

**Sitzungsvorlage DS 2015/163**

Stadtplanungsamt  
Janine Gutzmer  
(Stand: **18.05.2015**)

Mitwirkung:  
Ortsverwaltung Schmalegg  
Tiefbauamt  
Stadtplanung Nocke  
365° freiraum + umwelt  
Haag+Noll

Aktenzeichen:

**Ortschaftsrat Schmalegg**  
öffentlich am 16.06.2015  
**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 17.06.2015

**Bebauungsplan "Brachwiese III"**  
**- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan vom 18.05.2015 geändert.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Brachwiese III" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 18.05.2015, wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich textlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 18.05.2015, wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans für ein Wohngebiet mit etwa 40 Wohneinheiten ist sowohl ein auf Grund der bestehenden Nachfrage nach Wohnhäusern und Wohnungen dringend benötigtes Wohnbaugebiet zu entwickeln als auch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen in Schmalegg langfristig sichern zu können. Abwanderungen in das Umland von Haushalten, die ihre Nachfrage nicht in Ravensburg decken können, führen zu negativen Effekten, wie zunehmende Pendler- und Verkehrsströme und demografische und fiskalische Verluste.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 23.01.2013, mit Vorberatung im Ortschaftsrat Schmalegg am 22.01.2013, die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brachwiese III" beschlossen. Am 19.02.2014 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik, mit Vorberatung im Ortschaftsrat Schmalegg am 18.02.2014, das städtebauliche Konzept beschlossen.

Die Planungsziele waren insbesondere:

- Entwicklung eines Wohngebietes auf Basis des städtebaulichen Konzeptes
- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu Gebäudetypologien
- Festsetzungen zu den Erschließungsflächen
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung
- Festsetzungen zu erforderlichen Retentionsflächen

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Plan noch einmal wesentlich geändert. Ergänzend zu den bereits erfolgten Gutachten (siehe Anlagen 8 bis 12 dieser Sitzungsvorlage) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage 13). Diese stellt die Lärmeinwirkung durch den westlich an das Plangebiet angrenzenden Viehwirt und den Obstbauern dar. Während die Anforderungen für die Viehhaltung bereits über die eingehaltenen Abstände der Geruchsimmissionen erfüllt werden, zeigte die Pflege der Obstanlage Konfliktpotenzial mit Teilflächen des geplanten Wohngebiets auf.

Um die Immissionskonflikte sicher ausschließen zu können, muss das Plangebiet daher verkleinert werden. An den vorgesehenen Bauabschnitten wird festgehalten, jedoch kann mit der bestehenden Bewirtschaftungsart der Plantage derzeit nur der 1. Bauabschnitt konfliktfrei umgesetzt werden. Die weiteren Bauabschnitte sind in Form eines Rahmenplans unter dem Bebauungsplan dargestellt. Für den 2. Bauabschnitt, für den derzeit kein verbindliches Baurecht geschaffen wird, können Lärmkonflikte bei üblicher Bewirtschaftungsweise noch nicht abschließend ausgeschlossen werden. Dieser Bauabschnitt wird erst dann planungsrechtlich vorbereitet, wenn die möglichen Konfliktlagen sicher ausgeschlossen werden können. Der 3. Bauabschnitts ist erst nach Aufgabe der Viehhaltung möglich. Er wird daher derzeit nicht weiterverfolgt.

Im 1. Bauabschnitt entstehen auf einer Fläche von etwa 7,2 ha ca. 40 Baugrundstücke. Davon sind etwa 27 als Einfamilienhäuser, 5 Doppelhäuser (= 10 Doppelhaushälften), 4 als Kettenhäuser und 4 kleinere Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser liegen zwischen 330 und 680 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern betragen sie 320 bis 440 m<sup>2</sup> (je Doppelhaushälfte) und bei den Mehrfamilienhäusern 680 bis 1000 m<sup>2</sup>. Im 2. und 3. Bauabschnitt sind weitere rund 47 Gebäude möglich.

## **2. Änderung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wurde im Osten vergrößert, um den bestehenden Weg vom Gewerbegebiet Okatreute zur Unterhaltung des Retentionsbeckens nutzen zu können. Dadurch müssen keine neuen Wege durch die öffentliche Grünfläche erstellt werden.

## **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### **2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 16.02.2013 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 25.02.2013 bis einschließlich 11.03.2013 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Zudem fand am 28.02.2013 und am 18.02.2014 eine Bürgerinformation statt.

Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage Nr. 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" (Anmerkung: Die Namen und Adressen der in der Anlage Nr. 5 anonymisierten Einwender sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 7) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Gemeinderäten vor.).

### **2.2 Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 04.02.2013 bis zum 06.03.2013. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage Nr. 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB".

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.05.2015, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.05.2015, im Originalmaßstab 1:500 (für die Fraktionen)
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht vom 18.05.2015
- Anlage 4: Entwurf des Maßnahmenplanes vom 18.05.2015, im Originalmaßstab 1:1000 (für die Fraktionen)
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 18.05.2015
- Anlage 6: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 18.05.2015
- Anlage 7: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 18.05.2015 (für die Fraktionen)
- Anlage 8: Prognose der Geruchsimmissionen im Bereich des geplanten Wohngebiets „Brachwiese III“; IMA, Freiburg, 08.07.2013 (für die Fraktionen)
- Anlage 9: Lokalklimatische Auswirkungen des Bebauungsplangebiets Brachwiese III in Ravensburg-Schmalegg; IMA, Freiburg, 05.07.2013 (für die Fraktionen)
- Anlage 10: Auszug aus Geotechnisches Gutachten zur Erschließung des Neubaugebiets „Brachwiese III“ in Schmalegg; fm geotechnik, Amtzell, 25.04.2014 (für die Fraktionen)
- Anlage 11: Zusammenfassung von Schadstoffuntersuchung Boden Baugelände Brachwiese III 88212 Ravensburg/ Schmalegg; GBB-Grundbau Bodensee GmbH, Stockach, 07.04.2014 (für die Fraktionen)
- Anlage 12: Auszug aus Verkehrsuntersuchung; Modus Consult, Ulm, 17.01.2014 (für die Fraktionen)
- Anlage 13: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen durch den Einsatz von Spritzgeräten bei der Pflege von Obstplantagen. Vergleichsmessung beim Kompetenzzentrum Obstbau Bodensee in Ravensburg-Bavendorf; ISIS, Riedlingen, Mai 2015

Anmerkung: Bei den Anlagen 10 und 11 wurden nur die Zusammenfassung bzw. die Gutachtentexte und Übersichtspläne beigelegt. Die vollständigen Gutachten mit zugehörigen geologischen Profilen, Fundamentdiagramme, Dokumentation von Sickerversuchen, Laborberichten und Untersuchungsprotokollen sowie Fotodokumentation liegen während der Ausschusssitzung bereit und sind im Rahmen der Offenlegung im Technischen Rathaus einsehbar und im Internet abrufbar.

Bei der Anlage 12 wurden lediglich die Gutachtentexte und Pläne beigelegt. Das vollständige Gutachten mit zugehörigen Anlagen

wie Bestandsaufnahmen, Verkehrsaufkommen sowie Formulare für die Beurteilung von Einmündungen und Kreuzungen liegt während der Ausschusssitzung bereit und ist im Rahmen der Offenlegung im Technischen Rathaus einsehbar und im Internet abrufbar.