

Gemeinde Wolpertswende

7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Datum: 19.12.2022

Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 12.12.2022

Ort: Landratsamt Ravensburg

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden mit Schreiben vom 21.11.2022 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden/Teilnehmer:
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8 - Forstdirektion, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination, vertreten durch [REDACTED]
 - Landratsamt Ravensburg, SG 2 Bauen und Kreisdenkmalpflege, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Ravensburg, SG 3 Naturschutz, vertreten durch [REDACTED]
 - Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht, vertreten durch [REDACTED]
 - Landratsamt Ravensburg, SG 6 Gewerbeabwasser, Abfall und Immissionsschutz, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Kommunales Abwasser, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, Forstamt, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
 - Landratsamt Ravensburg, Straßenamt-Straßenrecht, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)

- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Polizeidirektion Ravensburg, Abteilung Bauleitplanung, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- BUND Ortsverband Schenkenwald, Wolfgang Strobel, Wolpertswende, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, RTI 32/Bauleitplanung, Donaueschingen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Vodafone GmbH, Zentrale Planung, Kassel, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Telefonica O2 (Germany) GmbH & Co.OHG, München, nicht anwesend (keine Stellungnahme)
- Netze ODR GmbH, Schlier, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- terranets BW GmbH, Stuttgart, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen, nicht anwesend (Stellungnahme liegt vor)
- Wasserversorgungsverband, Schussen-Rotachtal, Berg, nicht anwesend (keine Stellungnahme)

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- [REDACTED], Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende
- [REDACTED] (Stadtplanung), Sieber Consult GmbH
- [REDACTED] (Landschaftsplanung), Sieber Consult GmbH
- [REDACTED] (Immissionsschutz), Sieber Consult GmbH

1. Allgemein

- 1.1 Die Gemeinde Wolpertswende beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Friedhof" zu ändern, um auf diesen Flächen Seniorenwohnungen zu errichten. Innerhalb der Gemeinde liegt konkreter Bedarf für diese besondere Wohnform vor. Da es sich bei den Flächen, für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Fläche für Friedwald" festgesetzt ist, um Gemeindeflächen handelt, ist hier eine zügige Realisierung möglich. Die ursprünglich geplante Nutzung wurde nie umgesetzt und wird auch nicht mehr benötigt, so dass es städtebaulich sinnvoll ist, diese Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.
- 1.2 Das Plangebiet befindet sich direkt südlich angrenzend an den Friedhof Mochenwangen. Auf den Flächen befindet sich derzeit ein gepflanzter Baumbestand sowie entlang des "Friedhofweg" ein Streuobstbestand. Westlich angrenzend befindet sich eine Lagerfläche des Bauhofes sowie im weiteren Verlauf ein Tennisplatz.

- 1.3 Die Gemeinde Wolpertswende hat sich bereits Gedanken zu einer möglichen Bebauung der Flächen gemacht und hierzu einen städtebaulichen Entwurf skizziert. Die zukünftigen Seniorenwohnungen sollen in Geschosswohnungsbauten untergebracht werden. Darüber hinaus sollen angrenzend zum jetzigen Siedlungsrand Einfamilienhäuser entstehen. Die Erschließung ist über den zum Friedhof gehörenden Parkplatz vorgesehen. Im Plangebiet selbst sind Wendemöglichkeiten geplant. Im südlichen Bereich zur freien Landschaft hin ist eine Aufenthaltsfläche geplant. Aufgrund der Nähe zum Friedhof, insbesondere zur direkt nördlich angrenzenden Aussegnungshalle, ist für die Bebauung ein Pietätsabstand vorgesehen.
2. Planungsrecht
 - 2.1 Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Die Anwendungsvoraussetzung für eine Änderung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB liegen nicht vor, da hierfür die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort zu berücksichtigen sind.
 - 2.2 Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.
3. Landschaftsplanung
 - 3.1 Südwestlich des Geltungsbereiches grenzt direkt eine Waldfläche an. Hier wäre grundsätzlich ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist mit der Forstbehörde (Hr. Winkler) zu klären, ob der Baumbestand sowie die Bodenverhältnisse eine Reduzierung des Waldabstandes möglich machen würden.
 - 3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Niedermoorböden. Im Bebauungsplan ist auf die erschwerte Bebaubarkeit sowie auf eine erhöhte Erschwernis der Bodenverwertung hinzuweisen.
 - 3.3 Im Geltungsbereich wurden Gehölze in einem markanten Raster gepflanzt. Es sollte geklärt werden, ob diese Pflanzung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurde. Sollte dies der Fall sein, ist dieser Ausgleich an anderer Stelle zu ersetzen und ein entsprechender Time-Lag anzusetzen. Die Gemeinde Wolpertswende hat im Nachgang des Termines zur frühzeitigen Behördenunterrichtung geprüft, ob es sich hierbei um eine Ausgleichsfläche handelt. Dies ist nicht der Fall. Die Aussage in der Stellungnahme des BUND-Ortsverband Schenkenwald, es handle sich um eine Ausgleichsfläche für Baumfällungen für Urnenwände, ist daher nicht korrekt. Die Rodung der Bäume wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf üblichem Weg berücksichtigt und ausgeglichen.
 - 3.4 Die randlichen Streuobstbäume werden erhalten. Eine Betroffenheit der Vorgaben gem. § 33a NatSchG BW ist daher nicht gegeben.
4. Artenschutz
 - 4.1 Aufgrund der vorhandenen Strukturen im näheren Umfeld des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Artenaufkommen zu rechnen, die nähere Untersuchungen erfordern. So sind tiefergehende Kartierungen von Vögeln und Fledermäusen nicht nur innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, sondern auch der umgebenden Gehölzstrukturen. Auch die Aussegnungshalle ist in Bezug auf Fledermausvorkommen hin zu untersuchen. Da ein Zauneidechsenvorkommen im Bereich des angrenzenden Lagerplatzes des Bauhofs nicht ausgeschlossen werden kann, ist auch in Bezug auf ein Zauneidechsenvorkommen mindestens eine Relevanzbegehung durchzuführen.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Auf das Plangebiet wirken die Sportlärmimmissionen der nördlich gelegenen Tennisplätze, die Gewerbelärmimmissionen des nördlich angrenzenden Lagerplatzes des Bauhofs sowie die Lärmimmissionen des westlich befindlichen Bikeparks (Pumptrack) ein.
- 5.2 Gemäß [REDACTED] (Landratsamt Ravensburg) ist durch die Nutzung der Tennisplätze mit keinen Konflikten im Plangebiet zu rechnen und eine schalltechnische Untersuchung diesbezüglich nicht erforderlich.
- 5.3 Insofern der Bikepark nicht als Jugendtreffpunkt genutzt wird bzw. dieser nicht von der Gemeinde Wolpertswende als Jugendtreffpunkt vorgesehen und unterstützt wird, ist keine Untersuchung der Lärmimmissionen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass durch die übliche Nutzung des Bikeparks mit keinen immissionsschutzfachlichen Konflikten im Plangebiet zu rechnen ist.
- 5.4 Die Lagerfläche des Bauhofes wird eher selten zur Be- und Entladung von Materialien genutzt. Auf der Fläche erfolgen somit lediglich wenige Lkw- Bewegungen bzw. Be- und Entladungen innerhalb des Tageszeitraumes (6:00 bis 22:00 Uhr). Eine nächtliche Nutzung findet nicht statt. Daher ist hinsichtlich der Beurteilungspegel innerhalb des Plangebietes mit keinen Konflikten zu rechnen.
- 5.5 Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums ist jedoch davon auszugehen, dass bei einem Abkippvorgang (ca. $L_{W,max} = 114 \text{ dB(A)}$) ein Abstand von ca. 10-11m zur nächstgelegenen Wohnnutzung erforderlich ist.
- 5.6 Insofern der Abstand von 11m zwischen den Wohnnutzungen und den Abkippvorgängen eingehalten wird, kann auf eine detaillierte schalltechnische Untersuchung verzichtet werden.
- 5.7 Die immissionsschutzfachliche Situation ist im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich darzulegen.

6. Weitere Vorgehensweise

- 6.1 [REDACTED] (Sieber Consult GmbH) nimmt Kontakt mit [REDACTED] auf und stimmt sich bzgl. des erforderlichen Waldabstands ab.
- 6.2 [REDACTED] (Sieber Consult GmbH) nimmt Kontakt mit [REDACTED] bzgl. konkreter Altlasten im Plangebiet auf. Sofern keine näheren Angaben vorliegen, ist die Erstellung eines Gutachtens erforderlich.
- 6.3 Die Sieber Consult GmbH erstellt ein Angebot zu den erforderlichen artenschutzrechtlichen und immissionsschutzfachlichen Untersuchungen.

Für eingeladene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, bei denen weder eine Teilnahme an dem o.g. Unterrichts-Termin noch eine Stellungnahme in anderer Form vorliegt, wird angenommen, dass fachliche Informationen bzw. Anregungen oder Einwände zu der beabsichtigten Planung nicht gegeben sind.

Verfasserin

i.A. [REDACTED]

- Anlage:
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB

Abdruck per E-Mail an:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]