

TEIL I BEGRÜNDUNG

zur 71. Teiländerung des Flächennutzungsplans in den Gebieten "Hüttenberger Weg", "Hohe Bäume" und "Oberhofen West" auf Markung Ravensburg

1. Ausgangssituation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schussental (rechtswirksam seit 01.04.1995) ist der Änderungsbereich "Hüttenberger Weg" aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Inhalte des geltenden Regionalplans werden im Flächennutzungsplan nicht ganz richtig wiedergegeben, da sich der FNP noch in der Fortschreibung befindet. Hingegen wurde der Regionalplan bereits 2021 beschlossen und ist damit rechtskräftig. Demnach befindet sich das Plangebiet nicht mehr innerhalb des als Schraffur dargestellten regionalen Grünzugs des Regionalplans. Nach Feststellung der Flächennutzungsplanfortschreibung wird dessen planerische Darstellung entsprechend angepasst.

Dieses Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt und zur Heugewinnung bewirtschaftet. Die in Eschach-Torkenweiler gelegene Fläche grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet an, das von Einfamilienhäusern geprägt wird und als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt ist.

Der Änderungsbereich "Oberhofen-West" wird aktuell als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Genutzt wird das Gebiet derzeit als Grünland.

Der Änderungsbereich "Hohe Bäume" wird aktuell als Wohnbaufläche in Planung sowie Grünfläche mit Ortsrandeingrünung in Planung dargestellt. Dieses Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich wird gemäß eingezeichneter Verfahrensgrenze in den jeweiligen Lageplänen im Maßstab 1:10.000 vom 03.02.2025 bzw. 20.05.2025 begrenzt:

"Hüttenberger Weg":

Im Norden	durch die Darstellung von Wohnbaufläche
im Osten	durch die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft
im Westen	durch die Darstellung von Wohnbaufläche und einen kleinen Bereich Grünfläche (ohne Zweckbestimmung)
im Süden	durch die Darstellung von Grünfläche (ohne Zweckbestimmung)

"Oberhofen-West":

Im Norden	durch die Darstellung von Wohnbaufläche in Planung
im Osten	durch die Darstellung von Sondergebiets-Baufläche in Planung
im Westen	durch die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft und einer Ortsrandeingrünung
im Süden	durch die Darstellung von Grünfläche (ohne Zweckbestimmung)

"Hohe Bäume":

Im Norden/Nordwesten durch die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft

im Osten/ Südosten durch die Darstellung von Wohnbaufläche

im Südwesten durch die Darstellung von Fläche als Haupt-/ Verkehrsstraße mit Hauptwasserleitung

3. Erfordernis und Zielsetzung

Im gesamten Stadtgebiet Ravensburg besteht seit einigen Jahren ein erheblicher Wohnraummangel. Im Zuge der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2019 für den Gemeindeverband Mittleres Schussental (GEWOS) wird deutlich, dass nach einem Bevölkerungswachstum von 6-7% in den letzten 10 Jahren noch ein weiterer Zuwachs von bis zu 5,5% bis 2040 erwartet wird. Dies bedeutet einen zusätzlichen Bedarf von rund 82 ha Wohnbaufläche. Neben den regionalen Wohnbauschwerpunkten lässt der Regionalplan vereinzelt noch Entwicklungsspielräume zu, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ausgewiesen werden können (Grundsatz des Regionalplans).

Grundsätzlich versucht die Stadt den Bedarf soweit möglich durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen zu decken. Es wird jedoch deutlich, dass dies allein nicht ausreicht, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Daher hat die Stadt beschlossen, zusätzlich zu den zahlreichen Innenentwicklungsmaßnahmen auch für Flächen im Außenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum herzustellen.

Für den Bereich "Hüttenberger Weg" hat der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Ravensburg am 05.02.2025 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Entwicklung soll zeitnah erfolgen, um zur angestrebten Entspannung des Wohnungsmarktes beizutragen.

In dem geplanten Baugebiet soll ein möglichst breites Spektrum an verschiedenen Gebäudetypen zugelassen werden, um ein möglichst vielfältiges Angebot an Wohnformen zu schaffen. Es soll für alle Lebensphasen passender Wohnraum angeboten werden. Die Strukturen des bestehenden, locker bebauten Wohngebiets, an das sich das neue Gebiete anschließt, sollen aufgenommen und weiterentwickelt werden. Gleichzeitig soll ein zeitgemäßes Wohngebiet mit entsprechenden Dichtewerten entstehen, um möglichst wenig Fläche in Anspruch zu nehmen. Weitergehende Aussagen trifft der Regionalplan hinsichtlich des Änderungsbereiches nicht. Die Planung ist insofern konform mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes.

Vor dem Hintergrund des damals gültigen §13b BauGB führte die Stadt Ravensburg in den Jahren 2018/2019 eine Alternativenprüfung für städtebaulich geeignete Flächen für die Neuausweisung von Wohngebieten durch. Es wurden 21 Flächen mit insgesamt ca. 55,2 ha auf ihre Eignung als Wohnbaufläche untersucht. Die Flächen wurden anhand von städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien untersucht und mit Hilfe einer fachlich begründeten Bewertungsmatrix beurteilt. Zu den grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeigneten Flächen gehört demnach auch die am Hüttenberger Weg.

Besonders günstig ist bei dieser Fläche der Umstand, dass sich die potenzielle Wohnbaufläche bereits im Eigentum der Stadt befindet, da entsprechend des Grundsatzbeschlusses der Stadt Ravensburg von 1995, Planungsverfahren für Neubaugebiete erst dann eingeleitet werden, wenn die Fläche im Eigentum der Stadt ist oder vertragliche Vereinbarungen zum Grunderwerb bestehen. Wesentliche Schwächen, die einer Ausweisung von Wohnbauflächen entgegenstehen würden, weist die Fläche nicht auf.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Teiländerung zu vertreten, da sie einen Beitrag zur dringend erforderlichen Deckung des Wohnraumbedarfes leisten kann. Der Änderungsbereich ergänzt die bestehende Siedlungsfläche ähnlich einer Arrondierung, so dass sich eine einheitliche Siedlungskante zum Freiraum ergibt. Auch soll neben der Verbesserung des Wohnungsangebots der Übergang zum bestehenden Wald und die Verzahnung mit der Landschaft gestaltet und aufgewertet werden.

Der in eine Wohnbaufläche zu ändernde Bereich ist knapp 2 ha groß. Im Sinne der Plausibilitätsprüfung sollen zur Flächenkompensation größengleich solche Flächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan geändert werden, die in diesem bereits als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind. Daher sollen die auf der selben Gemarkung Eschach befindlichen Flächen "Oberhofen-West" mit knapp 0,3 ha und "Hohe Bäume" mit rund 1,7 ha aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbaufläche in Flächen für Landwirtschaft umgewandelt werden. Diese Flächen sind insbesondere aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit kurzfristig nicht für die Ausweisung von Wohnbauflächen nutzbar.

Zudem werden die Flächen sowohl im Bereich "Hohe Bäume" als auch im Bereich "Oberhofen-West" in der Flurbilanz 2022 als Vorrangflur eingestuft. Damit gehören sie aus Sicht der Landwirtschaft zu den besonders landbauwürdigen Flächen bzw. Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Rein aus Sicht der Landwirtschaft müssen Fremdnutzungen, wie z. B. Wohnbebauung ausgeschlossen bleiben. Insbesondere der Regionalplan hat daher festgelegt, dass die Hürden für die Inanspruchnahme für Siedlungsflächen besonders hoch sind.

Grundsätzlich ist auch an Standorten wie "Hohe Bäume" und "Oberhofen-West" eine Wohnbauausweisung nicht gänzlich ausgeschlossen. Allerdings ist im Sinne einer aktiven städtebaulichen Entwicklung die Ausweisung von Wohnbauflächen am Standort Hüttenberger Weg derzeit insgesamt wesentlich zielgerichteter möglich. Dies macht die jetzige Entscheidung für die Neuausweisung im Hüttenberger Weg nachvollziehbar.

Die der geplanten Wohnnutzung "Hohe Bäume" zugeordnete Grünfläche entlang der Straße verliert ihren Zweck als Grünfläche zum Siedlungsrand und wird daher ebenfalls in die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung wird ihrer vorgesehenen Funktion entsprechend direkt an die bestehende Wohnbebauung "verlegt", so dass der Siedlungsbereich lückenlos zum Landschaftsraum abgegrenzt wird.

4. Parallelverfahren Bebauungsplan "Hüttenberger Weg - Neuaufstellung"

Parallel zum Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird das Bebauungsplanverfahren "Hüttenberger Weg - Neuaufstellung" durchgeführt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 07.05.2025 durch den Technischen Ausschuss der Stadt Ravensburg gefasst, der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Ravensburg ist noch für das Jahr 2025 vorgesehen.

5. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltbericht (Teil II) dargestellt.

6. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 08.04.2025 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 16.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025 durchgeführt.

In diesem Zeitraum wurde eine Stellungnahme abgegeben, die Belange zum Thema Flächenalternativen und der verkehrstechnischen Erschließung vorbringt.

Im Ergebnis der Wertung dieser Belange und aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich bewerteten Verkehrsprognose wird deutlich, dass die vorgeschlagenen Alternativstandorte "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen-West" derzeit für eine Wohnbebauung nicht geeignet sind und zugleich die verkehrliche Erschließung des Plangebietes schadlos möglich ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Verbands- und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 15.04.2025 ab dem 16.04.2025 bis zum 16.05.2025.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine planungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben, die zu einer grundsätzlichen Änderung der Planung führten.

7. Anlagen

Teil II: Umweltbericht zur 71. Teiländerung des Flächennutzungsplans, erarbeitet durch
das Büro "365° freiraum + umwelt", Stand 03.06.2025

Aufgestellt:

Ravensburg, den 03.06.2025

Technische Verbandsverwaltung Gemeindeverband Mittleres Schussental Stadtplanungs-
amt Ravensburg / Storch

Herrling