

ANLAGE 5

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Bürger 1, Stellungnahme vom 16.05.2025: Als betroffene Anlieger des geplanten Baugebietes „Hüttenberger Weg“ wenden wir uns gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplans, der in der Zeit vom 16.04. bis 16.05.2025 ausgelegt wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, um eine Bebauung „Hüttenberger Weg“ zu ermöglichen und Ausgleichsflächen für die Umwelteingriffe am Hüttenberger Weg bereitzustellen. Dazu werden als für den Wohnungsbau ausgewiesene Flächen im Gebiet „Hohe Bäume“ sowie „Oberhofen West“ in Grünland umgewandelt, während am Hüttenberger Weg an schutzwürdige Flächen angrenzendes Grünland in Wohnbaufläche umgewandelt wird. Ein Vergleich der Flächen zeigt, dass es in den Tauschflächen weniger oder keine Konflikte mit dem Naturschutz durch die Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Flächen, kein Konfliktpotential bzgl. Artenschutz (Vögel und Fledermäuse) gibt und keine Abwägung bzgl. Klimaschutz notwendig ist, da die beiden Flächen Tallagen sind. Aus Umweltgesichtspunkten ist dieses Vorgehen zweifelhaft. In der Begründung für das Gebiet Hüttenberger Weg wird angeführt, dass Wohnraum, auch im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum geschaffen werden soll. Dies ist ein Widerspruch, da in den Tauschflächen günstigerer Wohnraum geschaffen werden kann als	Kenntnisnahme Die Entwicklung des Plangebietes am Hüttenberger Weg basiert auf dem mehrheitlichen politischen Willen, an dieser wie auch an anderen Stellen, Bauflächen für die dringend erforderliche Wohnraumschaffung bereit zu stellen. Aufgrund der kommunalen Planungshoheit wurde daher für diese Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) trat 1995 in Kraft, als der aktuelle Wohnungsnotstand in seinem heute bekannten Umfang noch nicht abzusehen war. Daher konnte die Änderungsfläche damals auch noch nicht zusätzlich als Wohnbaufläche eingeplant werden, so dass der Bebauungsplan nicht direkt aus dem FNP entwickelt werden kann. Hierfür ist die Möglichkeit der Teiländerung des FNPs vorgesehen, bei der die Darstellung im FNP angepasst wird, so dass der FNP wie auch der Bebauungsplan schließlich die Fläche als Baufläche darstellen bzw. festsetzen. Da in der Gesamt-Flächenbilanz des FNP nicht ohne Weiteres neue Siedlungsflächen aufgenommen werden können, ist es üblich, Flächen, die bereits als Siedlungsfläche im FNP mit entsprechendem Bedarfsnachweis dargestellt werden, bislang aber nicht entwickelt wurden, in gleicher Größenordnung aus der Darstellung als Siedlungsfläche herauszunehmen und in diesem Fall in "Fläche für

71. Teiländerung Flächennutzungsplan im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen-West", Markung Ravensburg



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	am Hüttenberger Weg. Das wird durch die Verwaltung selbst konzediert, da im Gebiet Hüttenberger Weg aufgrund der hohen Grundstückspreise kein günstiger Wohnraum geschaffen werden wird (Ortschaftssratssitzung vom 6.5.). Darüber hinaus besteht im Gebiet Oberhofen bereits eine hohe Bebauung, die eine kostengünstigere Bebauung als am Hüttenberger Weg ermöglicht. Außerdem können die Flächen „Hohe Bäume“ und „Oberhofen“ aufgrund ebener Flächen und dem Wegfall einer langen Kanalanlage, die am Hüttenberger Weg (bis zur B467) erstellt werden muss und eines am Hüttenberger Weg notwendigen Wasserschutzes (vom Wald her) wesentlich kostengünstiger erschlossen werden. Die Verkehrsanbindung ist in den Flächen „Hohe Bäume“ und „Oberhofen“ mit öffentlichen Verkehrsmitteln günstiger, da das Gelände eben nicht an einem Hang liegt, der die Erreichbarkeit erschwert. Die verkehrstechnische Erschließung der beiden Flächen ist besser, da es keine Sackgassensituation gibt, die am Hüttenberger Weg zusätzlich durch eine Engstelle verschärft wird. Außerdem entsteht in Oberhofen weniger Verkehr, da dort die notwendige Infrastruktur fußläufig erreichbar ist. Daher ist ein Flächentausch im Flächennutzungsplan nicht sinnvoll und sogar kontraproduktiv.	die Landwirtschaft", also die Bestandsnutzung zu ändern. Diese Flächen stellen die Gebiete "Hohe Bäume" und "Oberhofen-West" dar. Es sind keine Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Die hierfür relevanten Kompensationsflächen und -maßnahmen werden im Bereich des Bebauungsplangebietes "Hüttenberger Weg – Neuaufstellung" umgesetzt. Zugleich erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanteiländerung eine Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt werden. Demnach sind verschiedene Vermeidungs- und Minimierungs- sowie die Kompensationsmaßnahmen erforderlich, wie sie bereits im Bebauungsplan vorgesehen sind. Um den Eingriff vollständig ausgleichen zu können, werden zudem vom städtischen Ökokonto 233.643 Bewertungspunkte zugeordnet bzw. verrechnet. Sowohl im Bereich "Hohe Bäume" als auch "Oberhofen-West" kann durch die Stadt derzeit keine Wohnbauentwicklung angestoßen werden, da sich wesentliche Flächen in privatem Eigentum befinden und eine Veräußerung an die Stadt bislang nicht zustande kam. Nur im Eigentum ist es der Stadt möglich gezielt auf die bauliche Entwicklung einer Fläche Einfluss zu nehmen und damit wirksam auf eine geordnete Siedlungsentwicklung und die Bereitstellung kostengünstigen Wohnbauflächen einzuwirken. Mittelfristig ist nicht damit zu rechnen, dass diese Standorte zur Siedlungsentwicklung beitragen können. Langfristig ausgeschlossen ist dies jedoch nicht, da weder fachliche noch rechtliche Gründe dies ausschließen. Sowohl die Flächen im Bereich "Hohe Bäume" als auch im Bereich "Oberhofen-West" werden zudem in der Flurbilanz 2022 als Vorrangflur eingestuft. Damit gehören sie aus Sicht der Landwirtschaft zu den besonders landbauwürdigen Flächen bzw. Flächen,

71. Teiländerung Flächennutzungsplan im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen-West", Markung Ravensburg



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		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. Ein vollständiger Ausschluss wird nicht formuliert. Insgesamt ist es auch für die Flächen im Bereich "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen-West" längerfristig nicht auszuschließen, dass auch diese Standorte eine Wohnbauentwicklung erfahren. Dies wird dann in zukünftigen Flächennutzungsplanfortschreibungen zu berücksichtigen sein. Die Frage der Schaffung von Wohnraum nach dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" bezieht sich nicht auf "für jeden bezahlbaren Wohnraum". Das Bündnis hat lediglich zum Ziel, dass dezentral bei allen größeren wohnbaulichen Entwicklungen ein möglichst breites Wohnraumangebot geschaffen wird. Durch das Bündnis soll sichergestellt werden, dass immer auch ein gewisser Teil an Mietwohnraum nach den Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes entsteht. Und dies angepasst an den jeweiligen Standort. Hierzu hat sich die Stadt Ravensburg als Partner des Bündnisses verpflichtet und dies wird auch an diesem Standort durch entsprechende Ausrichtung der Vergabekonzepte erreicht werden können. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes Am Hüttenberger Weg und deren Auswirkungen auf die Bestandsbebauung

71. Teiländerung Flächennutzungsplan im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen-West", Markung Ravensburg



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umfangreich gutachterlich geprüft und deren Umsetzbarkeit bestätigt. Berücksichtigt wurde dabei, dass die Engstelle am oberen Hüttenberger Weg im Zuge der Gebietserschließung beseitigt wird. In Summe bleibt festzuhalten, dass die derzeitige Entscheidung am Standort Hüttenberger Weg Wohnbebauung auszuweisen bevor dies in Zukunft ggf. auch am Standort "Hohe Bäume" und "Oberhofen-West" erfolgt, keinen Widerspruch darstellt. Auf keiner der Flächen ist eine Wohnbauausweisung per se ausgeschlossen. Am Standort Hüttenberger Weg ist dessen Ausweisung derzeit im Sinne einer aktiven städtebaulichen Entwicklung wesentlich zielgerichteter möglich. Dies macht die jetzige Entscheidung für die Neuausweisung im Hüttenberger Weg nachvollziehbar. Sollte mittel- bis langfristig auf den nun aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommenen Flächen eine aktive Siedungsentwicklung durch Erwerb der Stadt möglich sein, kann - bei entsprechendem Wohnbauflächenbedarf - erneut über die Ausweisung der Flächen entschieden werden. Derzeit ist das nicht der Fall.