

Sitzungsvorlage 2025/077

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Guido Schmid

Stand: 14.04.2025

Az.

Beteiligung:
Umweltamt

Technischer Ausschuss	07.05.2025	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Bebauungsplan "Andermannsberg-Neuaufstellung" und die örtlichen Bauvorschriften
hierzu
- Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Andermannsberg-Neuaufstellung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 14.04.2025 wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Andermannsberg-Neuaufstellung" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 14.04.2025 und Begründung vom 14.04.2025 mit Umweltbericht vom 10.04.2025 wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1. Vorgang

In der Sitzung des Technischen Ausschuss am 09.10.2024 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans "Andermannsberg-Neuaufstellung" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu beschlossen.

Das vorliegende Verfahren stellt die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Andermannsberg" von 2021 dar. Dieser wurde gerichtlich für unwirksam erklärt. Grund hierfür war zuvorderst die Anwendung des §13b BauGB. Der § 13b BauGB wurde vom Bundesverwaltungsgericht für nicht anwendbar erklärt, da gegen EU-Recht verstoßen wird. Ein weiterer Grund für die Unwirksamkeit des Bebauungsplans von 2021 war eine nicht ausreichend bestimmte Höhenfestsetzung.

Da die Prämisse des Wohnraummangels in Ravensburg nach wie vor besteht, verfolgt die Stadtverwaltung weiterhin das Ziel an diesem Ort eine Entwicklung hin zu einem Wohngebiet zu erreichen. Hierfür sind der vorliegende Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu notwendig

Die zum Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele waren insbesondere:

- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhausbau, kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und Nutzungen
- Berücksichtigung differenzierter, zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Landschaft (grünordnerische Einbindung)
- Steuerung der Quartiersdynamik

2. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Der ursprüngliche Bebauungsplan von 2021 wurde, wie oben genannt, für unwirksam erklärt. Somit ist die Fläche aktuell ein Teil des Außenbereichs.

Der aktuell anzuwendende Flächennutzungsplan stellt die Fläche als eine Wohnbaufläche (Planung) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 12.10.2024 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 21.10.2024 bis einschließlich 22.11.2024 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der Beteiligungsplattform Bauleitplanung Online (<https://bw.bauleitplanung-online.de>) zur Verfügung gestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 4 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach

§ 3 Abs. 1 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage Nr. 6 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 6) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

3.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 21.10.2024 bis zum 22.11.2024. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Kosten und Finanzierung:

Der Stadt Ravensburg entstehen gegenüber den im Aufstellungsbeschluss/ den zurückliegenden Beschlüssen Genannten, keine weiteren erheblichen Planungskosten.

Bei Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung sowie das Anlegen der vorgesehenen Grünflächen und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Verbindliche Verpflichtungen hierzu werden erst durch die nachfolgenden Sachbeschlüsse insb. des Tief- und Umweltamtes eingegangen. Die Darstellung der Kosten und Finanzierung erfolgt daher erst im Zusammenhang mit diesen Beratungen.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz

	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja ☒ ☐ positiv ☒ negativ [Falls ja, und positiv/negativ bitte unten ausfüllen]	Nein ☐ [In diesem Fall sind keine weiteren Eintragungen nötig]

1. Menge der CO₂-Emissionen

- ☐ **gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
☐ **mittel** → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
☒ **erheblich** → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- ☐ **kurz** → max. 1 Jahr
☐ **mittel** → 1 Jahr bis 10 Jahre
☒ **langfristig** → 10 und mehr Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

[Die nachfolgende Klimawirkungsprüfung wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplans am 09.10.2024 formuliert und ist nachfolgend nochmals abgedruckt]

Da städtebauliche Planungen und Konzepte dem Abwägungsgebot unterliegen, muss neben einer Bewertung der Belange mit CO₂-Relevanz auch eine Bewertung zusammen mit weiteren Belangen erfolgen. Diese sind alle Belange, die für die Bewertung der Zielerreichung einer resilienten, nachhaltigen Stadt der kurzen Wege erforderlich sind. Bei der Bewertung fanden die Maßnahmenblöcke Mobilität und Gebäude aus dem Klimakonsens und dem Leitbild der Klimaregion Schussental Berücksichtigung. Damit umfasst die nachfolgende Bewertung insbesondere die Standortgunst im Sinne nachvollziehbarer Angebote für bestimmte Verhaltensweisen. Die Bewertung erfolgt entsprechend der schulischen Benotung.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen (angelehnt an Schulnoten):

CO₂- Relevanz: 2,90

Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 2,53

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine klassische Außenentwicklung. Es findet ein Eingriff in ein Areal statt, welches bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Dadurch geht fruchtbarer Boden und zugleich Lebensraum für Tiere verloren. Wenn auch nicht wesentlich, so wird sich dennoch auch das Mikroklima in begrenztem Umfang verändern.

Dabei hat man es hier mit einer Außenentwicklung zu tun, die den Siedlungskörper organisch ab rundet und über eine Vielzahl von kleinteiligen Mehrfamilienhäusern verfügen soll. Somit wird mit der Ressource "Fläche" – an den konkreten Standort angepasst – effizient und damit schonend umgegangen. Die notwendigen Einrichtungen wie Schulen und Nahversorger sind per Fahrrad oder zu Fuß erreichbar, sodass das eigene Auto bei einigen Wegen stehen bleiben kann.

Insgesamt ist die Entwicklung an dieser Stelle gut an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen.

Anlage/n:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.04.2025, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.04.2025, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 14.04.2025
- Anlage 4: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 14.04.2025
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand Datum
- Anlage 6: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand Datum (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung: Stadt Ravensburg Bebauungsplan "Andermannsberg Neuaufstellung" des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr. –Ing. Frank Dröscher, Tübingen, vom 25.02.2025
- Anlage 8: Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Im Breitenen II – Andermannsberg in 88212 Ravensburg“ des Büros Baugrund Süd, Bad Wurzach, vom 25.11.2020
- Anlage 9: Standortbeurteilung Baugrund Süd des Büros Baugrund Süd, Bad Wurzach
- Anlage 10: Umweltbericht zum Bebauungsplan "Andermannsberg-Neuaufstellung" des Büros Kimmch+Löhle Freiraumplanung Hochdorf vom 10.04.2025
- Anlage 11: Untersuchung zu lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans „Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg – Teilbereich I – 1. Änderung“ und der Entwicklung der Fläche im „Im Breitenen“ der Stadt Ravensburg des Büros iMA Richter & Röckle, Freiburg, vom 11.07.2019

- Anlage 12: Hochwassersicherer Gewässerausbau Eckerscher Tobelbach /Bleicherbach (14 Nothelfer Bach) im Bereich Flurst. 439/9 und 438/2 in Ravensburg des Büros Fassnacht Ingenieure GmbH, Bad Wurzach, vom 05.12.2018
- Anlage 13: Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein öffentliches Gewässer, den Hospitalbach und den Locherholzbach des Büros Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ravensburg, vom 12.05.2005