

Sitzungsvorlage 2026/013

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Melih Uluköylü, Guido Schmid

Stand: 15.01.2026

Beteiligung:
Umweltamt

Az.

Technischer Ausschuss	04.02.2026	öffentlich
-----------------------	------------	------------

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

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Andermannsberg-Neuaufstellung" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 14.04.2025/12.01.2026 und Begründung vom 14.04.2025/12.01.2026 mit Umweltbericht vom 11.12.2025 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

1. Vorgang

Der Bebauungsplan „Andermannsberg“ (2021) wurde am 08.05.2024 vom VGH Baden-Württemberg für unwirksam erklärt, da er auf dem europarechtswidrigen § 13b BauGB beruhte. Es fehlten zudem Hinweise auf umweltbezogene Informationen und die Höhenfestsetzungen waren nicht ausreichend bestimmt. Das Plankonzept an sich wurde vom Gericht nicht bemängelt. Die Stadt hält daher weiterhin am Ziel der Wohnraumschaffung fest und will den Bebauungsplan neu aufstellen. Die Planungsziele und die Gebietsabgrenzung bleiben bestehen, wie im ursprünglichen Bebauungsplan. Mit diesen Grundvoraussetzungen wurde im Oktober 2024 der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durch den Technischen Ausschuss gefasst. Die Stadtverwaltung ist daraufhin in die Erarbeitung des Bebauungsplans gegangen.

Der Technische Ausschuss hat am 07.05.2025 die Auslegung des Bebauungsplanes "Andermannsberg-Neuaufstellung" beschlossen. Zwischenzeitlich hat die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit stattgefunden. Nach Ablauf des Beteiligungszeitraumes hat das Stadtplanungsamt eine rechtliche Überprüfung durch einen beauftragten Anwalt vornehmen lassen. Die Rückmeldung besagter rechtlicher Prüfung hat ergeben, dass einzelne Regelungsinhalte auf Grund bestehender Fachgesetze bereits durchgesetzt werden können und eine verbindliche bauplanungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan entbehrlich ist bzw. durch die Ermächtigungsgrundlage des §9 BauGB nicht vollumfänglich abgedeckt ist. Wie in Punkt 4 genannt, werden diese Regelungsinhalte aus den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu den Hinweisen oder den Nachrichtlichen Übernahmen verschoben. Hiermit liegt eine Änderung der Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans vor und eine erneute Auslegung ist erforderlich.

2. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Wie bereits in den obigen Abschnitten genannt, ist der ursprüngliche Bebauungsplan an dieser Stelle für unwirksam erklärt worden. Dies bedeutet, dass die abgegrenzten Flächen aktuell als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten sind.

Der aktuell anzuwendende Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle eine Wohnbaufläche (Planung) dar. Die Planung ist damit aus diesem entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige 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 4.1. "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 6.1. anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage 6.1.) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

3.2 Frühzeitige 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 eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage 5.1. "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

3.3 Öffentliche Auslegung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 17.05.2025 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 26.05.2025 bis einschließlich 04.07.2025 angekündigt. Der Bebauungsplanentwurf lag während dieser Zeit im Technischen Rathaus sowie bei der zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

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 Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage 4.2. "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage 6.2. anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage 6.2.) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

3.4 Behördenbeteiligung während der Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 23.05.2025 bis zum 04.07.2025. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage 5.2. "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" enthalten.

4. Erfordernis der erneuten öffentlichen Auslegung

Aufgrund der bisher eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie rechtlichen Überprüfungen durch Dritte sind Ergänzungen / Änderungen des Planinhalts notwendig, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderliche machen.

Es erfolgten folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Stand 14.04.2025:


- Streichung der Festsetzung zu "Garagen, Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen" und Ergänzung der Hinweise um diese Regelungsinhalte
- Streichung der Festsetzung "Maximale Zufahrtsbreite" und Ergänzung der Hinweis um diese Regelungsinhalte
- Streichung der Festsetzung "Geländeanpassung an die Verkehrsfläche" und Ergänzung der Hinweis um diese Regelungsinhalte
- Streichung der Festsetzung "Von der Bebauung freizuhalten Fläche" und Ergänzung als Nachrichtliche Übernahme
- Anpassung der Angabe der Ökopunkte und des aktuellen Ökokontostandes im Umweltbericht
- Ergänzung Anlagen 7.2 und 7.3 zur Vervollständigung der Informationen hinsichtlich der Verkehrsbelange

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 CO ₂ -Relevanz	
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?
	Ja <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>

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 abrundet 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 14.04.2025/12.01.2026, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.04.2025/12.01.2026, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 14.04.2025/12.01.2026
- Anlage 4.1.: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 14.04.2025
- Anlage 4.2.: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur förmlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, Stand 12.01.2026
- Anlage 5.1.: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 14.04.2025
- Anlage 5.2.: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Auslegung nach § 4 Abs 2 BauGB, Stand 12.01.2026
- Anlage 6.1.: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 25.11.2024 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 6.2.: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur förmlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 12.12.2025 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 7.1.: Schalltechnische Untersuchung: Stadt Ravensburg Bebauungsplan "Andermannsberg Neuaufstellung" des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr. -Ing. Frank Dröscher, Tübingen, vom 25.02.2025
- Anlage 7.2.: Verkehrszählung Kreuzungsbereich „Im Andermannsberg“, Ravensburg, vom 18.10.2024
- Anlage 7.3.: Protokoll zur Bestätigung der Verkehrszahlen im Schallgutachten, Email: Stadt Ravensburg an Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr. -Ing. Frank Dröscher, Tübingen, vom 03.02.2025
- 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 Kimmich+Löhle Freiraumplanung Hochdorf vom 11.12.2025
- 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