

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Guido Schmid

Stand: 27.09.2024

Beteiligung:

Az.

Technischer Ausschuss	09.10.2024	öffentlich
-----------------------	------------	------------

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

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Andermannsberg - Neuaufstellung" ist ein Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 18.09.2024 aufzustellen.
2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1. Unwirksamkeit des Bebauungsplans "Andermannsberg" von 2021

Der nach § 13b BauGB im Jahr 2021 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Andermannsberg" wurde am 08.05.2024 vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg für unwirksam erklärt (siehe Anlage 2).

Dem Gemeinderat soll in der vorliegenden Sitzungsvorlage zunächst erläutert werden, wie dieses Urteil (siehe Anlage 1) zu verstehen ist und welche Sachverhalte zur Unwirksamkeit des besagten Bebauungsplans geführt haben.

Der Bebauungsplan "Andermannsberg" leidet nach dem Urteil zuvorderst wegen der Anwendung des §13b BauGB an einem Verfahrensfehler. Denn mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht den §13b BauGB insgesamt für unvereinbar mit dem Europarecht, konkret mit dem Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG erklärt. Daraus resultiert, dass §13b BauGB insgesamt als Rechtsgrundlage nicht anwendbar ist. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Regelung fehlerhaft war und damit auch die im Vertrauen auf diese erarbeiteten Planungen. Verfahrenserleichterungen, die in Anspruch genommen werden können nach Wegfall des §13b BauGB den Anforderungen der etablierten Anforderungen des BauGB in einzelnen Punkten nicht gereicht werden. Konkret wurde unterlassen, in der Bekanntmachung zur Auslegung vom 12.06.2021 darüber aufzuklären, welche Arten von umweltbezogene Informationen verfügbar sind (vgl. Anlage 1 S. 14).

Neben diesem Grund wurde von Seiten des Gerichts ein materieller Fehler in den Festsetzungen ausgemacht, der bei einer Neuaufstellung der Planung korrigiert werden muss. In den Höhenfestsetzungen wurde ein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz von Festsetzungen ausgemacht.

Insgesamt kam das Gericht zum Schluss, dass keine Abwägungsfehler zu den von der Klägerseite vorgebrachten Belangen vorliegen (vgl. Anlage 1 S.26). Insbesondere die Themenbereiche örtliches Klima, Verkehrslärm, Artenschutz und Interesse an Beibehaltung der Lage wurde vom Gericht als ordnungsgemäß ermittelt und bewertet angesehen.

2. Vorgang/Neuaufstellung

Die Stadtverwaltung sieht im vorliegenden Fall nach wie vor das Ziel der Wohnraumschaffung als gegeben an. Daher wird eine Neuaufstellung des Bebauungsplans "Andermannsberg" mit der vorliegenden Sitzungsvorlage dem Gremium vorgeschlagen.

Die Planungsziele der erstmaligen Aufstellung haben weiterhin Bestand, ebenso die Abgrenzung des Bebauungsplans.

Das Stadtplanungsamt wird neben den auf Grund des Urteils zu korrigierenden Punkten überprüfen, ob die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans aus 2021 auf Grund rechtlicher Anforderungen einer Aktualisierung erfordern und die Inhalte der Neuaufstellung entsprechend anpassen. Sollte dies nicht der Fall sein, wird an dem bestehenden städtebaulichen Konzept festgehalten.

Das neue Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren für Bebauungspläne nach BauGB ablaufen. D.h. es wird ein Umweltbericht samt Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Der erforderliche Ausgleich wird erfolgen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2024) dargestellt (siehe Anlage Nr.3.).

4. 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 als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten sind.

Der aktuell anzuwendende Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle bereits eine Wohnbaufläche (Planung) dar. Die Planung ist damit aus diesem Entwickelt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

5. Erfordernis der Planung

Die Neuaufstellung verfolgt weiterhin das Ziel ein differenziertes Wohnraumangebot zu schaffen. Die umliegenden Strukturen, sollen zeitgemäß fortgeführt werden. Es sollen aber auch Angebote berücksichtigt werden, die das Ankommen und den Verbleib im Quartier über möglichst alle Lebensphasen hinweg erleichtern. Hierzu gehören hochwertige Eigentumswohnungen und Häuser genauso wie ein Mindestangebot an Mietwohnraum. Die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum - mindestens gemäß dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" - stellt dabei einen zentralen Aspekt der Planung dar. Ebenso die Berücksichtigung der Anforderungen von Baugemeinschaften.

Neben der Verbesserung des Wohnungsangebots, soll mit der Ausweisung des Wohngebietes "Andermannsberg" auch die Versorgungsstrukturen, die grünordnerische Einbindung in die Landschaft sowie die Steuerung der Quartiersdynamik gesichert und gefördert werden. Bedingt durch die Nähe zum Eckerschen Tobel ist der Fachbelang Klima unter besonderer Rücksichtnahme in der Planung zu berücksichtigen. Grund hierfür ist, dass über den Eckerschen Tobel ein Luftaustausch mit den Niederungen des Schussentals stattfindet.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- 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

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Kosten und Finanzierung:

Der Stadt Ravensburg entstehen durch den Beschluss insbesondere Planungskosten durch die externe Bearbeitung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aufgabenstellungen.

Die Kosten hierfür belaufen sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf rund 30.000€. Diese werden durch die beschlossenen Planungsmittel abgedeckt.

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	30.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Kostenstelle (10-stellig)	51.10.91.00.61
Bezeichnung Kostenstelle	Bauleitplanung
Seite im Haushaltsplan	418/421
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	530.000,00 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	42711100 Aufwendungen für Planungen und Konzepte
über-/außerplanmäßiger Mehraufwand	€
Abdeckung	€
Kostenstelle, Auftrag, PS-Projekt	
Bezeichnung	
Seite im Haushaltsplan	
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	
Abdeckung	€
Kostenstelle, Auftrag, PS-Projekt	
Bezeichnung	
Seite im Haushaltsplan	
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	

Bei Umsetzung der Planung 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 ☒ ☐ positiv ☒ negativ	Nein ☐

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)

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 einer organischen Außenentwicklung zu tun, die den Siedlungskörper abrundet und über eine Vielzahl von Mehrfamilienhäusern verfügen soll. Somit wird mit der Ressource Fläche 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: Urteil des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vom 08.05.2024 in der Normenkontrollsache "Bebauungsplan Andermannsberg"

Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2024

Anlage 3: Orthobild vom 18.09.2024

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.09.2024

Anlage 5: Bebauungsplan "Andermannsberg" in der Fassung vom 26.05.2021/06.10.2021 (für unwirksam erklärt, siehe Anlage 1)