**Sitzungsvorlage 2026/264**

Stadt Ravensburg

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Amelie Kühn

Stand: 21.10.2026

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umweltamt

| | | |
|---|---|---|
| Ortschaftsrat Eschach | 03.11.2026 | öffentlich |
| Technischer Ausschuss | 04.11.2026 | öffentlich |

**Bebauungsplan "Südwestlich Kreuzung Friedrichshafener Straße – Tettnanger Straße (Neubau Feuerwehr Oberhofen)" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet "Südwestlich Kreuzung Friedrichshafener Straße – Tettnanger Straße (Neubau Feuerwehr Oberhofen)" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen und Begründung vom 14.10.2026, sowie mit Umweltbericht vom 14.10.2026 wird zugestimmt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 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.

**Sachverhalt:**

## 1. Vorgang

Das bisherige Feuerwehrhaus in Oberhofen genügt nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Feuerwehreinrichtung. Eine Ertüchtigung des jetzigen Standorts würde dieses Problem auch nicht lösen, da die Gemengelage in der Ortsmitte Oberhofen keinen bzw. wenig Spielraum für eine solche zulässt. Damit die Feuerwehr im Ravensburger in Oberhofen für den Ravensburger Süden weiterhin ihren Aufgaben nachkommen kann, ist ein Neubau notwendig.
In der Sitzung des Ortschaftsrates Eschach am 04.02.2025 wurde durch das Gremium entschieden, dem Vorschlag der Stadtverwaltung zu folgen und am vorliegenden Standort den Neubau einer Feuerwache im Ortsteil Oberhofen ins Auge zu fassen.
Vorausgegangen war eine umfassende Standortuntersuchung möglicher Orte für eine neue Feuerwache im Umfeld von Oberhofen. Insgesamt wurden 11 mögliche Standorte untersucht. Von diesen 11 Standorten wurden drei Standorte in der engeren Wahl betrachtet. Der vorliegende Standort war unter Wertung ausgewählter Kriterien am besten geeignet.

## 2. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Aktuell ist der Großteil des Grenzbereiches unbeplant und als sogenannter Außenbereich anzusehen. Lediglich in einem schmalen Streifen des Bebauungsplans "Jugendsportplatz Untereschach" ist entlang des Bachlaufs eine Verkehrs- bzw. Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Konstellation bedeutet für die Planung des Neubaus, dass neben der Erstellung eines Bebauungsplans parallel der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Die Plausibilitätsprüfung des entsprechenden Flächenbedarfs erfolgt anders als bei Wohnbauflächen oder gewerblichen Bauflächen im Einzelnachweis. In diesem Fall insbesondere durch die Feuerwehrbedarfsplanung.

## 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

### 3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 17.05.2025 wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 13a Abs. 3 S. 1 Ziffer 2 BauGB durch Veröffentlichung von Planungsunterlagen auf der Beteiligungsplattform Bauleitplanung Online (https://bw.bauleitplanung-online.de) sowie Auslegung der Papierunterlagen im Technischen Rathaus sowie bei der Ortsverwaltung Eschach im Zeitraum vom 26.05.2025 bis einschließlich 04.07.2025 angekündigt.
Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

### 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 26.05.2025 bis zum 04.07.2025. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 4.1 "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. Die Planungskosten werden weiter durch die im Haushalt berücksichtigten Planungsmitteln abgedeckt.

**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 $CO_2$-Emissionen

☐ **gering** → bis ca. 3 t $CO_2$ / Jahr (entspricht < 6,3 $MWh_{el}$ / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
☐ **mittel** → bis ca. 130 t $CO_2$ / Jahr (entspricht < 270 $MWh_{el}$ / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
☒ **erheblich** → über ca. 130 t $CO_2$ / Jahr (entspricht > 270 $MWh_{el}$ / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. **Dauer** der $CO_2$-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: 2,68**
**Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 2,36**

Die Fläche steht als notwendige Entwicklung im städtebaulichen Außenbereich im notentechnischen Mittelfeld. Negativ sind die Lage im Außenbereich sowie die relativ

weiten Entfernungen zu wichtigen Knotenpunkten des ÖPNV, sodass dieser im Übungsbetrieb kaum nutzbar ist. Da es sich je-doch um einen Feuerwehrstandort handelt und nicht um ein Wohnungsbauvorhaben ist dieser Sachverhalt relativ zu sehen. Letzten Endes werden die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr, welche am Feuerwehrhaus als Ausrückeort eintreffen dort sehr überwiegend mit dem privaten KFZ ankommen. Ebenfalls ist die Bereitstellung weicher Standortfaktoren wie die Nähe zu Spielplätzen oder Naherholung zweitrangig, da dies für die Nutzung als Feuerwehrstandort nicht wichtig ist. Die harten Standortfaktoren beispielsweise der Anschluss an die Wasserinfrastruktur ist gegeben und daher in der textlichen Auseinandersetzung mit dem Standort vorrangig zu betrachten.

**Anlage/n:**

| | |
|---|---|
| Anlage 1: | Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.10.2026, im Originalmaßstab 1:1.000 |
| Anlage 2: | Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung, Stand 14.10.2026 |
| Anlage 3: | Umweltbericht zum Bebauungsplan "Südwestlich Kreuzung Friedrichshafener Straße – Tettnanger Straße (Neubau Feuerwehr Oberhofen)", Gmkg. Ravensburg, des Büros 365° freiraum + umwelt, Überlingen, vom 14.10.2026 |
| Anlage 4.1: | Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 14.10.2026 |
| Anlage 4.2: | Anlagen zur Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB |
| Anlage 5: | Ergebnisprotokoll, Stand 14.07.2025 |
| Anlage 6: | Schalltechnische Untersuchung, des Büros Dr.-Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz, Tübingen, Stand 08.10.2026 |
| Anlage 7: | Geotechnischer Bericht zum Baugebiet "Südwestlich Kreuzung Friedrichshafener Straße – Tettnanger Straße (Neubau Feuerwehr Oberhofen)", Gmkg. Ravensburg vom 07.10.2026, HPC |
| Anlage 8: | Relevanzbegehung zum Baugebiet "Südwestlich Kreuzung Friedrichshafener Straße – Tettnanger Straße (Neubau Feuerwehr Oberhofen)", Büro Luis Ramos. Ravensburg vom 09.10.2026 |