

Sitzungsvorlage 2025/010

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Katja Herbst

Stand: 20.01.2025

Az.

Beteiligung:
Bauordnungsamt
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umweltamt

Ortschaftsrat Eschach	04.02.2025	öffentlich
Technischer Ausschuss	05.02.2025	öffentlich

Bebauungsplan "Hüttenberger Weg - Neuaufstellung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Hüttenberger Weg-Neuaufstellung" ist ein Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 17.12.24 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. Vorgang

Für den Bereich "Hüttenberger Weg - Neuaufstellung" erfolgte bereits am 18.09.2019 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik der Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes (Nr. E101, "Hüttenberger Weg"), dem die gleichen Planungsziele im selben Geltungsbereich wie dem nun vorliegenden zugrunde lagen.

Der damalige Aufstellungsbeschluss wurde basierend auf dem 2017 eingeführten § 13b BauGB gefasst. Dieses Verfahren sollte es unter bestimmten Voraussetzungen ermöglichen, trotz Neuausweisung von Bauflächen in den Außenbereich hinein, auf den naturschutzfachlichen Ausgleich zu verzichten sowie einige Verfahrensschritte zu vereinfachen. Mittlerweile wurde diese Rechtsgrundlage durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 als unwirksam erklärt, da der § 13b BauGB gegen geltendes EU-Recht verstößt.

Nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Hüttenberger Weg" am 06.12.2021 reichte eine Interessensgemeinschaft aus der Nachbarschaft des Baugebietes beim Verwaltungsgerichtshof einen Antrag auf Durchführung eines Normenkontrollverfahrens ein, um den Bebauungsplan als Norm auf seine Rechtmäßigkeit hin zu überprüfen. Sie war der Meinung, dass verschiedene Ermittlungs- und/oder Bewertungsfehler bei der Erstellung des Bebauungsplanes gemacht wurden.

Aufgrund des Antrags auf Normenkontrolle wurde der Bebauungsplan seitens des Gerichts auf etwaige formelle und materielle Fehler geprüft. Es wurden weder formelle Fehler noch Ermittlungs- und/oder Bewertungsdefizite festgestellt. Das städtebauliche Konzept wurde ausdrücklich bestätigt. Im Wesentlichen sei der Plan frei von materiellen Fehlern, allerdings sind durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zum §13b BauGB – nach Ansicht des Oberverwaltungsgerichts – auch die dort formulierten Verfahrensvereinfachungen nichtmehr anwendbar. Damit bestehe ein Abwägungsdefizit in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz. Dies begründet sich auf der Zugrundelegung des § 13b BauGB für das damalige Planverfahren, nachdem keine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich war. Nachdem diese planungsrechtliche Grundlage als unionsrechtswidrig erklärt wurde sind nun die Anforderungen an ein Verfahren zur Ausweisung eines Wohngebietes in den Außenbereich hinein anzuwenden. Das sogenannte Regelfahren nach BauGB. Hierfür reichen die damals festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf ihren Umfang nicht aus. Dies hatte die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes zur Folge.

Der vom Gericht grundsätzlich positiv beurteilte Planinhalt des unwirksamen Bebauungsplanes soll nun in den Bebauungsplan "Hüttenberger Weg-Neuaufstellung" aufgenommen werden, der im regulären Bauleitplanverfahren, das einen Umweltbericht mit einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie einem vollumfänglichen naturschutzfachlichen Ausgleich umfasst, entwickelt wird.

Nach wie vor erfordert es der anhaltende Wohnraumangel in der Stadt Ravensburg wie auch allen ihren Ortschaften, im gesamten Stadtgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnraumschaffung im gesamten Angebotspektrum zu optimieren. Das Plangebiet am Hüttenberger Weg kann hierzu seinen Beitrag leisten.

Die Neuausweisung am Hüttenberger Weg soll den Rahmen für differenzierte Wohnraumangebote schaffen. Dabei sollen einerseits die umliegenden Strukturen zeitgemäß fortgeführt werden, aber gleichzeitig 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.

Im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes des GMS bedeutet zeitgemäß auch, dass im Gegensatz zur früheren Siedlungsentwicklung vermehrt dichtere Bauformen umgesetzt werden. Der angrenzende Bestand wird dabei berücksichtigt und die Erfordernisse vor Ort werden sensibel eingebunden. Es ist hierdurch möglich, je Wohnung weniger wertvolle Fläche in Anspruch zu nehmen und die Konflikte zwischen den Nutzungen zu verringern. Dichtere Bauformen machen auch den Wohnraum für ein breiteres Spektrum der Bevölkerung bezahlbarer.

Neben der Verbesserung des Wohnungsangebots soll mit der Ausweisung des Wohngebietes "Hüttenberger Weg" auch der Übergang zum bestehenden Wald und die Verzahnung mit der Landschaft gestaltet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Eschach und grenzt an das Wohngebiet "Haldenesch- / Bergstraße" an. Das zu entwickelnde Grundstück mit der Flst. Nr. 443/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Ravensburg. Die geplante Fläche wird zum jetzigen Zeitpunkt als Grünland (bewirtschaftete Wiese) genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 17.12.24) dargestellt (siehe Anlage Nr. 2).

3. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Die geplante Fläche befindet sich bislang außerhalb der Bauflächen des FNP und wird nach §35 BauGB beurteilt. Die im Rahmen des §13b BauGB vorgesehene Berichtigung der FNP-Darstellung als Wohnbaufläche ist aufgrund der Unwirksamkeit dieser Rechtsgrundlage nichtig. Daher wird nun parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Die Fläche soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. So sieht es auch der Entwurf des FNP im Zuge seiner Fortschreibung vor, die bereits weit fortgeschritten und abgestimmt ist.

Die Darstellung des Regionalplanes im FNP gibt dessen aktuellen rechtlichen Stand nicht ganz richtig wider, da sich der FNP noch in der Fortschreibung befindet. Hingegen wurde der Regionalplan bereits 2021 beschlossen und ist damit rechtskräftig. Demnach befindet sich das Plangebiet nicht mehr innerhalb des als Schraffur dargestellten regionalen Grünzugs des Regionalplans. Nach Feststellung des derzeit noch in Bearbeitung befindlichen FNP-Entwurfs wird dessen planerische Darstellung entsprechend angepasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nicht in einem vereinfachten, sondern in einem Regelverfahren nach den Vorgaben des BauGB.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppelhaus, kleinteiliger Geschosswohnungsbau)
- Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Gestaltung des Übergangs zum Wald und Verzahnung mit der Landschaft

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 bei Umsetzung und Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes sowie die vorgesehenen Gehölzpflanzungen 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 an dieser Stelle.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz



Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO₂-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: 3,8
Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 3,0

Die Hanglage des Wohngebietes ist aufgrund der Aussichtslage recht attraktiv. Sie bietet attraktive Naherholungsflächen und den direkten Bezug zur Landschaft in unmittelbarer Nähe. Hinsichtlich der Mobilität und der Erreichbarkeit von Nahversorgern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs wie auch von Kinderbetreuungseinrichtungen bzw. Schulen ist der Standort aufgrund der Siedlungsrandlage eher ungünstig.

Das Plangebiet ist keinerlei Immissionen ausgesetzt und verursacht auch selbst lediglich durch den zusätzlichen Verkehr nur geringe, für ein Wohngebiet übliche Emissionen. Das Plangebiet grenzt

zwar direkt an das bestehende Siedlungsgebiet an, dessen Erschließung es nutzen kann, erfordert aber zusätzlich eine eigene "innere" Erschließung für alle Verkehre und die Versorgungsinfrastruktur.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen, vielmehr ist die zu überplanende Fläche aus ökologischer Sicht weitgehend struktur- und artenarm. Für das Neubaugebiete ist eine breite Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrößen vorgesehen, wodurch sich die Quartiersdynamik deutlich erhöhen kann.

Insgesamt verursacht die Umsetzung dieser Planung Eingriffe und Investitionen. Auf Grund des breiten Bedarfs an Wohnraumangeboten, erscheint auch diese Neuausweisung angemessen, zumal keine Betroffenheiten bestehen, die einer Neuausweisung grundsätzlich im Wege stehen würden. Wie bei allen Neuausweisungen werden sich auch hier die hohen Neubaustandards langfristig im positiven Sinne relativierend auf die CO₂-Bilanz auswirken. Ein großer Teil der CO₂ Emissionen ist mit der erstmaligen Erschließung der Fläche und der Neubautätigkeit verbunden.

Anlage/n:

- Anlage 1: Begründung zum Urteil der Normenkontrollklage
- Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 17.12.24
- Anlage 3: Orthobild vom 17.12.24
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht vom 17.12.24
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 17.12.24