

**Ortschaftsrat Schmalegg**  
öffentlich am 30.01.2018  
**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 21.02.2018

**Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III"  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet "Ortsmitte Schmalegg III" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 20.12.2017 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB 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.

## **Sachverhalt:**

### **Vorgang**

Insbesondere wegen der derzeit sehr angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt, der positiven Bevölkerungsentwicklung und des Bedarfs der Ortschaft Schmalegg nach einer neuen Kindertageseinrichtung ist es erforderlich, zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln und Bauplätze zur Deckung des Baulandbedarfs zur Verfügung zu stellen.

Schmalegg wird durch eine dörfliche Struktur geprägt. Typisch sind Gebäude mit einem geneigten Dach und einer Ein- bis Zweigeschossigkeit. Markant für den Ortskern von Schmalegg sind die unmittelbar nebeneinanderliegenden Gebäude: Pfarrkirche – Schule – Rathaus. Unterhalb dieses „Ensembles“ liegt der große grüne Dorfanger und der Dorfplatz mit der Mehrzweckhalle Ringgenburghalle. Im Süden schließen sich Wohngebiete des 20. und 21. Jahrhunderts an. Ansonsten ist das Bild der Ortschaft neben dem Landschaftsschutzgebiet Schmalegger Tobel von landwirtschaftlicher Nutzfläche, kleinen Weilern und einzeln stehenden Gehöften und landwirtschaftlichen Betrieben gekennzeichnet.

Das Plangebiet am nordwestlichen Ortsrand von Schmalegg ist Teil einer größeren Konzeptionsfläche von rund 7,8 ha (Konzeptionsfläche gemäß der "Szenarien zur Ortsentwicklung Schmalegg 2030"), die sich im Westen an den Ortskern mit Pfarrkirche – Schule – Rathaus anschließt, bis zum Bühlhäuslebach.

Nachdem die Umsetzung des seit einigen Jahren in Vorbereitung befindlichen Baugebiets Brachwiese III wegen eines laufenden Gerichtsverfahrens kurzfristig nicht umsetzbar sein wird, ist die Schaffung weiterer Bauflächen als alternative Entwicklungsflächen erforderlich.

Die Fläche des Flurstücks 349 befindet sich in städtischer Hand, es fehlt jedoch der Zugriff auf das südöstlich angrenzende Flurstück 351, welches zwingend erforderlich ist, um eine angemessene Erschließung zur Hauptstraße hin zu ermöglichen. Ohne diese kann daher nur der im Norden gelegene, untergeordnete Teil der Gesamtfläche planerisch vorbereitet werden, um dem drängendsten Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere auch dem Bedarf des Neubaus eines Kindergartens gerecht zu werden. Der Abgrenzungsbereich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2,9 ha. Die Erschließung dieser Teilfläche kann bisher nur über die Ringgenburgstraße erfolgen.

Die zu entwickelnden Grundstücke liegen im Außenbereich gem. §35 BauGB. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Bereich als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche dar. Die Ausarbeitung über die "Szenarien zur Ortsentwicklung Schmalegg 2030", über die am 07.11.2017 im Ortschaftsrat und am 22.11.2017 im AUT beraten wurde, zeigt hier eine potentielle bauliche Entwicklungsfläche auf. Eine in diesem Rahmen durchgeführte "vergleichende Umweltanalyse zu potentiellen Wohnbau- und Gewerbebeerweiterungsflächen in Schmalegg " hat gezeigt, dass durch eine Wohnbebauung an dieser Stelle keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohnumfeld der derzeitigen Anwohner zu erwarten sind.

Diese Grundstücke werden über die Ringgenburgstraße erschlossen. Je nach Ergebnis der noch laufenden Grunderwerbsverhandlungen ist langfristig eine weitere Erschließung über die Trutzenweiler Straße vorgesehen.

### **Ziel und Zweck / Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Hauptsächlich soll es jungen Familien ermöglicht werden in Schmalegg zu wohnen. Für diese und für alle übrigen Bevölkerungsgruppen soll ein breiter Mix an möglichen Bautypologien und Wohnformen angeboten werden. Außerdem soll das Gebiet weitere, vorwiegend dem Gebiet dienende gebietsverträgliche gewerbliche sowie öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen aufnehmen können. Derzeit ist auch der Flächenbedarf eines Kindergartens in dem Gebiet nachzuweisen.

Zur Deckung eines Teils des drängenden Baulandbedarfs in der Stadt Ravensburg sollen die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Im Sinne einer stabilen Bevölkerungsentwicklung in ländlichen Regionen können durch solch eine Festsetzung auch die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Ortschaft, wie Kindertagesstätte, Grundschule, Sportflächen etc. gesichert werden.

Im Bebauungsplan soll eine Fläche für einen Kindergarten berücksichtigt werden. Die Betreuungskapazität des katholischen Kindergartens Carlo Steeb in der Schenkenstraße stößt bereits jetzt an seine Grenzen. Gerade durch die Umsetzung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz ab dem vollendeten ersten Lebensjahr kann der Carlo Steeb Kindergarten in quantitativer und qualitativer Hinsicht der Nachfrage nach Betreuungsplätzen schon heute nicht mehr gerecht werden und muss umgebaut bzw. erweitert werden. Um den heute bereits bestehenden und künftig zusätzlich zu erwartenden Bedarf an Kinderbetreuung im Vorschulalter durch Zuzug und den Trend zur Ausweitung der Betreuungszeiten von Halbtags- auf Ganztagsbetrieb aufzufangen, ist hier die Ausweisung eines Baufelds für den Neubau des Kindergartens geplant.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **Planungsziele**

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Bebauung mit den zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet am westlichen Ortsrand geschaffen werden.

Ziele sind:

- die räumliche Anbindung an den Ortskern
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhausbebauung, kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und Nutzungen
- der sensible Umgang mit dem ländlichen Charakter und der dörflichen Struktur, sowie den örtlichen Gegebenheiten (Bühlhäuslebach, Friedhof)
- Einbindung einer Fläche für einen Kindergarten
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die freie Landschaft

## Weiteres Vorgehen

Es ist vorgesehen, dass am 30.01.2018 die Ortschaftsräte, am 21.02.2018 der Ausschuss für Umwelt und Technik und am 09.04.2018 der Gemeinderat über die "Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 b BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen" und den darauf bezogenen Grundsatzbeschluss beraten werden.

Diese Möglichkeit gilt nach der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauete Ortsteile anschließen und deren Grundfläche (überbaute Fläche) weniger als 10 000 m<sup>2</sup> beträgt. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13 b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Hierbei sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Dies entbindet allerdings nicht davon, die erheblichen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat der Bebauungsplan kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Eine förmliches Änderungsverfahren ist nicht notwendig.

Um der Dringlichkeit zur Schaffung neuen Baulands bzw. eines Kindergartens gerecht zu werden, wird der Bebauungsplan daraufhin im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Beschleunigten Verfahren – gemäß des in Beratung befindlichen Grundsatzbeschlusses vorbereitet.

Um städtebaulich hochwertige Lösungen zu erhalten, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens städtebauliche Entwurfsvarianten für die gesamte Konzeptionsfläche ausgearbeitet. Die Teilabgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Zuge des Planverfahrens nochmals konkretisiert werden.

### Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan für Aufstellungsbeschluss vom 20.12.2017
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Auszug aus "Szenarien zur Ortsentwicklung Schmalegg 2030"  
Plan 1 Untersuchungsflächen
- Anlage 5: Auszug aus "Szenarien zur Ortsentwicklung Schmalegg 2030"  
Plan 7 Entwicklungsszenario 1
- Anlage 6: Auszug aus "Szenarien zur Ortsentwicklung Schmalegg 2030"  
Plan 8 Entwicklungsszenario 2
- Anlage 7: Bebauungsplanübersicht