

Sitzungsvorlage DS 2019/269

Stadtplanungsamt
Ann-Christin Beuck
(Stand: 15.08.2019)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 17.09.2019

Ortschaftsrat Taldorf

öffentlich am 17.09.2019

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 17.09.2019

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 18.09.2019

**Flächenalternativenprüfung für Wohnflächenentwicklungen nach § 13b BauGB
- Beschluss**

Beschluss:

1. Der Flächenauswahl für die Einleitung von Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Beschlüsse für die Aufstellung von Bebauungsplänen für die ausgewählten Flächen vorzubereiten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Mit der Einführung des § 13b BauGB hat der Gesetzgeber die zeitlich befristete Möglichkeit gegeben, Außenbereichsflächen in das sogenannte beschleunigte Verfahren einzubeziehen und Bebauungspläne für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile auch ohne entsprechende vorhandene Darstellung im Flächennutzungsplan und ohne Nachweis von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufzustellen. Die mit der Gesetzesnovelle verbundenen Chancen sind zu nutzen, da davon ausgegangen werden muss, dass es kurz- und mittelfristig nicht gelingen wird, den Wohnraumbedarf mit der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu decken. Mit dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 09.04.2018 nach Vorberatung in den Ortschaften und dem Ausschuss für Umwelt und Technik wurde die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage einer Alternativenprüfung fachlich fundierte Vorschläge für städtebaulich geeignete Flächen für die Neuausweisung von Wohngebieten nach § 13b BauGB zu erarbeiten und mit einem Priorisierungsvorschlag zu versehen.

In der vorliegenden Alternativenprüfung wurden 21 Flächen mit insgesamt ca. 55,2 ha auf ihre Eignung als Wohnbaufläche, die die Voraussetzungen zur Entwicklung nach § 13b BauGB erfüllen, untersucht. Potenziell geeignete Flächen müssen an vorhandene Siedlungsflächen angrenzen und dürfen 10.000 m² zulässige Grundfläche nicht überschreiten, was einer absoluten Gebietsgröße von ca. 4 ha entspricht. Die Flächen wurden anhand von städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien untersucht und mit Hilfe einer fachlich begründeten Bewertungsmatrix beurteilt.

Alle untersuchten Flächen sind nach fachlichen Kriterien grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet oder zumindest bedingt geeignet. Keine der untersuchten Flächen ist nach dem derzeit vorliegenden Informationsstand für eine Wohnbebauung ungeeignet oder gar auszuschließen.

Die Baurechtschaffung nach § 13b BauGB ist zeitlich begrenzt. Bauleitplanverfahren müssen bis zum 31.12.2019 per Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden und bis zum 31.12.2021 mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Daher ist es für die nachfolgend vorgeschlagene Flächenauswahl entscheidend, ob die Stadt – entsprechend des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates von 1995 – die Flächen bis zum Planungsbeginn erwerben oder Vereinbarungen für einen Grunderwerb treffen und damit zeitnah und zweckgemäß entwickeln kann. Der Grundsatzbeschluss von 1995 besagt, dass Planungsverfahren für Neubaugebiete erst dann eingeleitet werden, wenn die Fläche im Eigentum der Stadt ist oder vertragliche Vereinbarungen zum Grunderwerb bestehen.

Für die Einleitung von Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB werden daher folgende Flächen vorgeschlagen:

- In der Ortschaft Schmalegg die Flächen:
 - „Ortsmitte Schmalegg III“ (Fläche Nr. 1) mit ca. 4,2 ha
(Aufstellungsbeschluss bereits am 21.02.2018 gefasst)
 - „Greckenhof II“ (Fläche Nr. 3) mit ca. 2,8 ha
- In Ravensburg die Fläche:
 - „Andermannsberg“ (Fläche Nr. 5) mit ca. 1,3 ha
- In der Ortschaft Eschach die Fläche:
 - „Hüttenberger Weg“ (Fläche Nr. 9) mit ca. 3,0 ha
- In der Ortschaft Taldorf die Flächen:
 - „Alberskirch Südwest“ (Fläche Nr. 20) mit ca. 1,0 ha
 - „Taldorf Süd“ (Fläche Nr. 21) mit ca. 4,0 ha

Die Flächen, die nach der städtebaulichen und umweltfachlichen Gesamtbeurteilung gleich gut bzw. besser geeignet erscheinen als die hier für die Einleitung von Bauleitplanverfahren vorgeschlagenen Flächen, sind für eine Siedlungsentwicklung jedoch nicht grundsätzlich verloren. Diese Flächen fließen in die laufende Vorbereitung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans und damit in die mittel- bis langfristigen Entwicklungsstrategien für Wohnen ein. Parallel werden die Anstrengungen zur verträglichen Innenentwicklung im gesamten Stadtgebiet selbstverständlich fortgesetzt.

Anlagen:

Anlage 1: Flächenalternativenprüfung für Wohnflächenentwicklungen nach § 13b BauGB vom 15.08.2019