



## Sitzungsvorlage 2020/176

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Helga Rosol

Stand: 04.06.2020

Beteiligung:

Az.

Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental	23.07.2020	öffentlich
---	------------	------------

### **60. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Alberskirch-Südwest" und "Bavendorf-Südost" auf Markung Ravensburg**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Flächennutzungsplan 2000 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental, rechts-wirksam seit 01.04.1995, wird als Sammelverfahren in folgenden Teilbereichen geändert:

60. Teiländerung im Gebiet "Alberskirch-Südwest" und "Bavendorf-Südost" auf Markung Ravensburg

Der räumliche Geltungsbereich der 60. Teiländerung ist entsprechend den Lageplanaus-schnitten Blatt A und Blatt B der Technischen Verbandsverwaltung/Abteilung GMS im Stadtplanungsamt Ravensburg vom 04.06.2020 umgrenzt.

2. Der Beschluss über die 60. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 60. Teiländerung des Flächennutzungspla-nes ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

## **1. Vorgang**

Aufgrund des Wohnungsmangels in der Stadt Ravensburg und allen ihren Ortschaften ist es im gesamten Stadtgebiet erforderlich, dezentral die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum zu optimieren. In einer "Flächenalternativenprüfung für Wohnflächenentwicklungen nach § 13b BauGB" wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.09.2019 beschlossen, den südwestlichen Ortsrand von Alberskirch zu arrondieren und einen Bebauungsplan für die Entwicklung eines Wohngebietes aufzustellen. Die Neuausweisung soll sowohl das städtische Wohnraumangebot ergänzen als auch dem Ortsteil Alberskirch eine Perspektive zur Dorfentwicklung bieten. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB wurde am 06.11.2019 gefasst.

Die Verfahrenserleichterung erlaubt es eigentlich, von den Darstellungen abzuweichen und nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens den Flächennutzungsplan zu berichtigen. Da bei der Anwendung des jungen § 13b in diesem Fall aufgrund der teilweise angrenzenden un bebauten Fläche nicht unwesentliche Rechtsunsicherheiten verbleiben würden, hat der Ortschaftsrat von Taldorf am 12.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren, sondern im Regelverfahren aufzustellen. Da ein Teil des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, wird eine Flächennutzungsplanteiländerung erforderlich.

## **2. Bewertung aus Sicht der Flächennutzungsplanung**

Mit der 60. Teiländerung soll der vorgesehenen Dorfentwicklung in Alberskirch Rechnung getragen und die Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden. Aus städtebaulicher Sicht ermöglicht die Teiländerung die Entwicklung eines kompakten Siedlungskörpers. Der vorhandene Wirtschaftsweg und Bachlauf im Süden bilden eine natürliche Siedlungsbegrenzung. Im Westen kann durch die Aufwertung des vorhandenen Streuobstbestandes der Ortsrand ausgebildet und eingegrünt werden. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche berücksichtigt die vorhandene Ortsstruktur und führt diese konsequent fort. Der dörfliche Charakter soll auch weiterhin erhalten bleiben.

Mit rund 0,5 ha handelt es sich um eine geringfügige Flächenarrondierung. Im Gegenzug zu der Hereinnahme der geplanten Mischbaufläche soll ebenfalls auf der Gemarkung Taldorf im Ortsteil Bavendorf ein Teilbereich der geplanten Wohnbaufläche "Bavendorf Südost" im Süden herausgenommen werden. Dabei handelt es sich um eine Fläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt wird. Diese Bestandsnutzung soll für die Zukunft gesichert werden. Der Schwerpunkt der Entwicklung in Bavendorf liegt derzeit in der Ortsmitte. Durch die Herausnahme von geplanter Wohnbaufläche im Bereich "Bavendorf-Südost" besteht für die im Flächennutzungsplan verbleibende geplante Wohnbaufläche weiterhin die Option einer sinnvollen Siedlungsentwicklung; weitere unbebaute und im Flächennutzungsplan als geplante Misch- oder Wohnbauflächen dargestellte Gebiete - welche zu Gunsten von der geplanten Darstellung in Alberskirch zurückgeführt werden können - sind innerhalb der Ortschaft Taldorf nicht vorhanden.

Da es sich bei der Hereinnahme um die Erweiterung einer geplanten Mischbaufläche handelt, werden von der geplanten Wohnbaufläche lediglich 0,25 ha (50 % der hereingenommenen geplanten Mischbaufläche) am südlichen Rand herausgenommen.

### 3. Zusammenfassung der Fachbelange und deren Bewertung

Die Fachbelange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Teiländerungsverfahrens ermittelt. Diese sind im weiteren Verfahren noch zu präzisieren und mit den Fachbehörden abzustimmen.

Im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens liegen bereits artenschutzfachliche Untersuchungen, eine Lärmimmissionseinschätzung sowie ein Bodengutachten vor.

### 4. Planungsziele

Planungsziel dieser Teiländerung ist es, die Flächen in Alberskirch nach Süden zu erweitern: die geplante Mischbaufläche "Alberskirch" im Westen und die Grünfläche entlang des Baches sowie die Mischbaufläche im Osten. Im Gegenzug wird anteilig eine Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche Bavendorf "Südost" herausgenommen. Siehe Planausschnitte Blatt A und Blatt B, M 1:10.000 vom 04.06.2020 mit Darstellung der künftigen Fassungen.

<b>Kosten und Finanzierung:</b>
---------------------------------

Die Umsetzung der Planung hat keine finanziellen Auswirkungen für den Gemeindeverband Mittleres Schussental.

<b>Anlage/n:</b>
------------------

Anlage 1: Lageplan 60. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Alberskirch-Südwest" und "Bavendorf-Südost" auf Markung Ravensburg, Blatt A und Blatt B, Darstellung Bestand und Planung, Maßstab 1:10.000 vom 04.06.2020