

## Sitzungsvorlage 2021/029

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Ulrike Gallo

Stand: 11.02.2021

Az.

Beteiligung:  
Ortsverwaltung Schmalegg  
Stadtkämmerei  
Tiefbauamt  
Umweltamt  
Sieber Consult GmbH, Lindau

Ortschaftsrat Schmalegg	23.02.2021	öffentlich
Technischer Ausschuss	24.02.2021	öffentlich

### **Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III" gemäß § 13 b BauGB - Auslegungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg III" entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 03.02.2021 (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg III", bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 03.02.2021 und Begründung vom 03.02.2021 mit der "Abarbeitung der Umweltbelange" vom 03.02.2021, sowie den Ausnahmeanträgen für 2 Biotope wird zugestimmt.
3. 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.

## **1. Vorgang**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III" im Verfahren nach § 13 b BauGB wurde am 21.02.2018, sowie mit geändertem Geltungsbereich erneut am 07.11.2018 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst. Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.11.2018 haben weiterhin Bestand.

Das Plangebiet befindet sich im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich. Das Erfordernis zur Ausweisung neuer Baugebiete an der Peripherie wurde bereits in den Gremien diskutiert. Aufgrund der starken Wohnungsnachfrage im Land hat der Bundesgesetzgeber mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 den Paragraf 13b BauGB eingeführt hat, womit die Möglichkeit gegeben ist, im Wege des beschleunigten Verfahrens Bebauungspläne für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Ortsteile auch ohne entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan aufzustellen. Die mit der Gesetzesnovelle verbundenen Chancen werden genutzt, da davon ausgegangen werden muss, dass es kurz- und mittelfristig nicht gelingen wird, den Wohnraumbedarf in Ravensburg mit der Nutzung der substanziell kaum vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu decken. Im Rahmen einer ökologischen und nachhaltigen Stadtentwicklung muss hierbei nochmals betont werden, dass die Stadt Ravensburg bei der Baulandentwicklung grundsätzlich weiterhin auf das Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung" setzt.

Bei dem aktuellen Plangebiet in Schmalegg handelt sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Acker), die im Norden und Osten durch die bestehende Bebauung begrenzt wird bzw. an den bestehenden Ortskern mit öffentlichen Einrichtungen (Kirche mit Friedhof, Schule, Ortsverwaltung) angrenzt. Südlich und westlich des Gebietes grenzen unbebaute Offenlandflächen an, welche ebenso wie das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt werden. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der "Bühlhäuslebach". Nördlich des Plangebietes liegt in einem Abstand von ca. 300 m das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute".

Im geltenden Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche (Friedhof) dargestellt. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat der Bebauungsplan kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst werden. Eine förmliches Änderungsverfahren ist nicht notwendig.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf dem städtebaulichen Entwurf "Alternative 6" vom 16.06.2020 (Anlage 2), der am 14./15.07.2020 im Ortschaftsrat/ Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt wurde. Das Bebauungsplangebiet "Schmalegg Ortsmitte III" ist Teil einer größeren Konzeptionsfläche von rund 6,8 ha Fläche.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die nördlich gelegene "Ringgenburgstraße", sowie über die "Trutzenweiler Straße" erfolgen. Mit der Entwicklung des Baugebietes sollen im 1. Bauabschnitt auf rund 3,55 ha Fläche Bauplätze für ca. 80 Wohneinheiten geschaffen werden. Der zweite Bauabschnitt, bereits konzeptionell vorbereitet, wird planerisch ohne zeitlichen Zusammenhang erst in mehreren Jahren umgesetzt werden.

Die Schaffung von Wohnraum ist für die Stadt Ravensburg und auch für den Ortsteil Schmalegg, wie bereits erwähnt, von außerordentlicher Bedeutung. Zum einen soll es jungen Familien ermöglicht werden in Schmalegg zu wohnen und die Eigentumbildung zu fördern. Aber auch Mietwohnraum soll zur Verfügung gestellt werden. Für Familien und für alle übrigen Bevölkerungsgruppen sollen marktkonforme Bautypologien und Wohnformen vom Einfamilienhaus, über die Doppelhaushälfte bis hin zum kleinteiligen Geschosswohnungsbau

angeboten werden. Konkret ist laut städtebaulichem Entwurf geplant, Realisierungsmöglichkeiten für rund 8 Mehrfamilienhäuser, 5 Doppelhäuser (=10 Doppelhaushälften) und 19 Einzelhäuser zu schaffen. Die Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser liegen zwischen 390 und 600 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern betragen sie 245 bis 335 m<sup>2</sup> (je Doppelhaushälfte) und bei den Mehrfamilienhäusern 800 bis 1000 m<sup>2</sup>.

Der soziale Aspekt wird bei der Planung in der Durchmischung von frei finanzierten Wohnraum und sozialem bzw. gefördertem Wohnraum Rechnung getragen. Grundstücke für den „Eigenbetrieb städtische Wohnungen“ können bereitgestellt werden. Auch eignen sich die Bauplätze für Baugruppen und für alternative Wohnprojekte wie "Gemeinschaftliches Leben", "Gemeinschaftliches Wohnen im Alter" oder "Betreutes Wohnen". Die Möglichkeit der Realisation sogenannter "Tiny Houses" oder andere "kompakte Wohnformen" wurde ebenfalls berücksichtigt.

Entsprechend der angestrebten Nutzung und des vorhandenen Bedarfs wird ein Allgemeines Wohngebiet mit dem Schwerpunkt Wohnen festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Plangebiets und der umgebenden Bestandsbebauung sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden. Die übrigen Nutzungen sollen das kleinteilige Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten dennoch möglich machen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der baulichen Anlagen werden der Umgebungsbebauung angepasst. Dies wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen geregelt. Als Dachform für die Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser ist aufgrund des dörflichen Charakters und der Nähe zum Ortskern ein Satteldach/Walmdach mit einem Flachdachanteil von 20 Prozent zulässig.

Trotz des Verlustes und der Versiegelung von Flächen sind die Voraussetzungen für eine klimagerechte Entwicklung im Plangebiet durchaus gegeben. Über das Städtebauliche Konzept wurden die Grundvoraussetzungen für energieeffizientes und solares Bauen geschaffen. Durch das offene Festsetzungskonzept soll den Bauherren eine größtmögliche Flexibilität angeboten werden. Der Bebauungsplan enthält zudem umfängliche Begrünungsfestsetzungen im öffentlichen und privaten Raum mit einer standortgerechten Pflanzenauswahl zur Verbesserung des Kleinklimas und Förderung der Biodiversität. Ein ÖPNV Anschluss ist zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität und Ressourcenschonung, in einer Entfernung von ca. 500m vorhanden. Durch den Anschluss an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz (Radvorrangroute Schmalegg-Weingarten) können Fahrten mit dem Auto reduziert werden. Öffentliche Stellplätze können als Carsharing-Stellplätze geplant oder mit einer E-Ladestation versehen werden.

Einzelheiten zu den Festsetzungen sind dem beiliegenden Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **Ausschluss von Festbrennstoffen**

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden Festbrennstoffe vollständig ausgeschlossen. Durch den Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Pellets, Kohle usw.) in Feuerungsanlagen ist vermehrt mit Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann in schädlichen Umweltwirkungen gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG resultieren. Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG ist eine schädliche Umwelteinwirkung dann gegeben, wenn die Immissionen nach ihrer Art, ihres Ausmaßes oder ihrer Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen. Die beim Betrieb von Festbrennstofffeuerungen freigesetzten Rauchgase enthalten erheblich gesundheitsschädliche Luftschadstoffe (z.B. Kohlenmonoxid, Stickoxide, Stäube, organische Kohlenwasserstoffe etc.). Bereits bei einer Deckung von 10% des Wärmebedarfs in einem Baugebiet mit dem Stand der Technik entsprechenden, holzbeschickten Feuerungsanlagen ist im Vergleich zu den Brennstoffen Heizöl EL und Gas mit einer erheblichen Zunahme des Feinstaubgehaltes, der Stickoxide und der organischen Kohlenwasserstoffverbindungen zu rechnen (Umweltbundesamt Bericht Nr. UBA-FB 001355).

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung enthalten, dass Festbrennstoffe jeglicher Art (z.B. Holz, Pellets, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen und Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) sowie offenen Kaminen im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind.

### **Abarbeitung der Umweltbelange**

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nach dem Gesetz nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg III" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB erfolgt. Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist gemäß der aktuellen Rechtsprechung ebenfalls nicht erforderlich. Dies entbindet allerdings nicht davon, die erheblichen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der Nähe des Europäischen Schutzgebietes, welches nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesen wurde, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Bei dem FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" handelt es sich um ein zusammenhängendes Fließgewässersystem mit naturnahen und ausgebauten Bach- und Flussabschnitten. Die FFH-Vorprüfung (Anlage 13) kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können.

Es wurden mehrere artenschutzrechtliche Relevanzbegehungen vorgenommen, mit Ziel die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Vögel sowie auf Fledermäuse und ggf. andere streng geschützte Arten zu beurteilen. Hier konnten entlang des "Bühlhäuslebachs" Zwergfledermäuse und Große Mausohren (Kirchenfledermaus) nachgewiesen werden, die diesen Bereich als Jagdhabitat und als Leitstruktur nutzen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen den artenschutzrechtlichen Verboten in § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegen. Um generelle Beeinträchtigungen der streng geschützten Arten zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden entsprechende Festsetzungen getroffen u.a. zur Ergänzung des Gehölzbestandes, zum Erhalt und Unterstützung der Leitstrukturen, zur Schaffung einer ausreichend großen Pufferzone zwischen Bebauung und dem "Bühlhäuslebach", um die Flugkorridore der Feldermäuse in ihrer Funktion zu erhalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die beiden Biotope "Feuchtgebüsch nordwestlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4436) und "Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4438) teilweise zerstört bzw. hinsichtlich ihrer Funktionalität beeinträchtigt. Aus diesem Grund wurden bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg Anträge auf Ausnahme gestellt (Anlage 6). Die Beeinträchtigungen der Biotope werden innerhalb des Plangebietes naturschutzfachlich ausgeglichen.

Der aktuelle Stand des Ökokontos beträgt 1.164.023 ÖP. Durch das Planungsbüro wurde in einer Grobabschätzung zum Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan „Ortsmitte Schmalegg III“ ein Wert von ca. 415.300 Ökopunkten ermittelt, der in einem Regelverfahren gemäß § 2ff. BauGB zu erbringen gewesen wäre. Der größte Eingriff erfolgt hierbei in das Schutzgut Boden.

### **Änderung des Geltungsbereichs**

Im Zuge der Auslegung ist ebenfalls die erneute Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich, da sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung im Bereich der Erschließungsstraßen Änderungen ergeben haben.

Es wird gebeten, der Änderung des Geltungsbereiches und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu fassen.

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

### 2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 24.02.2018 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 05.03 bis einschließlich 23.03.2018 angekündigt.

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 10.11.2018 wurde die Durchführung der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 19.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018 angekündigt.

Während dieser Zeiträume konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus und in der Ortsverwaltung Schmalegg über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 7 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage Nr. 7 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 9) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 10 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage Nr. 10 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 12) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

Am 28.07.2020 fand in der Ringgenburghalle in Schmalegg eine Öffentlichkeitsveranstaltung statt in der über den aktuellen Planungsstand informiert wurde.

### 2.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 26.02.2018 bis zum 03.04.2018. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 12.11.2018 bis zum 14.12.2018. Die Stellungnahmen liegen ebenfalls vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 8 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung, sowie in der Anlage Nr. 11 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten frühzeitigen Beteiligung" nach § 4 Abs. 1 BauGB enthalten.

### **Kosten und Finanzierung:**

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei der Umsetzung der Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes (insb. Verkehrsanlagen, Beleuchtung, Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung, Retention), für die öffentlichen Grünflächen und die erforderlichen Ausgleichspflanzungen für die beeinträchtigten Biotope.

Die voraussichtlichen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen belaufen sich aktuell auf rund 2,3 Millionen Euro.

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

- Anlage 1: Lageplan, Orthobild, Auszug aus dem FNP, B-Planübersicht vom 03.02.2021
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf Variante 6 vom 16.06.2020, Büro Sieber
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes vom 03.02.2021, DIN A3
- Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und ÖB vom 03.02.2021, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 5: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 03.02.2021
- Anlage 6: Entwurf der Begründung vom 03.02.2021 mit "Abarbeitung der Umweltbelange" sowie Ausnahmeanträge für 2 Biotope
- Anlage 7: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 16.12.2020
- Anlage 8: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 16.12.2020
- Anlage 9: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 16.12.2020 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 10: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 16.12.2020
- Anlage 11: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 16.12.2020
- Anlage 12: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 16.12.2020 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 13: FFH-Vorprüfung vom 06.11.2020, Büro Sieber
- Anlage 14: Artenschutzrechtliche Untersuchung für Ortsmitte und Kita Gesamt vom 13.11.2018, Löderbusch - Büro für Landschaftsökologie
- Anlage 15: Schalltechnische Untersuchung für Ortsmitte und Kita Gesamt vom 24.08.2020, Büro Sieber
- Anlage 16: Geotechnischer Bericht vom 05.02.2021, Baugrund Süd