

**Sitzungsvorlage 2021/031**

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Daniela Fischer

Stand: 11.02.2021

Az.

Beteiligung:  
Ortsverwaltung Taldorf  
Stadtkämmerei  
Tiefbauamt  
Umweltamt

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Ortschaftsrat Taldorf | 23.02.2021 | öffentlich |
| Technischer Ausschuss | 24.02.2021 | öffentlich |

**Bebauungsplan "Taldorf Süd"  
- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Taldorf Süd" entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 08.02.2021 wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Taldorf Süd" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 08.02.2020 und Begründung vom 08.02.2020, 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**

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. Nach mehrjähriger Entwicklung von größeren zusammenhängenden Wohnbauprojekten in der Weststadt und an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet sollen nun insb. mit den Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB dezentral im Stadtgebiet und in den Ortschaften Wohngebiete ausgewiesen werden. Ohne die Möglichkeiten des 2017 eingeführten Paragraphen war dies nicht losgelöst von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und auch nur in deutlich begrenzterem Umfang möglich. Erst jetzt können geeignete Flächen für Wohnen im angemessenen Umfang zeitnah entwickelt werden. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes muss nicht abgewartet werden. Gleichzeitig wird die weitere Entwicklung überwiegend durch Innenentwicklungen und wenige zusammenhängende Wohnbauschwerpunkte erfolgen.

Die Neuausweisung berücksichtigt differenzierte Wohnraumangebote. Zum einen werden die umliegenden Strukturen zeitgemäß fortgeführt. Es sollen aber 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. Zeitgemäß bedeutet im Zusammenhang mit der Ausweisung von Bauflächen nach §13b BauGB auch, dass vermehrt dichtere Bauformen umgesetzt werden. Mit dem städtebaulichen Entwurf werden ca. 6 Mehrfamilienhäuser, 7 Reihenselemente, 14 Doppelhaushälften und 16 Einfamilienhäuser geplant. Der angrenzende Bestand und die Erfordernisse vor Ort werden dabei berücksichtigt und sensibel eingebunden. Es ist hierdurch möglich je Wohnung weniger wertvolle Fläche in Anspruch zu nehmen und die Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen zu verringern. Dichtere Bauformen machen auch den Wohnraum für ein breiteres Spektrum der Bevölkerung bezahlbarer. Des Weiteren werden aber auch innovativere Bauformen möglich sein – beispielsweise Konzeptvergaben oder "Tinyhouses"/ "Smallhouses".

Der Gesetzgeber erlaubt im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB auf den naturschutzfachlichen Ausgleich - aufgrund der geringen Flächenausdehnung der Neuausweisung - zu verzichten. Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange, die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange, sowie eine vernünftige, qualitätsvolle Grünordnung innerhalb des Gebiets und im Übergang zur freien Landschaft bleiben jedoch fester Bestandteil der Planungsaufgabe. Diese stellen wesentliche Qualitäten für das Gebiet als Wohn- und Lebensraum dar und minimieren die Eingriffswirkungen. Die Abarbeitung der Umweltbelange erfolgte über die artenschutzfachliche Prüfung und die Umweltanalyse und ist in der Begründung mit enthalten.

Um die bestehenden baulichen und sozialen Strukturen nicht zu sehr zu belasten, kann das Baugebiet, da es sich in städtischen Eigentum befindet, in aufeinander folgenden Schritten entwickelt werden. Ein erster Bauabschnitt wird möglichst unverzüglich umgesetzt werden. Die Aufsiedelung der übrigen Bereiche soll versetzt aber dennoch in absehbarer Zeit erfolgen und sehr sensibel auf die übrigen Entwicklungen und Bedürfnisse vor Ort abgestimmt werden. Insbesondere muss die Leistungsfähigkeit der einzigen Zufahrt bei der Umsetzung

des zweiten Bauabschnittes beachtet werden. Ein zeitlicher Zusammenhang ist aber zu erwarten

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 18.09.2019 die Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplanes "Taldorf Süd" beschlossen.

Die Planungsziele waren insbesondere:

- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhausbebauung, kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und Nutzungen
- Berücksichtigung differenzierter, zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Möglichkeit zur bedarfsgerechten, bauabschnittsweisen Entwicklung
- Sicherung der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Landschaft und Durchgrünung des Ortsteils (grünordnerische Einbindung in die Landschaft)

#### Änderung des Geltungsbereichs

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

Es wird gebeten, der Änderung des Geltungsbereiches und den Beschluss zur 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.

#### Energie/Wärmeconcept

Der Klimakonsens der Stadt soll bereits in dieser Planung umgesetzt werden. Die Verlegung entsprechender Leitungen ist in der öffentlichen Verkehrsfläche möglich. Das genaue Konzept und Standorte für die erforderliche Wärmeerzeugung und Speicherung ist noch in Vorbereitung. Diese können sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsbereiches liegen, weshalb deren Umsetzung grundsätzlich losgelöst vom Bauleitplanverfahren jedoch im Vorgriff auf die Vergabe vorbereitet werden kann. Es besteht im Plangebiet zusätzlich die Möglichkeit unter dem Gesichtspunkt des Energie- bzw. Wärmeconcepts privat mehrere Vorsorgemöglichkeiten zu treffen. Den künftigen Bauherren wird durch das offene Festsetzungsconcept eine größtmögliche Flexibilität angeboten.

#### 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 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 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.

## **2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### **2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 21.09.2019 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 30.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus sowie bei der Ortsverwaltung Taldorf 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.4 "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.4 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr.6) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

Am 21.12.2020 fand aufgrund der Corona-Situation keine Präsenzveranstaltung statt, sondern eine Information der Öffentlichkeit durch eine Videoaufzeichnung, in der über den aktuellen Planungsstand informiert wurde. Fragen hierzu konnten dann schriftlich gestellt werden und wurden über die Homepage der Stadt Ravensburg anonymisiert beantwortet.

### **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 23.09.2019 bis zum 31.10.2019. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr.5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 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 1,998 Millionen Euro. Diese Kostenschätzung wurde abgegeben vorbehaltlich der Grunderwerbskosten und Ergebnisse aus der noch ausstehenden Bodenanalyse.

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

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 08.02.2021, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 08.02.2021, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Abarbeitung der Umweltbelange vom 08.02.2021
- Anlage 4: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 08.02.2021
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 08.02.2021
- Anlage 6: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 30.10.2019 (nichtöffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 7: Lageplan, vom 08.02.2021
- Anlage 8: Orthobild, vom 08.02.2021
- Anlage 9: Auszug aus dem FNP, vom 08.02.2021
- Anlage 10: B-Planübersicht vom 08.02.2021
- Anlage 11: Faunistisches Gutachten – Ortsentwicklung Taldorf von 365° freiraum + umwelt, Überlingen, 11.01.2018
- Anlage 12: Geruchsimmissionsprognose B-Plan Taldorf Süd von Müller-BBM, Karlsruhe, 22.04.2020
- Anlage 13: Umweltanalyse zum Bebauungsplan "Taldorf Süd", Stadt Ravensburg, OT:Taldorf von 365° freiraum + umwelt , Überlingen, (Die Umweltanalyse wird voraussichtlich bis zur Sitzung nachgereicht)
- Anlage 14: Geotechnischer Bericht zum Baugebiet "Taldorf Süd" von Baugrund Süd, Wurzach, 03.02.2021
- Anlage 15: Hydrologische und hydraulische Nachweise der Hochwassersicherheit des Stockerholz- und des Taldorfer Baches in Taldorf von Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell, 01.02.2021