

**Sitzungsvorlage 2021/145**

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Daniela Fischer

Stand: 25.05.2021

Az.

Beteiligung:  
Ortsverwaltung Schmalegg  
Stadtkämmerei  
Tiefbauamt  
Umweltamt

Ortschaftsrat Schmalegg	08.06.2021	öffentlich
Gemeinderat	28.06.2021	öffentlich

**Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III"  
- Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß Anlage Nr. 4.1, 4.2 und Nr. 4.3 sowie Nr. 5.1, 5.2 und Nr. 5.3 beschieden.
2. Den redaktionellen Änderungen gemäß Ziff. Nr. 3 der Vorlage wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74 Landesbauordnung (LBO) den Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III", bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 vom 03.02.2021/30.04.2021 sowie die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 03.02.2021/30.04.2021 als Satzung.  
Es gilt die Begründung mit der Abarbeitung der Umweltbelange vom 03.02.2021/30.04.2021.

## **1. Vorgang**

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 Paragraphen 13b BauGB eingeführt, 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 substanzuell 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.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III" im Verfahren nach § 13b 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 hatten dabei weiterhin Bestand.

Der Technische Ausschuss hat am 24.02.2021 – nach der Vorberatung der Unterlagen im Ortschaftsrat Schmalegg am 23.02.2021 - die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg III" beschlossen.

### Reduzierung des CO<sub>2</sub>- und Feinstaubaufkommens

Im vorliegenden Bebauungsplan wird erstmals in einem aktuellen Ravensburger Neubaugebiet vollständig auf ein zentrales, Nahwärmenetz gesetzt. Die Detailausarbeitung läuft noch parallel zur Erschließungsplanung des Gebietes weiter. Die Einzelhäuser sollen an ein Wärmenetz in der Straße anschließen. Unterirdische Leitungen und Anlagen zur Umsetzung des klimafreundlichen Wärmekonzeptes werden hierzu überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Es wird geprüft, inwiefern bestehende zentrale Heizanlagen der öffentlichen Einrichtungen in das Konzept eingebunden werden können. Gleichzeitig sind unterirdische Anlagen und Einrichtungen für das Wärmekonzept, soweit sie mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vereinbar sind, auch in den öffentlichen Grünflächen umsetzbar.

Durch die neuen Baustandards ist der Wärmebedarf der Neubauten verhältnismäßig gering. Heizsysteme, die auf Verbrennung basieren, sind daher verzichtbar. Um auch das mit deren Verbrennung verbundene Aufkommen an Feinstaub zu minimieren, werden diese 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 Luftschadstoffe (z.B. Kohlenmonoxid, Stickoxide, Stäube, organische Kohlenwasserstoffe etc.).

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und die Potenziale vermeidbarer Luftschadstoffe in diesem Gebiet zu nutzen, 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. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

### **2.1 Öffentliche Auslegung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 24.02.2018 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 05.03.2018 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 Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus sowie in der Ortsverwaltung Schmalegg über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Am 28.07.2020 fand in der Ringgenburghalle in Schmalegg eine Öffentlichkeitsveranstaltung statt in der über den aktuellen Planungsstand informiert wurde. 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 den Anlagen Nr. 4.1 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" und Nr. 4.2 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in den Anlagen Nr. 4.1 und 4.2 anonymisierten Stellungnahmen sind in gesonderten Namenslisten (Anlage Nr. 6.1 und 6.2) zusammengestellt. Diese Listen sind vertraulich zu behandeln).

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 27.02.2021 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 08.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021 angekündigt. Der Bebauungsplanentwurf lag während dieser Zeit im Technischen Rathaus sowie bei der Ortsverwaltung Schmalegg zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt. Die eingegangene Stellungnahme liegt vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 4.3 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage Nr. 4.3 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 6.3) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

### **2.2. Behördenbeteiligungen**

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 eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 5.1 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Die erneute frühzeitige Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 12.11.2018 bis zum 14.12.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage Nr. 5.2 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 01.03.2021 bis zum 06.04.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 5.3 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" enthalten.

### **3. Redaktionelle Änderungen**

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind ausschließlich redaktionelle Ergänzungen/ Änderungen notwendig:

- Ergänzung der Ausnahmeanträge in den Punkten der Beschreibung des Funktionsverlustes, der Sicherstellung der Durchführbarkeit der Ersatzmaßnahmen (Flächen im Eigentum der Stadt) sowie der Aufnahme des Monitorings nach § 4 c BauGB.
- Ergänzung in der Begründung betreffend das Schutzgut Boden und Geologie, um einen Hinweis betreffend die Sicherstellung eines sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgangs mit Grund und Boden, der Materialien für die Tragschicht, die Abtragung und Wiederverwendung unbelasteter Böden sowie eines Bodenmanagementkonzeptes.
- Ergänzung in der Begründung betreffend das Schutzgut Wasser zu den Materialien für die Tragschicht.
- Ergänzung in der Begründung bezüglich des geplanten Monitorings

Änderungen, die eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen, liegen nicht vor.

#### **Kosten und Finanzierung:**

Der Stadt Ravensburg entstehen bei Umsetzung Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes sowie die vorgesehenen Gehölzpflanzungen und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Verbindliche Verpflichtungen hierzu werden erst durch die nachfolgenden Sachbeschlüsse insb. des Tief- und Umweltamtes eingegangen. Die Darstellung der Kosten und Finanzierung erfolgt daher erst an dieser Stelle.

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Bebauungsplan vom 03.02.2021/30.04.2021, DIN A3
- Anlage 2: Bebauungsplan vom 03.02.2021/30.04.2021 im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Begründung mit Abarbeitung der Umweltbelange 03.02.2021/30.04.2021 sowie der Ausnahmeanträge vom 30.04.2021
- Anlage 4.1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, 16.12.2020

- Anlage 4.2: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, 16.12.2020
- Anlage 4.3: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, 05.05.2021
- Anlage 5.1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, 16.12.2020
- Anlage 5.2: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, 16.12.2020
- Anlage 5.3: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 14.05.2021
- Anlage 6.1: 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 6.2: 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 6.3: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 08.04.2021 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 7: FFH-Vorprüfung vom 06.11.2020, Büro Sieber
- Anlage 8: Artenschutzrechtliche Untersuchung für Ortsmitte und Kita Gesamt vom 13.11.2018, Löderbusch - Büro für Landschaftsökologie
- Anlage 9: Schalltechnische Untersuchung für Ortsmitte und Kita Gesamt vom 24.08.2020, Büro Sieber
- Anlage 10: Geotechnischer Bericht vom 05.02.2021, Baugrund Süd