ANLAGE 4.2

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur (erneuten) frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Bürger 1, Stellungnahme vom 06.12.2018: Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möchte ich fristgerecht meine Äußerungen mitteilen. Von der Möglichkeit die Stellungnahme anonym zu behandeln möchte ich Gebrauch machen. **Stellungnahme zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III" – geänderter Geltungsbereich**. <u>1. Größe des Geltungsbereichs</u> Der geänderte Geltungs- bzw. Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans wird mit ca. 4 ha (=40.000 m²) angegeben. Gemäß §13b wird die Obergrenze der überbauten Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mit 10.000 m² festgelegt. Die maximal überbaute Grundfläche könnte demnach eine Ausnutzung von höchstens 25% der Gesamtfläche des Geltungs- bzw. Abgrenzungsbereich erreichen. Diese Ausnutzung ist unrealistisch und entspricht auch nicht den Zielen des ressourcenschonenden Umgangs mit dem Gut "Boden". Die übliche überbaute Grundfläche (Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten) bei der angestrebten Bebauung beträgt 30%-40%. Dies würde die Obergrenze deutlich überschreiten. Im Anbetracht	**Wird berücksichtigt** Die Schaffung von Wohnraum ist für die Stadt Ravensburg und auch für die Ortschaft Schmalegg von außerordentlicher Bedeutung. Das Plangebiet stellt hierfür eine sinnvolle städtebauliche Abrundung dar. Die Flächenbegrenzung von unter 10.000 m² nach § 19 Abs. 2 BauNVO erfolgt auf Grundlage des § 13 b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens am Ortsrand ist durch einen Schwellenwert begrenzt, der - sich – wie in der in Bezug genommenen Regelung des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB – auf die Festsetzung der „zulässigen Grundfläche“ bzw. der „Größe der Grundfläche“ bezieht, und - (weniger als) 10.000 m² beträgt (§ 13b Satz 2 BauGB).

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	der Ausweisung als Teilfläche einer größeren (und demnach den Zielen des § 13b nicht entsprechenden) Gesamtfläche, kann davon ausgegangen werden, dass Frei- und Ausgleichsflächen im vorgelegten Geltungsbereich nicht vorgesehen werden (können). Eine Einhaltung der Obergrenze ist nur durch eine extrem lockere und gegenwärtig nicht übliche Bauweise erreicht werden. Dies entspricht nicht der Zielsetzung von Wohnraumschaffung, von günstigem ganz zu Schweigen	Nach dem in Bezug genommenen § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche § 19 Absatz 2 BauNVO zu Grunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Dies entspricht in der vorliegenden Planung einer überbaubaren Fläche von unter 10.000 m². Die Einwendung kann dennoch nachvollzogen werden, dann die zu relevante Zahl ist nicht so ohne weiteres ermittelbar. Bei der "zulässigen Grundfläche handelt es sich nur um einen sehr begrenzten Teil der Planung. Nämlich nur um den Teil der Baugrundstücke, die durch Hauptgebäude überbaut werden dürfen. Zusätzliche Möglichkeiten zur Umsetzung von Zugänge, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen usw. zählen bereits nicht mit. Ebenso wenig öffentliche Verkehrsflächen oder Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtung. Hierdurch ist die Differenz zwischen Obergrenze der "zulässigen Grundfläche" von 10.000m ² zum drei- bis viermal so großen Geltungsbereich erklärbar. Straßen und Grünflächen nehmen in der Regel bereits über 30% des Geltungsbereiches ein. Auf den verbleibenden Baugrundstücken dürfen die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet nahezu vollständig ausgeschöpft werden. Hierdurch wird auch dem Flächensparziel und der Schaffung möglichst bezahlbaren Wohnraums Rechnung getragen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Durch den Bebauungsplan wird eine Wohnnutzung auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	2. Entwicklungskonzept und rechtlicher Rahmen Die geplante Siedlungserweiterung westlich der Trutzenweiler Straße bzw. der Kirche umfasst, gemäß den ausgelegten Planunterlagen (Plan 7 und 8 "Szenarien der Ortsentwicklung Schmalegg 2030"), ca., 7,8 ha. Die im Beschlussvorschlag zur Aufstellung definierte Fläche mit ca. 4 ha stellt eine Teilfläche der zukünftig geplanten Bebauung dar. Dies wird auch aus den Begründungen und Erläuterungen (zukünftig geplante Erschließung über Trutzenweiler Straße) des Beschlussvorschlags deutlich. Insbesondere der Verweis auf den fehlenden Zugriff auf das Flurstücks Nr. 351 und die weitere Erwerbsabsicht unterstreicht die eigentliche Planungsabsicht. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB wird im Hinblick auf die offensichtliche und zukünftige Erweiterung der momentan aufgestellten Fläche angezweifelt. Die Teilung geplanter Flächen in Teilflächen hebelt die grundsätzliche Rechtsprechung aus ("Salamitaktik") und zweckentfremdet die Vereinfachungsabsicht des § 13b mit seiner Flächenlimitierung.	**Wird berücksichtigt** Die Schaffung von Wohnraum ist für die Stadt Ravensburg und auch für die Ortschaft Schmalegg und auch für die Gesamtstadt von außerordentlicher Bedeutung. Das Plangebiet stellt hierfür eine sinnvolle städtebauliche Abrundung dar. Die Flächenbegrenzung von unter 10.000 m² nach § 19 Abs. 2 BauNVO erfolgt auf Grundlage des § 13 b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Durch den Bebauungsplan wird eine Wohnnutzung auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Bebauungsplangebiet "Schmalegg Ortsmitte III" ist Teil einer größeren Konzeptionsfläche von rund 6,8 ha Fläche. Mit der Entwicklung des Baugebietes sollen im 1. Bauabschnitt auf rund 3,8 ha Fläche Bauplätze für ca. 80 Wohneinheiten geschaffen werden. Mit der Entwicklung des Baugebietes "Brachwiese III" in Schmalegg sollen mittelfristig zusätzlich 100 Wohneinheiten geschaffen werden. Eine deutliche Vergrößerung des geplanten Baugebietes kann finanziell derzeit nicht umgesetzt werden und würde die Ortschaft zum heutigen Zeitpunkt strukturell überfordern. Aus Gründen der Flächenbegrenzung bei der Anwendung des § 13 b BauGB, aus Gründen der Vermeidung von Konflikten mit den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben, aus Kostengründen, sowie einer etappenweisen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung von den großen Wohngebietsentwicklungen an mindestens 4 weiteren Stellen in Ravensburg wird derzeit nur der 1.Bauabschnitt geplant und realisiert. Die Umsetzung des 2. Bauabschnitts, sowie der zeitliche Rahmen kann derzeit noch nicht vorhergesagt werden.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	3. Soziale Konzeption Die Bebauung mit EFH, DH und RH entspricht nicht der vom Land Baden-Württemberg angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs. Auch der im Sinne der Nachhaltigkeit angestrebten "Innenentwicklung" widerspricht die Umwandlung von einem "Außenbereich" im vereinfachten Verfahren. Die Veränderung der Gesellschaftsstruktur in Schmalegg, insbesondere durch die Verfügbarkeit von attraktiven und teuren Wohnangeboten, einhergehend mit dem Mangel an günstigem Wohnraum in den letzten Jahrzenten, ist gravierend. Die Auswirkungen auf das gesellschaftliche Leben in Schmalegg sind für alle spürbar.	**Wird berücksichtigt** Der sparsame Umgang mit Flächen und Boden erfordert auch durch mehrgeschossige Bauten mit geringen Erschließungs- und Nebenflächen. Im Bebauungsplan sind Grundstücke für Geschosswohnungsbau im Kernbereich des Baugebiets eingeplant insbesondere auch sozial geförderter Wohnungsbau entsprechend der Zielsetzung des "Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum"
	4. Kommunale Steuerung Im Beschlussvorschlag wird die Notwendigkeit des Bevölkerungszuwachses zur Sicherung von infrastrukturellen Einrichtungen angeführt. Insbesondere das Erfordernis der Kindergartenerweiterung bzw. eines Neubaus zum jetzigen Zeitpunkt und des angeblich nötigen Zuwachses an Einwohnern zur Bestandssicherung wird angezweifelt. Nach einigen Jahren wird die gleiche Situation wieder eintreten. Seit 45 Jahren wird versucht durch kommunale Maßnahmen (Ausweisung von Baugebieten) die Infrastruktur in Schmalegg zu steuern bzw. zu beeinflussen. Im Ergebnis hat sich an den Methoden nichts verändert, jedoch die Einrichtungen (3 Gaststätten, Post, Bankfiliale, Einzelhändler) sind teilweise verschwunden. Ursächlich sind gesellschaftliche Veränderungen die nicht durch kommunale Steuerungen beeinflusst werden können. Eine gleichmäßige Auslastung des KiGa, ohne Spitzen und Zeiten der	**Wird Berücksichtigt** Es wird bestätigt, dass gesellschaftliche Veränderungen auch die Entwicklung von Siedlungen beeinflussen. Diese können tatsächlich nicht abschließend gesteuert werden. Umso wichtiger ist es jedoch mit den zur Verfügung stehenden Mitteln der Planung immer wieder Rahmen setzend und Angebote schaffend einzugreifen. Gerade hierfür hat der Gesetzgeber den Gemeinden mit der Planungshoheit ein effektives Instrumentarium an die Hand gegeben. Durch die Schaffung bedarfsgerechter Angebote für Wohnen und Gewerbe und die Entwicklung der öffentlichen Infrastrukureinrichtungen können Spitzen abgeflacht und Zeiten von Überkapazitäten vermieden werden. Dies alles erfolgt dem Ziel einer geordneten und sozialverträglichen Entwicklung einer Ortschaft. Nur durch Angebote können die gesellschaftlichen Veränderungen bewältigt werden. Beispielhaft sei hier der zu

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Überkapazität ist unrealistisch.	unterstützende Generationenwechsel in den Bestandsquartieren genannt. Nur wenn geeignete altersgerechte Wohnformen entstehen, kann bestehender Wohnraum in Einzelhäusern für nachfolgende Generationen mit deren Familien frei werden. Ist dies im erforderlichen Umfang im Bestand nicht möglich, sind zwingend ergänzende Angebote zu schaffen, will man dieses Ziel nicht einfach hintenanstellen. Bei der Planung der Kita haben wir konkret eine sehr große Reservefläche für zukünftige Erweiterungen miteingeplant, damit man sich möglich schnell auf eine sich verändernde Nachfrage reagieren kann.
	5. Friedhof Die Erläuterungen des Beschussvorschlags und die Planunterlagen lassen keine Erweiterungsfläche für den Friedhof zu. Es wird im Gegenteil angenommen, dass eine Erweiterung in Zukunft nicht nötig ist. Insbesondere im Hinblick auf die weiteren geplanten Siedlungsflächen und den zu erwartenden Zuwachs ist diese Schlussfolgerung nicht nachvollziehbar und wird auch nicht begründet.	**Wird berücksichtigt** In Ravensburg gibt es vier städtische Friedhöfe und zwölf kirchliche Friedhöfe. Der Haupt- und Westfriedhof wird von der Stadt verwaltet und die Friedhöfe in Mariatal und Obereschach von der Ortsverwaltung Eschach. Alle anderen Friedhöfe, auch der Friedhof in Schmalegg, werden von den entsprechenden Kirchengemeinden verwaltet und liegen nicht in der Zuständigkeit der Stadt. Mit der Bereitstellung der vier städtischen Friedhöfe erfüllt die Stadt Ravensburg die ihr obliegende Pflichtaufgabe im Friedhofswesen. Eine Erweiterungsoption für den Friedhof wird seitens der Ortsverwaltung aufgrund des Trends von der Erd- auf die Feuerbestattung nicht gesehen. Auf dem Friedhof befinden sich außerdem noch Flächenreserven, die aktiviert werden können. Der Friedhof in Schmalegg ist für Erdbestattungen nicht geeignet, da aufgrund der Bodenbeschaffenheit die Leichname sich nicht

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		zersetzen (Waschleichen). Sollte die Kapazität des Friedhofs trotz aller Bemühungen dennoch für einen gewissen Zeitraum erschöpft sein, sind Bestattungen auf anderen Friedhöfen möglich. Für Bestattungen bieten sich der Hauptfriedhof sowie der Westfriedhof In der Kernstadt an. Zu Gunsten der Wohnraumentwicklung auf eine Erweiterung des Friedhofs verzichtet werden.
	6. Naturschutz Das Biotop Nr. 181234364438 "Hecke westlich Schmalegg" wird in der Planung (gemäß Plan Nr. 7 "Szenarien der Ortsentwicklung Schmalegg 2030") komplett isoliert und von der freien Landschaft abgeschnitten. Die geplante Zufahrt zerstört Teile des Biotops. Der Erhalt des Biotops wird bei vorliegender Planung angezweifelt. Die Biotope Nr. 181234364437 "Grabenröhricht westlich von Schmalegg" und Nr. 181234364436 "Feuchtgebüsch nordwestlich von Schmalegg" liegen angrenzend zum Konzeptionsgebiet und sind ebenfalls dadurch gefährdet.	**Wird berücksichtigt** Die Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind deutlich in den Plan eingezeichnet und werden als Nachrichtliche Übernahme in den Textteil aufgenommen. Das Biotope Nr. 1-8123-436-4438 "Hecke westlich Schmalegg" wird durch die Planungen beeinträchtigt. Bereits heute weist es keinen realen Biotopcharakter mehr auf. Im Bebauungsplan wird daher in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt ein mindestens gleichwertiger funktionaler Ausgleich im räumlichen Zusammenhang des Baugebiets festgesetzt. Der Gehölzbestand wird mit Ausnahme der Gehölze im Bereich der geplanten Zufahrt gesichert und erhalten. Eine Beeinträchtigung des Biotops "Feuchtgebüsch nordwestlich Schmalegg" (Biotop-Nr.1-8123-436-4436) am Bühlhäuslebach ist gegeben. Im Zuge der Ableitung von Oberflächenwasser muss die Bachverdolung an der Ringgenburgstraße vergrößert werden. Im Bebauungsplan wird daher auch in enger Abstimmung mit der

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt ein funktionaler Ausgleich im räumlichen Zusammenhang des Baugebiets erfolgen. Das Biotop Nr. 1-8123-436-4437 "Grabenröhricht westlich von Schmalegg" ist durch die Planung des 1. Bauabschnittes nicht berührt. Zusammenfassend kann gesagt werden. Die Biotope sind Teil des naturräumlichen Artenschutzkonzeptes Diese werden mit der Planung in Ihrem Fortbestand gesichert, aufgewertet und als Habitate geschützter Arten im Bebauungsplan der Öffentlichkeit kenntlich gemacht. Die Wohngrundstücke ragen hingegen nicht in diesen Bereich hinein. Auch sonst sind bauliche Anlagen in den sensiblen Bereich nicht zulässig.
2.	**Bürger 2, Stellungnahme vom 30.10.2019:** wir, [redacted], sind eine Baugemeinschaft, die im Raum Ravensburg ein generationenübergreifendes Wohnprojekt für Familien, Paare, Singles und Wohngemeinschaften verwirklichen möchte. Wir planen eine Gesamtgröße von 20 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise. Auch Wohnungen für Menschen mit Handicap möchten wir vorsehen. Hiermit melden wir unser großes Interesse an einem entsprechenden Grundstück im Neubaugebiet Schmalegg III, ersatzweise auch in einem anderen Baugebiet der Stadt Ravensburg an. Unabhängig von unserer Bewerbung möchten wir Sie bitten, in den kommenden Bauleitplanungen die Belange von Baugemeinschaften zu berücksichtigen:	**Wird berücksichtigt** Die Grundstücke für Geschosswohnungsbau sollen für sozialen Wohnungsbau, Bauherrengemeinschaften oder für den freien Markt mit Bündniswohnungen gemäß des "Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum" zur Verfügung gestellt werden. Die Grundstücke für Geschosswohnungsbauten eignen sich für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen und generell auch für alternative Wohnprojekte wie "Gemeinschaftliches Leben", "Gemeinschaftliches Wohnen im Alter" oder "Betreutes Wohnen", wenn entsprechende Nachfrage besteht. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch die Abteilung Liegenschaften der Stadtkämmerei in Abstimmung mit der Ortschaft Schmalegg. Bewerbungen sind dort einzureichen. Zum erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes kann

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	• Gruppierung der Baukörper um einen Innenhof, um nachbarschaftliches Zusammenleben zu fördern. • Dachformen, die auch eine vielseitige Nutzung zulassen, wie z.B. begehbare Dachterrasse und Energiegewinnung. • Reduzierung der Anzahl von KFZ-Stellplätzen durch Carsharing und andere Mobilitätskonzepte. • Zentrale, effiziente und ökologische Energieversorgung für alle Gebäude. • Weniger Flächenversiegelung durch kompakte Baukörper. • Gebäude sollen sich in die Höhe entwickeln können, um Fläche zu sparen. • Möglichkeit der zentralen Erschließung, damit möglichst viele Wohnungen barrierefrei erreicht werden können. • Zulässigkeit von ökologischen Baumaterialien (z.B. Holzbau). • Freiraum in den Festsetzungen um die individuellen Ziele von Baugemeinschaften verfolgen zu können. • Wirtschaftliche Erschließung der Baufläche um die Kosten gering zu halten. • Nutzung von Niederschlagswasser. • Schaffung von Nutzgärten, deswegen keine strengen Festlegungen der Grünbereiche. • Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen, Fahrradunterstellmöglichkeiten, Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftswerkstätten. • Zulässigkeit von „gewerblichen" Nutzungen in sehr untergeordnetem Umfang (Repair-Cafe, Begegnungsstätten, Beratungsbüros u. ä.).	zusammenfassend gesagt werden, dass dieser der Bauherrschaft möglichst viel Spielräume lässt und die Nutzung nachhaltiger und klimafreundlicher Wohnformen ermöglicht. Als Dachform für die Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser wird, aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern, als Dachform für Hauptgebäude das Satteldach (II + DG) festgesetzt. Dachaufbauten und moderne Anbauten o.ä. mit Flachdach oder Terrasse werden möglich sein. Satteldächer sind aufgrund der großen Dachfläche für Photovoltaikanlagen sehr gut geeignet. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO zulässig. Für die Wohngebäude ist die Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg anzuwenden. Erforderliche Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum werden berücksichtigt. Die zugewiesenen Straßenbreiten lassen es zu, dass seitlich entlang der Straßen geparkt werden kann. Auch der Parkplatz an der Kita kann in den Abendstunden oder am Wochenende, sowie bei Veranstaltungen einen Teil des Besucherverkehrs aufnehmen. Öffentlichen Stellplätze lassen sich jederzeit in Carsharing-Stellplätze umwandeln oder mit einer E-Ladestation versehen, sollte sich hierfür eine Nachfrage entwickeln. Ein Energieversorgungskonzept wird noch erstellt. Nachhaltigkeit ist das große Zukunftsthema für alle: Kommune, Wirtschaft, Gesellschaft und Politik. Außer Wohngebäude sind noch die der Versorgung des Gebiets

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Bebaubarkeit eines Grundstücks mit 20 Wohneinheiten kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht in Aussicht gestellt werden. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch die Stadtkämmerei. Die Bebaubarkeit eines Grundstücks kann im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens/Bauvoranfrage durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft werden. Neben diesen zentralen Festsetzungen werden die übrigen Rahmenbedingungen dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen sein. Ein Abgleich mit den Zielen der Bauherrengemeinschaft durch diese ist in jedem Fall noch erforderlich, denn es ist nicht möglich im Rahmen der vorliegenden Abwägungstabelle die vollständigen Inhalte des Bebauungsplanes widerzugeben.