Stadt Ravensburg
Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

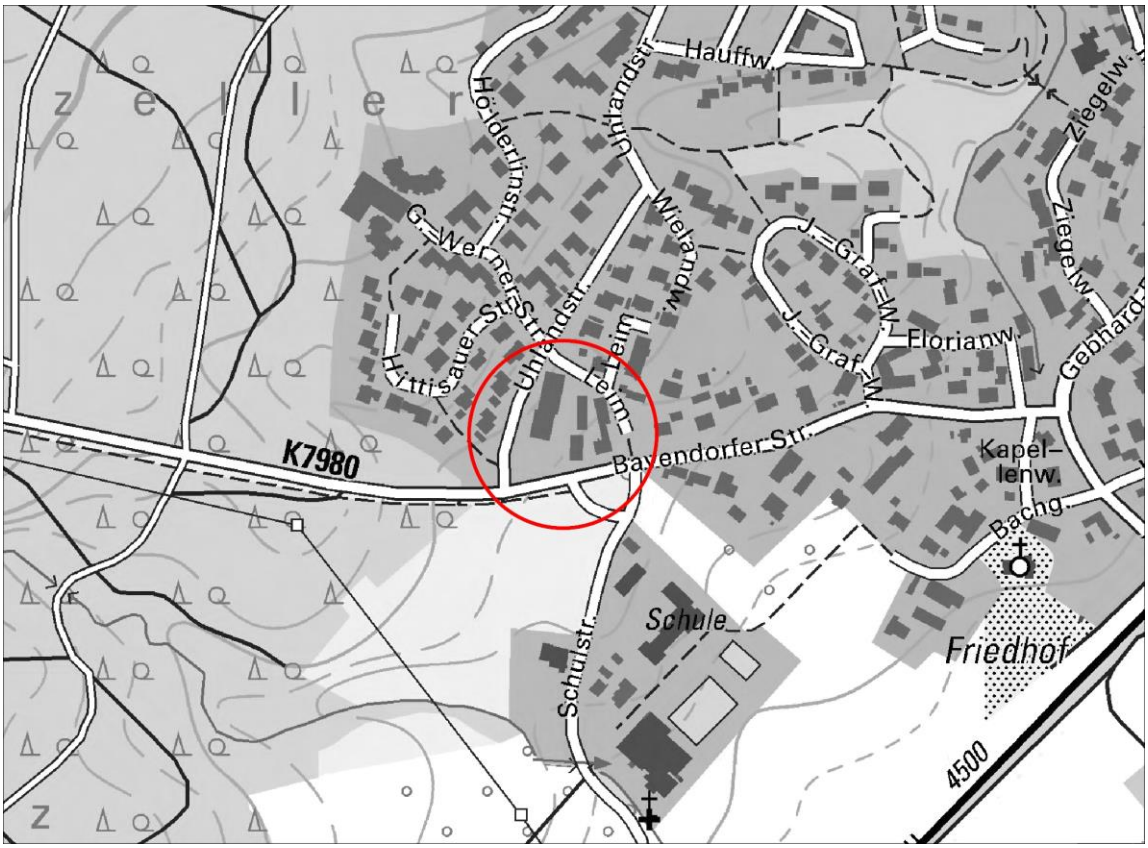
"WOHNPROJEKT BAVENDORFER STRASSE"

Fassung vom: 14.10.2015/ 09.02.2016 Reg.-Nr.: Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

– Satzungsbeschluss –



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 22.07.2015
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 25.07.2015
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 25.07.2015
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 03.08.2015 bis 28.08.2015
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 11.11.2015
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 14.11.2015
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 14.10.2015 mit Begründung vom 14.10.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 23.11.2015 bis 23.12.2015
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am ……..
Ravensburg, den ……..	…… (BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom …….. überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den …….. ……
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am ……..

Ravensburg, den …….. ……
(AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den …….. ……
(STADTPLANUNGSAMT)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBGI. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011(BGBl. I S.1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 27.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind unter Anwendung des § 9 (2) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur soche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen nicht zulässig: Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentenliste vom 25.06.2012 (siehe Anlage).

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) 1, BauGB, § 16 - § 21a BauNVO)

0,4*

* beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone).
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,6 überschritten werden. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf 0,8 ist nur für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.

HbA

2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§ 18 BauNVO, § 9 (1) BauGB)

Höhe baulicher Anlagen siehe Planeintrag. Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen ab festgesetzter EFH über NN bis Oberkante Attika/ Oberkante Dach. Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen mit untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten um bis zu 3 m ist zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o

3.1 Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

St

4.1 Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze

Garagen und Carports sind nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

Na

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach den §§ 14 und 23 (5) 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzen Flächen (Na) zulässig.

Tg

4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig.
Die Oberkante der Einhausung der Tiefgaragen-Zufahrt (inklusive Attika) darf die Oberkante der Rohdecke um maximal 2 m überschreiten.

5. VERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 (1) 11 BauGB)



5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

6. ENTWÄSSERUNG
(§ 9 (1) 14 BauGB)

6.1 Festsetzung von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten (z.B. in Retentionszisternen) und in gedrosselter Weise der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
Je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Retentionsvolumen von 3m³ vorzuhalten.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN
(§§ 9 (1) 20, 25 BauGB)



7.1 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gemessen in 1,0 m Höhe und / oder standortgerechter Solitärlaubbaum mit einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste 1 in der Anlage. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche muss mind. 10 m² betragen. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7.2 Pflanzgebot von Bäumen ohne festem Standort auf der Tiefgarage (Quartiersplatz)

Auf der Tiefgarage / Quartiersplatz sind mindestens 2 standortgerechte klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gemessen in 1,0 m Höhe und / oder 2 standortgerechte Solitärlaubbäume mit einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzliste 1 in der Anlage. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche muss mind. 10 m² betragen. Die Substratdicke muss mindestens 1 m betragen. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7.3 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Solitärsträucher in der Pflanzgröße mindestens 125-150 cm zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste 2 in der Anlage. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.4 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt auszuführen. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung muss mindestens 0,5 m betragen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

7.5 Dachbegrünung der Gebäude und oberirdischen Nebenanlagen

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.6 Verwendung insektenschonender Außen- und Straßenbeleuchtung

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (vorzugsweise LED-Leuchtmittel) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind.
Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten.
Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren.
Flächig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig.

7.7 Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanprall

Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

7.8 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden.
Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren.
Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

7.9 Befestigung von Wegen und Stellplätzen

Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege sowie private KFZ-Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit großem Fugenanteil.

7.10 Rodungen und Abriss von Gebäuden

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen sind Rodungen ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sowie Gebäude in der Zeit von 15. Oktober bis 15. März abzureißen. Die Gebäude sind im Vorfeld auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen.

7.11 Wiederherstellung von Habitatangeboten für Fledermäuse

Für entfallende Quartiere für Fledermäuse sind an den Wohngebäuden im Plangebiet mindestens 10 Spaltenquartiere für Fledermäuse zu installieren. Die Quartiere können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als architektonische Lösung oder als künstliche Quartiere in die Fassade integriert (z. B. Einbauquartier 1WI Fa. Schwegler) oder Aufputz als Kästen an den Fassaden befestigt (z. B. Fassadenquartier 1WQ Fa. Schwegler) werden. Die Höhlen müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten.

8. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

(§ 9 (1) 24 BauGB)

LPB III*

* beispielhaft

8.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich III oder IV nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).
Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R'' w,res) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB	40 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.		

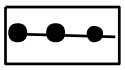
Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche. (Plan 1545-03 des Gutachtens)
Bei den zur Lärmquelle orientierten Wohnräumen, insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.
Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 Az.: 5-7115/342 mit Text in GABl. 1990, 829 919).

9. GELÄNDEANPASSUNG AN DIE VERKEHRSFLÄCHE

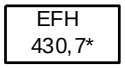
(§ 9 (1) 26 BauGB)

9.1 Auf den angrenzenden privaten Grundstücken sind bis zu 1,0 m Tiefe Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zulässig.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN



10.1 Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baufensters (§ 9 (1) 1 BauGB)



* beispielhaft

10.2 Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über NN
Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)
Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb. Die EFHs gelten jeweils für das gesamte Baufenster. Die EFH ist als Obergrenze eingetragen und bezieht sich auf die Rohfußbodenhöhe in m über NN (Normalnull).



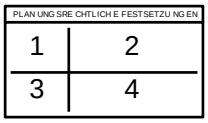
10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)



10.4 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
LR Leitungsrecht zugunsten aller Versorgungsträger

HINWEISE

1.1 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen



1 Art der baulichen Nutzung
2 Höhe baulicher Anlagen (HbA)
3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 Bauweise (o = offene Bauweise)

1.2 Luftreinhaltung

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt dürfen, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.

1.3 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

1.4 Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

1.5 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

1.6 Artenschutz - Anbringen von Nisthilfen und Nistkästen

Zur Minimierung der Auswirkungen auf gebäudebrütende Vogelarten wird empfohlen 10 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (z. B. Niststein Typ 26 Fa. Schwegler) sowie 10 Nisthilfen für Mauersegler (z. B. Mauerseglerkasten Typ Nr. 17, Niststein Typ 25 oder Mauersegler Keilkasten Fa. Schwegler) an den wetterabgewandten Seiten der Wohngebäude anzubringen. Die Nisthilfen müssen frei anfliegbar sein und sollten dauerhaft erhalten werden.

.

1.7 Dacheindeckung von Hauptgebäuden

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässrschutzes vermieden werden.
Es wird empfohlen alternative Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile zu verwenden.

1.8 Altlasten

Bei dem überplanten Standort in der Bavendorfer Straße handelt es sich um einen ehemaligen gewerbestandort (Schreinerei). Zur Beurteilung eines möglichen Altlastenschadenspotentials wird empfohlen, bereits im Vorfeld der Baumaßnahme von einem auf dem Altlastensektor erfahrenen Ingenieurbüro eine Historische Altlastenuntersuchung durchführen zu lassen. Die Altlastenuntersuchung dient der Ermittlung von Anhaltspunkten für das Vorliegen einer Verunreinigung und einer ersten Gefährdungsabschätzung. Dabei sind altlastenrelevante Bereiche zu lokalisieren und anzugeben wo und in welchem Zeitraum auf dem Gelände bzw. Gebäude Schadstoffe gelagert oder mit solchen umgegangen wurde.
Abhängig vom Ergebnis der Historischen Altlastenuntersuchung sind die weiteren erforderlichen Maßnahmen mit dem Umweltamt/ Herr Maurer (Tel. 0751 85 4217) abzustimmen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachneigung und Dachform

FD
0 - 3°

Flachdach
Dachneigung in Grad
Alle Gebäude sind mit Flachdächern (FD) herzustellen.

1.2 Dachgestaltung von Tiefgaragenzufahrten

Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten müssen einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen aufweisen.

1.3 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben, sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
(§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Zum Geländeausgleich sind Stützmauern und sichtbare Außenwände der Tiefgaragen entweder gegenüber öffentlichen Flächen (z.B. Straßen, Gehwege) um mindestens 1,80 m abzurücken oder das Gelände ist entsprechend anzuböschen.

3. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN
(§ 74 (1) 5 LBO)

3.1 Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

1.1 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

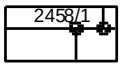
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
1

1 Dachform / Dachneigung in Grad

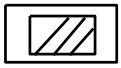
1.2 Ordnungswiedrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswiedrigkeiten nach § 75 (2),(3) LBO behandelt.

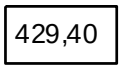
PLANUNTERLAGE



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Geländehöhe in m ü. NN, Bestand



4. Höhenlinie, Bestand



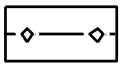
5. Zu fällende Bäume



6. Baum Bestand



7. Geplanter Spielplatz



8. Gasleitung Bestand

ANLAGE 1

Pflanzliste 1
Pflanzung von standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gemessen in 1,0 m Höhe und / oder standortgerechter Solitärlaubbaum mit einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 (i.S. - in Sorten)

Acer campestre i. S.	Feld-Ahorn
Acer platanoides i. S.	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus i. S.	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus avium i. S.	Vogel-Kirsche
Quercus robur i. S.	Stiel-Eiche

Pflanzliste 2
Pflanzung Solitärsträuchern in der Pflanzqualität Sträucher mind. 3xv oB, 125-150 cm
(i.S. - in Sorten, i. A. - in Arten)

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum i. S.	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes i. A. / i. S.	Johannisbeere
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris o. Hybriden	Flieder
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

ANLAGE 2

Ravensburger Sortimentsliste

Ravensburger Sortimentsliste aus: Gutachten zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg vom 25.06.2012, Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella, beschlossen im Gemeinderat am 25.06.2012.

Zentrenrelevante Sortimente	**Nicht zentrenrelevante Sortimente**
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art	Beschläge, Eisenwaren
(Schnitt-)Blumen	Bodenbeläge, Teppiche Tapeten
Briefmarken, Münzen	Boote und Zubehör
Bücher	Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
Campingartikel	Büromöbel und maschinen (ohne Computer)
Computer, Kommunikationselektronik	Erde, Torf
Devotionalien	Fahrräder und Zubehör
Drogeriewaren	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör
Elektroklein*- und -großgeräte**	Farben, Lacke
Foto, Video	Fliesen
Gardinen und Zubehör	Gartenhäuser, -geräte
Glas, Porzellan, Keramik	Gitter
Haushaltswaren/Bestecke	Herde/Öfen
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Holz
Kosmetika und Parfümerieartikel	Installationsmaterial
Kunstgewerbe/Bilder und rahmen	Kinderwagen/ -sitze
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Leder- und Kürschnerwaren	Möbel
Musikalien	Pflanzen und gefäße
Nähmaschinen	Rollläden und Markisen
Nahrungs- und Genussmittel	Werkzeuge
Optik und Akustik	Zäune
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Zooartikel
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Zeitungen/Zeitschriften	

* Elektrokleingeräte sind z.B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowellengeräte, Staubsauger etc.
** Elektrogroßgeräte/ "weiße Ware" sind z.B. Kühlschränke, Waschmaschine, Geschirrspüler etc.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 14.10.2015/ 09.02.2016

Stadtplanungsamt / Gutzmer

Gefertigt:
Ludwigsburg, den 14.10.2014/ 09.02.2016
L. Flegiel

Rosol

KMB PLAN | WERK | STADT | GMBH

K M B
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten
Stadtplaner und
beratende Ingenieure

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Telefon 07141 / 44 14 - 0
Telefax 07141 / 44 14 - 14

www.KMBonline.de
mailbox@KMBonline.de

TEIL II: BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2
2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 2
   2.1. Vorbereitende Bauleitplanung 2
   2.2. Verbindliche Bauleitplanung 2
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION 2
4. PLANUNGSERFORDERNIS UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG 2
5. VERFAHREN 3
6. ERSCHLIESSUNG 4
   6.1. Verkehrliche Erschließung 4
   6.2. Technische und soziale Infrastruktur 4
7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN 4
   7.1. Geltungsbereich 4
   7.2. Art der baulichen Nutzung 4
   7.3. Maß der baulichen Nutzung 5
   7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 5
   7.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen 5
   7.6. Verkehrsfläche 5
   7.7. Entwässerung 6
   7.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen 6
   7.9. Immissionsschutzmaßnahmen 7
   7.10. Geländeanpassung an die Verkehrsflächen 8
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 8
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 8
   9.1. Allgemeine Auswirkungen 8
   9.2. Auswirkungen auf die Umwelt und artenschutzrechtliche Belange 8
10. FLÄCHENBILANZ 9
11. KOSTEN 9

Anlage: Umweltanalyse - Büro 365° vom 14.10.2015/ 09.02.2016

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4550 m² nördlich der Bavendorfer Straße im Teilort Oberzell der Stadt Ravensburg.

Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:
im Nordosten durch die Südwestgrenze der Straße „Leim“
im Osten durch die Westgrenze der Straße „Leim“
im Süden durch Nordgrenze der „Bavendorfer Straße“
im Westen durch die Ostgrenze der „Uhlandstraße“
Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebiets vollständig die Grundstücke Flst. Nrn. 2331/25, 2331/27 und 2331/28, sowie Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 2456/1, 2457 und 2320/2.

2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt für den bebauten Bereich des Plangebiets Wohn-, Mischbaufläche sowie Grünfläche dar. Da der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

2.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der vorliegende vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnprojekt Bavendorfer Straße“ überlagert den Bebauungsplan „Leim Oberzell“ (rechtsverbindlich seit 19.02.1977) nur in einem kleinen Teilbereich. Durch die nun getroffenen Festsetzungen wird der Teilbereich vollständig ersetzt. Der Bebauungsplan „Leim Oberzell“ weist in dem Geltungsbereich ein Gewerbegebiet aus.

3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Die Planfläche liegt am südwestlichen Rand des Teilortes Oberzell der Stadt Ravensburg.
Das westlich gelegene Gebäude im Gebiet orientiert sich an der Uhlandstraße. Im östlichen Bereich richten sich die Gebäude entlang der Stichstraße „Leim“ aus. Nördlich, östlich und westlich grenzt, durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geprägte, Wohnbebauung an.
Südlich verläuft die Bavendorfer Straße (K7980).

4. PLANUNGSERFORDERNIS UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Der Planbereich wird derzeit von einer Schreinerei als gewerbliche Fläche genutzt. Es handelt sich um einen bisher aktiven Gewerbebetrieb, der aufgegeben wurde. Bei einer Schreinerei ist mit altlastrelevanten Stoffen wie Farben, Lacke, Holzschutzmittel u.ä. zu rechnen.
Aufgrund des Umsiedelungswunsches des derzeit noch ansässigen Betriebes soll das Gelände entsprechend umgenutzt werden. Ein bestehen bleiben des Gewerbegebiets ist aufgrund der hierdurch entstehenden Störfaktoren, wie Verkehrslärm durch LKW`s und störende Prozessgeräusche ausgeschlossen. Aufgrund des Gewerbeanteils in einem Mischgebiet, der in diesem Ausmaß in der Ortschaft in Wohnlage nicht erforderliche ist, ist eine gemischte Nutzung ebenfalls nicht denkbar.

Die gewerblichen Gebäude sollen auf dem gesamten Gelände, in Anlehnung an die umgebende Nutzung, durch ein Wohngebiet und dem Wohnen dienende Einrichtungen ersetzt werden. Damit wird durch die Nachnutzung von innerörtlichen Flächen dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.
Da für das Gebiet schon eine konkrete Planung eines Vorhabenträgers vorliegt, handelt es sich bei dem Plan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Aufgrund der Lage am westlichen Ortseingang von Oberzell besitzt die vorgesehene Bebauung eine repräsentative Wirkung entlang der Bavendorfer Straße.

Die geplante Wohnbebauung des Vorhabenträgers sieht eine Bebauung mit 6 Baukörpern in einer einheitlichen, der klassischen Moderne verpflichteten Architektursprache vor, die sich um einen großzügigen grünen Innenbereich mit Quartiersplatz anordnen. Im südlichen Bereich, entlang der Bavendorfer Straße, sind drei punktförmige Gebäude mit begrünten Flachdächern geplant. Das mittlere der drei Gebäude wird im Gegensatz zu den beiden äußeren (9,3 m Höhe baulicher Anlagen) um ein Geschoss angehoben (12,2 m). Im nördlichen Bereich, im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung sind drei rechteckige Gebäudetypen (9,3 m), ebenfalls mit begrünten Flachdächern geplant. Entlang des gesamten öffentlichen Verkehrsraums wirkt die Bebauung dreigeschossig.
Besonderer Wert wurde auf eine gegliederte Fassadengestaltung und eine attraktive Gestaltung durch Dachterrassen sowie Dachbegrünung gelegt. Durch die ansprechende Durchgrünung des Quartiers und der Dachlandschaft entsteht ein ausgewogener Übergang zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen Grünflächen und privaten Grünbereichen, die einen hohen Wohnwert für die Nutzer des Quartiers ermöglichen. Zusätzlich wird durch die Quartiersgestaltung ein Begegnungsraum für die Nachbarschaften geschaffen.

Das Wohnungsgemenge reicht von kleinen 1-Zimmer-Apartments, 2-Zimmerwohnungen bis zu großen 4-Zimmer-Penthousewohnungen mit den Nutzerwünschen angepassten Grundrissen und Dachterrassen. Das Gebiet verfügt über einen eigenen Spielplatz im Quartiersinneren. Die Fußwegebeziehungen sind in alle Richtungen gegeben. Die Grundrisszuschnitte ermöglichen eine breite Nutzung durch junge Familien und durch ihre zum Großteil barrierefreie Ausführung auch für Senioren.

5. VERFAHREN

Das Planverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
Dieses Verfahren ist anwendbar, weil der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet ausweist und damit keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4560 m² und somit eine Grundfläche von ca. 1820 m² die von baulichen Anlagen im Sinne des § 19 (2) BauNVO überdeckt werden darf. Dieser Wert liegt deutlich unter den nach § 13a (1) vorgegebenen 20000 m². Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.
Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1. Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird der Bereich über die umliegenden Straßen, Bavendorfer Straße, Leim und Uhlandstraße.
Die geplante Tiefgarage ist aus Zufahrts- und verkehrlichen Gründen an die Bavendorfer Straße gelegt, um so eine Minimierung der Beeinträchtigung angrenzender Wohnbebauung durch den Individualverkehr zu gewährleisten.
Eine sinnvolle, auch öffentlich nutzbare Durchwegung wertet zusätzlich die Freiräume auf und minimiert die versiegelten Flächen. Lediglich die oberirdisch angeordneten Stellplätze werden von der Straße „Leim“ aus angefahren. Somit befindet sich lediglich der ruhende Verkehr im rückwertigen Bereich im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung.

6.2. Technische und soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits komplett erschlossen. Die erforderlichen technischen Medien liegen im Straßenraum der umliegenden Straßen, Bavendorfer Straße, Leim und Uhlandstraße.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

7.1. Geltungsbereich

Der festgelegte räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Grundstück, welches für die neue Bebauung in Anspruch genommen wird. Da lediglich die ehemals gewerblich genutzten Grundstücke neu gestaltet werden und die umliegende Bebauung nicht betroffen ist, wird dieser Bereich abgegrenzt.
Die umliegenden Straßenräume sind von dem Vorhaben nur teilweise betroffen, da hier lediglich kleine Flächen in den Kurvenbereichen von dem Vorhabenträger mit beansprucht werden.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich werden die Flächen, entsprechend der vorgesehenen Wohnbebauung und der umliegenden Nutzung, gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Schank und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig, da der Nutzungskonflikt durch Störung der geplanten Wohnungen vermieden werden soll.
Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg sieht in diesem Bereich keine Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentenliste vom 25.06.2012 vor. Aufgrund dessen ist diese Nutzung ausgeschlossen.

Entsprechend §1 (6) BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO nicht zulässig. Diese Einschränkungen sind erforderlich, um störende, flächenintensive Nutzungen und damit einhergehende Nutzungskonflikte auszuschließen. Darüber hinaus sollen durch den Ausschluss der Nutzungen negative Auswirkungen durch Immissionen gegenüber den Anwohnern vermieden werden.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §13a BauGB. Die Festsetzungen sind dementsprechend auf das Vorhaben und die vorliegenden Planunterlagen des Vorhabenträgers abgestimmt.
Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche und durch die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen.
Die Dichte der Bebauung des allgemeinen Wohngebiets orientiert sich an der Baunutzungsverordnung. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 mit einer Überschreitung für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 ist nur für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig, um zu gewährleisten, dass der Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg erbracht werden kann. Die Überschreitung ist, aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und der Bepflanzung, angemessen.
Zur Festlegung der Gebäudekubatur wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf die eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Die Höhen der baulichen Anlagen und die Erdgeschossfußbodenhöhen orientieren sich an der vorgesehen Planung des Vorhabenträgers. Die Höhengestaltung ist sowohl aufgrund der Geländesituation und der Zufahrtsgestaltung, als auch aufgrund der geplanten Tiefgarage und des eben liegenden Quartiersplatz entstanden.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen sichern die vom Architekten geplante Kubatur der Baukörper, die sich an der umliegenden Bebauung orientiert. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise und der Baufenster wird die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände gewährleistet.

7.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen

Die für die geplanten Wohnungen notwendigen Stellplätze nach Stellplatzverordnung der Stadt Ravensburg werden überwiegend in der Tiefgarage nachgewiesen. Im Bebauungsplan ist dementsprechend eine Fläche für Tiefgaragen eingezeichnet. Zusätzlich sind die 10 oberirdisch geplanten Stellplätze entlang der Straße „Leim“ durch Festlegung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze gesichert. Die oberirdischen Parkmöglichkeiten müssen, in Ergänzung an die Tiefgaragenstellplätze, angeboten werden um der nachzuweisenden Stellplatzanzahl der Stellplatzverordnung gerecht zu werden. Zudem sollen sie für kurzes Parken und als Besucherparkplätze genutzt werden.
Aus gestalterischen Gründen und da der Stellplatznachweis zum Großteil über die Tiefgarage erbracht werden soll, sind Garagen und Carports nicht zulässig.
Nebenanlagen, die die Standorte von Fahrrad-Einhausungen eingrenzen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den festgesetzten Bereichen zugelassen.
Die Vorgegebenen Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind auf das Vorhaben abgestimmt und dienen zur Sicherung der Durchlässigkeit und der Durchgrünung des Gebiets.

7.6. Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst keine öffentlichen Verkehrsflächen.
Entlang der umliegenden Straßen und Gehwegflächen sind in den Bereichen, die nicht zur verkehrlichen Erschließung des Grundstücks benötigt werden, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt. Somit entfällt nur eine geringe Anzahl der öffentlichen Stellplätze.

Dadurch wird ein geordneter Zu- und Abfluss der Kraftfahrzeuge des Gebietes garantiert.

7.7. Entwässerung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Mischwasserkanälen in der Bavendorfer Straße sowie Leim abgeleitet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nach dem Geotechnischen Kurzbericht von BauGrund Süd vom 18.09.2015 nicht möglich.
Das Regenwasser wird gedrosselt über eine neue Regenwasserleitung in das Nebengewässer des Oberzeller Bach im Flst. Nr. 2334 eingeleitet. Für die Retention im Baugebiet kann 3,0 m³ Retention für 100 m² befestigte Fläche angesetzt werden (Ared). Das Retentionsvolumen kann durch Dachbegrünung und durchlässige Wege und Stellplätze reduziert werden. Die detaillierte Entwässerung wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

7.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Gehölze des Pflanzgebots von Bäumen und von Sträuchern dienen der Eingrünung der Baukörper, der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von Solitärbäumen.
Zusätzlich ist ein Pflanzgebot von Bäumen im Bereich des Quartiersplatzes festgelegt, um die Durchgrünung zwischen den Gebäuden und im Zentralen Bereich der Bebauung zu sichern.

Die Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Wohngebiets. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

Zum Schutz von Insekten ist eine insektenschonende Straßenbeleuchtung und reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden.
Die Maßnahmen minimieren die Eingriffe in das Schutzgut Tiere. Die insektenschonende Beleuchtung schont insbesondere nachtaktive Tierarten und wirkt sich positiv auf Fledermäuse aus.

Die Festsetzung der Fassadengestaltung ohne glänzende und stark spiegelnde Materialien dient dem Schutz der Tiergruppe Vögel. Sie vermeidet anlagebedingte Eingriffe in das Schutzgut Tiere.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

Die Festsetzung zu Rodung und Abriss von Gebäuden vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Sie ist zudem Voraussetzung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Um das Angebot an geeigneten Quartieren für spalten- und gebäudebewohnende Fledermausarten im räumlichen Zusammenhang auch nach der Umsetzung der Maßnahme kontinuierlich zu sichern, sind mindestens 10 Spaltenquartiere für Fledermäuse zu installieren. Für die Fledermäuse dient die Maßnahme dem Erhalt des Quartierpools.

7.9. Immissionsschutzmaßnahmen

Vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner) wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet durchgeführt. Der Gutachter kommt in der Schalltechnischen Untersuchung zu folgende Zusammenfassung:

„Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der Bavendorfer Straße (K 7980) auf das Planungsgebiet ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau [1] ausgearbeitet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen in Ortslagen zum Schutz der Gebäude aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht.
Zur Darstellung der Lärmeinwirkungen der Bavendorfer Straße auf das Planungsgebiet wurden Rasterlärmkarten berechnet. Der Plan 1545-01 (siehe Gutachten) veranschaulicht die Lärmeinwirkungen im Zeitbereich tags ohne Berücksichtigung der Bebauung im Planungsgebiet. Er lässt Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A)) bis zu einem Abstand von ca. 30m zur Achse der Bavendorfer Straße erkennen.
Der Plan 1545-02 (siehe Gutachten) veranschaulicht die Lärmeinwirkungen im Zeitbereich nachts ohne Berücksichtigung der Bebauung im Planungsgebiet. Der bezüglich der Notwendigkeit von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen kritische Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts wird bei Abständen von weniger als 18m zur Achse der Bavendorfer Straße überschritten.
Aus den Rasterlärmkarten wurde ein weiterer Isophonenplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 [1] abgeleitet. An dem Baufenster im Nahbereich der Bavendorfer Straße wird maximal Lärmpegelbereich IV erreicht (Plan 1545-03 siehe Gutachten).
Entsprechend der Bekanntmachung des Innenministeriums muss der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm bei Wohnnutzung ab LPB III erbracht werden. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 zu führen und ist unabhängig von der Gebietsausweisung. Die Anforderungen an LPB III bei Wohnnutzung werden in der Regel mit üblichen Bauteilen erfüllt.
Der Isophonenplan 1545-03 (siehe Gutachten) stellt bezüglich der Anforderungen an den passiven Schallschutz die ungünstigste Situation dar. Bereits durch etwas größere Abstände zwischen den geplanten Gebäuden und der Bavendorfer Straße können Pegelminderungen verursacht werden, die zu geringeren Maßgeblichen Außenlärmpegeln führen und die Zuordnung geringerer Lärmpegelbereiche ermöglichen. Alternativ kommt zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.
Angesichts der Lärmeinwirkungen im Zeitbereich nachts ist bei den zur Lärmquelle orientierten Wohnräumen, insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern auf den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungen hinzuweisen, sofern keine Lüftung über Fenster erfolgen kann, die sich an den vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten befinden. Durch den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungen wird bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftwechsel in den Räumen erreicht. Alternativ ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung möglich.“

Die relevanten Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Festsetzungen sind, wie im Gutachten vorgesehen, im Bebauungsplan festgesetzt und gesichert.

7.10. Geländeanpassung an die Verkehrsflächen

Für Baumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechende Duldungspflichten für den Grundstückseigentümer festgelegt, um den Umbau der Flächen bei Bedarf, zu sichern.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

Zur effektiven Nutzung des Dachgeschosses der Mehrfamilienhäuser sind alle Dächer mit Flachdach auszuführen. Die Vorhabenplanung sieht dies ebenfalls vor.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachgestaltung von Tiefgaragenzufahrten getroffen.

Des weiteren sind Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke aufgenommen. Diese sollen einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten. Um einen ortsbildverträglichen Übergang von der Straße zu den Grundstücken zu erreichen, wird eine Vorschrift zu Stützmauern und sichtbaren Außenwänden von Tiefgaragen getroffen.

Aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch zu verlegen.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1. Allgemeine Auswirkungen

Durch die Nachnutzung der innerörtlichen Flächen wird dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Der Bebauungsplan dient mit seinen Festsetzungen der Sicherung der Umsetzung des geplanten Vorhabens und der oben beschriebenen städtebaulichen Ziele. Die vorgesehene Wohnbebauung hat eine repräsentative städtebauliche Wirkung entlang der Bavendorfer Straße am westlichen Ortseingang von Oberzell. Durch die Sicherung des Wohnbauvorhabens werden im Ortsteil Oberzell ca. 50 neue Wohneinheiten entstehen, die Raum für ca. 115 Personen bieten.

9.2. Auswirkungen auf die Umwelt und artenschutzrechtliche Belange

Vom Büro 365° freiraum + umwelt wurde eine Umweltanalyse für das Bebauungsplangebiet ausgearbeitet. Die Analyse beinhaltet sowohl Angaben zu den Schutzgebieten, dem Bestand, den Konflikten, den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, als auch eine Artenschutzfachliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG. Der Gutachter kommt in der Umweltanalyse zu folgendem Fazit:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der geplanten Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft umgesetzt werden. Es ist keine Verschlechterung des Zustands der Schutzgüter zu erwarten. Positive Wirkungen auf das Ortsbild können durch den Bau

von Gebäuden in zeitgemäßer Architektur und eine ansprechende Durchgrünung und Freiflächenplanung erreicht werden. Aufgrund der Lage im Ortsinnenbereich sind die Böden z.T. stark vorbelastet (Versiegelung). Wertvolle Biotopbäume gehen verloren werden aber bei der Gestaltung der Außenanlage ersetzt. Für Fledermäuse entfallen Spaltenquartiere. Die Dachstühle sind derzeit vermutlich aufgrund von Marderbefall nicht von Fledermäusen genutzt. An den Gebäuden sowie in den Gehölzen brüten verschiedene Vogelarten. Die Grünflächen werden als Nahrungshabitat von verschiedenen Vögeln genutzt. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere vermindert. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Wasser sind nicht zu erwarten."

10. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebiets/ Allgemeines Wohngebiet: ca. 4.550 m²

11. KOSTEN

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten, da der Bebauungsplan keine Änderung an den Erschließungsanlagen vorsieht.
Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 14.10.2015/ 09.02.2016

Stadtplanungsamt / Gutzmer

Gefertigt:
Ludwigsburg, den 14.10.2014/ 09.02.2016
L. Flegiel

Rosol

KMB PLAN | WERK | STADT | GMBH

K M B
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten
Stadtplaner und
beratende Ingenieure

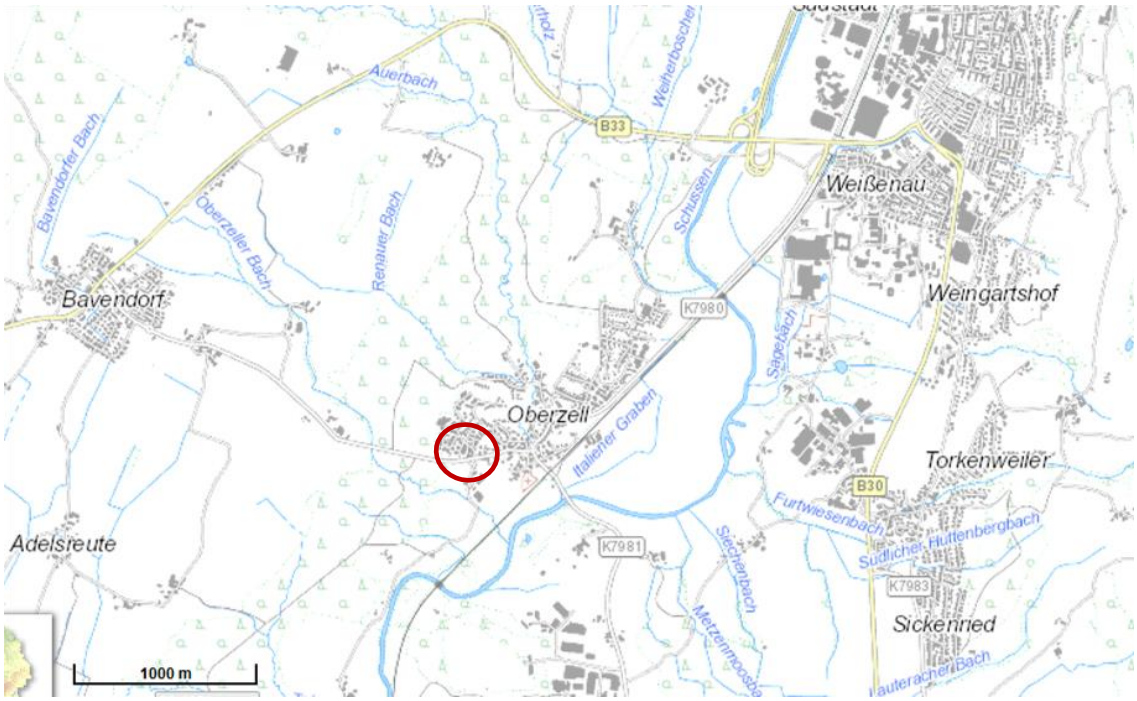
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Telefon 07141 / 44 14 - 0
Telefax 07141 / 44 14 - 14

www.KMBonline.de
mailbox@KMBonline.de

Umweltanalyse

zum Bebauungsplan „Wohnprojekt Bavendorfer Straße“ in Ravensburg

Stand: 14.10.2015 / 09.02.2016



Lage des Plangebietes (roter Kreis), Quelle: LUBW – unmaßstäblich

Auftraggeber:	Betz und Weber Baupartner GmbH Ensisheimer Straße 8 88677 Markdorf
Auftragnehmer:	365° freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Tel. 07551 949558 0 www.365grad.com
Bearbeitung:	Dipl. Ing. (FH) Clarissa Huber Tel. 07551 949558 16 c.huber@365grad.com
Fachbeitrag Artenschutz:	Luis Ramos Kanisfluhweg 5 88079Kressbronn

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhabensbeschreibung ... 3
2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes ... 3
3. Schutzgebiete ... 4
4. Übergeordnete Planungen ... 5
5. Bestandsbeschreibung ... 6
6. Bewertung und Konfliktanalyse ... 7
7. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ... 9
   7.1 Vermeidungsmaßnahmen ... 9
   7.2 Minimierungsmaßnahmen ... 10
8. Artenschutzfachliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG ... 14
   8.1 Bestand / Ergebnisse der Relevanz-Prüfung ... 14
   8.2 Artenschutzrechtliche Konflikte ... 15
   8.3 Fazit der artenschutzrechtlichen Einschätzung ... 15
9. Fazit ... 16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild der Bestandssituation vor Umnutzung ... 4
Abb. 2: Kartierte § 32-Biotope in der näheren Umgebung des Plangebiets ... 5
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan „Mittleres Schussental" von 1994 ... 5

Anhang

I Fotodokumentation
II Pflanzliste Bäume und Sträucher
III Gehölzliste Bestand im Plangebiet

1. Vorhabensbeschreibung

Im Bereich der Gemeinde Oberzell, Stadt Ravensburg, soll auf den Flächen einer ehemaligen Möbelschreinerei eine Wohnanlage mit sechs Mehrfamilienhäusern (MFH) entstehen. Als Grundlage für die Planung ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberzell, an der Einmündung der „Uhlandstraße" in die "Bavendorfer Straße". Betroffen sind die Flurstücke 2331/25, 2331/27, 2331/28, 2456/1, 2457 und 2320/2.

Grundlage der Planung ist ein städtebauliches Konzept, welches vom Büro KMB, Ludwigsburg im Jahr 2014, nach Rahmensetzung durch die Stadtverwaltung, erstellt wurde.

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dabei ist nach § 13a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. §§ 14, 15 BNatSchG ist nicht anzuwenden, da nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Durch die Umnutzung der Flächen kann es dennoch zu Beeinträchtigungen der Umwelt kommen. Diese sollten, auch bei nicht erforderlicher Anwendung der Eingriffsregelung, so gering wie möglich gehalten werden. In der vorliegenden Umweltanalyse werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und bewertet. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen formuliert und beschrieben, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes, der derzeit erstellt wird, ist die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Möbelschreinerei durch Errichtung von sechs drei bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen. Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4.500 m².

Die Wohngebäude sollen mit drei Vollgeschossen, mit Ausnahme des mittleren Wohngebäudes im Süden, dies hat vier Vollgeschosse, festgesetzt werden. Die GRZ beträgt 0,4. Neben den Gebäuden sind Stellplätze, Fahrradstellplätze sowie ein Quartiersplatz mit Spielplatz vorgesehen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über die Bavendorfer Straße.

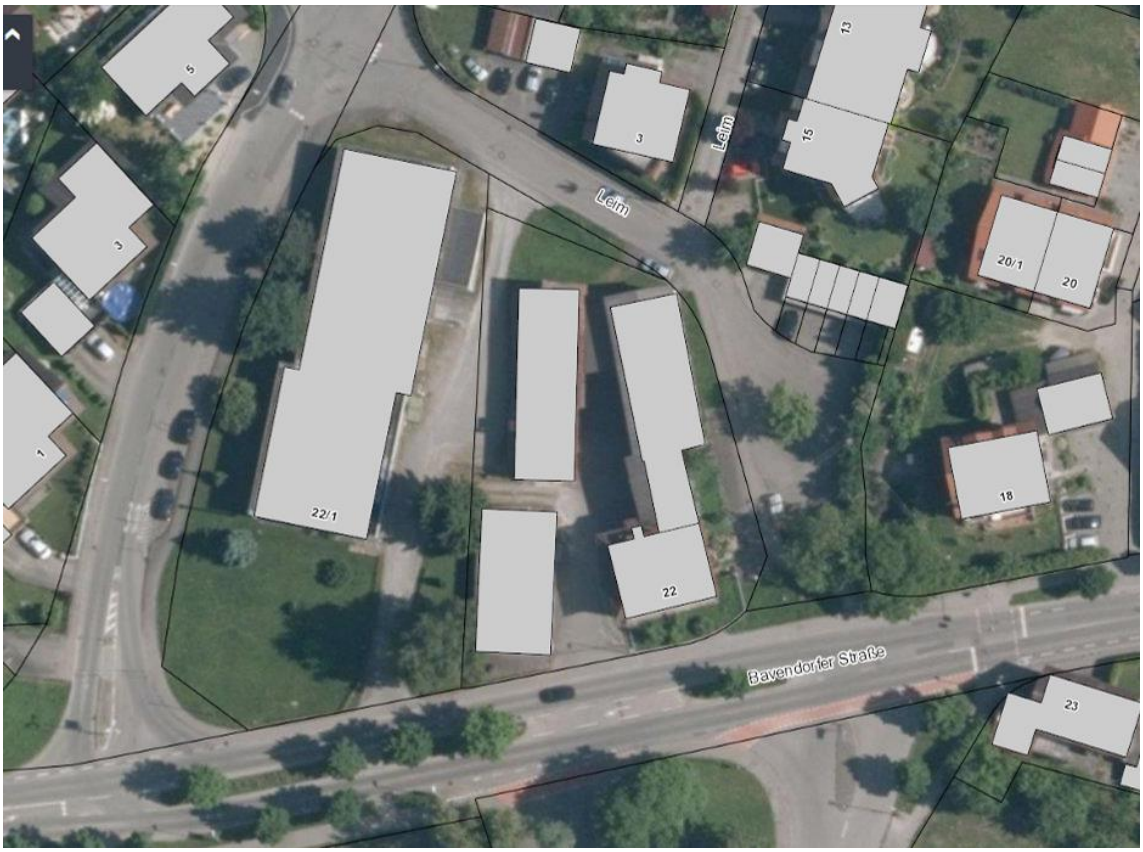


Abb. 1: Luftbild der Bestandssituation vor Umnutzung, Quelle: LUBW Daten-und Kartenservice online, abgerufen am 15.06.2015

3. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Die nächstgelegenen nach § 32 NatSchG geschützten Biotope sind mindestens 200 m vom Plangebiet entfernt und durch die Planung nicht tangiert.

Das FFH-Gebiet „Schussenbecken und Schmalegger Tobel" erstreckt sich entlang des „Güllenbaches" und der „Schussen" etwa 350 m östlich des geplanten Vorhabens und ist von der Planung nicht betroffen.

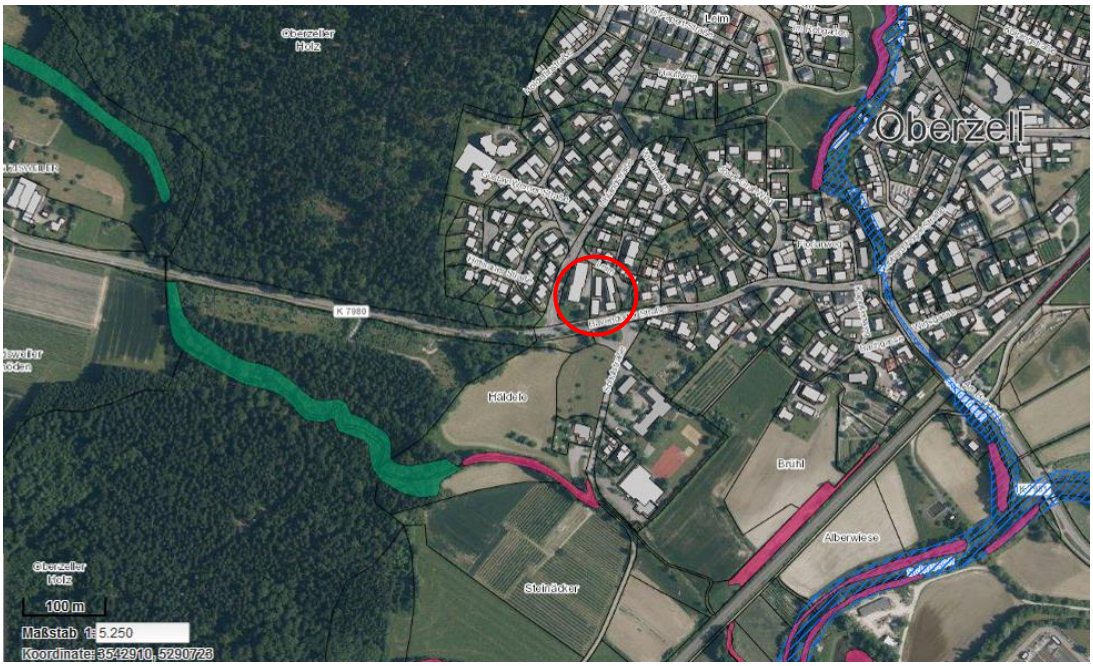


Abb. 2: Kartierte § 32-Biotope (rote und grüne Flächen) in der näheren Umgebung des Plangebiets (roter Kreis), blaue Schraffur: FFH-Gebiet „Schussenbecken und Schmalegger Tobel"
Quelle: LUBW Daten und Kartenservice online, abgerufen am 15.06.2015.

4. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan (FNP) Mittleres Schussental), 1994

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im FNP „Mittleres Schussental" etwa zur Hälfte als Mischgebiet (braun) und zur Hälfte als Wohngebiet (rosa) dargestellt.

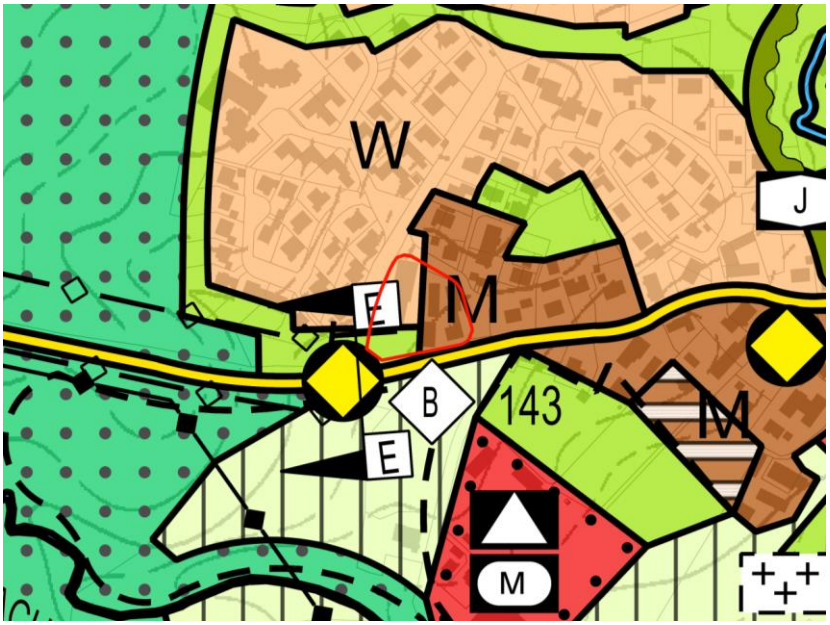


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan „Mittleres Schussental" von 1994 (rote Umrandung: Plangebiet), Quelle: Stadt Ravensburg, Okt. 2015

Regionalplan

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) enthält keine für die Planung relevanten Aussagen.

5. Bestandsbeschreibung

Der Bestand wurde am 10.06.2015 nach den Biotoptypen der LUBW (2010) kartiert. Die Fläche ist zu etwa dreiviertel versiegelt / überbaut mit Gebäuden und Hofflächen. Die restlichen Grünflächen bestehen aus extensiv genutzten Rasenflächen ohne wertgebende Arten z. T. auch verwildertem Garten mit grasreicher Vegetation und Gierschbestand. Innerhalb der Grünflächen stehen einzelne Ziersträucher (7 Stück, überwiegend nicht standortheimisch) und 7 Bäume. Ein großer Bergahorn (Stammumfang 141 cm) und eine Birke (Stammumfang 173 cm) sind aufgrund ihrer Größe und ihres Alters von bedeutender Funktion. Drei Rotfichten, eine Blaufichte und eine Schwarzkiefer sind von untergeordneter Bedeutung, da sie nicht standortgerecht und von eingeschränkter Vitalität sind. Der Biotoptypenbestand ist insgesamt von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Umgeben wird die Fläche von Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, im Süden grenzt die „Bavendorfer Straße", im Westen die „Uhlandstraße" an. In der Umgebung befinden sich zahlreiche größere Laubgehölze.

6. Bewertung und Konfliktanalyse

Tabelle 1: Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Boden	Der Boden im Plangebiet ist durch die bestehende Versiegelung durch Gebäude und Hofflächen vorbelastet. Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit gegenüber dem Bauvorhaben ist durch die bestehende Versiegelung sehr gering. Ein mögliches Vorhandensein von Altlasten wird derzeit im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft.	Die vorhandenen Gebäude werden abgerissen. Da die Flächen vorbelastet und bereits teil- bzw. vollversiegelt sind, findet keine Verschlechterung und keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden statt. Minimierungsmaßnahmen zur Verringerung des Eingriffes: M 1 Schutz des Oberbodens M 2 Verwendung offenporiger Beläge M 7 Dachbegrünung
Wasser	Oberflächenwasser: im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden und daher nicht betroffen. Grundwasser: Die Fläche liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Geringe bis keine Grundwasserneubildungsrate aufgrund bereits langjähriger Teil- oder Vollversiegelung. Empfindlichkeit: Grundwasser ist gegenüber Verunreinigung sehr empfindlich. Das Verschmutzungspotential, welches von einer Wohnbaufläche ausgeht, ist gering. Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.	Oberflächenwasser: - Aufwertung für das Schutzgut Grundwasser bei Versickerung des Dachflächenwassers zu erwarten, (höhere Versickerungsleistung ggü. Bestand). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: M 2 Verwendung offenporiger Beläge M 3 Dachwasserversickerung M 7 Dachbegrünung M 8 Begrünung des Parkdecks
Klima / Luft	Das Plangebiet liegt randlich innerhalb der Bebauung von Oberzell und ist durch Versieglung vorbelastet. Die Fläche ist mit einigen Bäumen und Ziersträuchern, die sich innerhalb der Rasenflächen befinden, durchgrünt. Die Gehölze haben eine positive stadtklimatische Ausgleichsfunktion. Sie dienen als Luftschadstofffilter und Sauerstoffproduzenten. Die umgebende Bebauung ist aufgrund ihres Alters relativ gut mit älteren Gehölzen durchgrünt. Ein regionaler Grünzug (Laubwald) grenzt westlich an Oberzell an. Empfindlichkeit: Aufgrund der Vorbelastung durch Versiegelung /Überbauung ist die Empfindlichkeit gegenüber dem Bauvorhaben gering.	Das Plangebiet liegt außerhalb von Kalt- bzw. Frischluftschneisen. Die Durchgrünung des Geländes wird durch Neupflanzungen von Gehölzen wiederhergestellt. Bei einer lockeren Bebauung mit guter Durchgrünung sind keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima und die Luftqualität zu erwarten. M 4 Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern im Bereich der Außenanlagen M 7 Dachbegrünung M 8 Begrünung des Parkdecks

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Tiere	Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (RAMOS, Mai 2015) wurden verschiedene besonders geschützte Singvogelarten sowie Vorkommen von Zwergfledermaus und Großem Abendsegler im Gebiet festgestellt, sowie weitere Fledermausarten im Umfeld des Plangebietes. Fledermäuse sind streng geschützt gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet und entlang der Bavendorfer Straße dienen den Fledermäusen während der Jagd als Orientierung. Am Gebäude sind viele Spalten vorhanden, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit gegenüber dem Bauvorhaben ist bei Beachtung der genannten Maßnahmen als gering einzustufen. Die Gehölze besitzen aufgrund der Altersstruktur eine mittlere Bedeutung als Lebensraum und Biotopvernetzungselement für Tiere. Im Umfeld sind zahlreiche ähnliche Biotope vorhanden.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: V 1 Fällen von Gehölzen in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) V 2 Abriss von Gebäuden zwischen 15. Oktober und15. März (außerhalb fledermausrelevanter Zeit) M 4 Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern im Bereich der Außenanlagen M 5 Minimierung von Vogelschlag an Glasflächen M 6 Reduktion von Lichtemissionen M 7 Dachbegrünung M 8 Begrünung der Tiefgaragen M 9 Schaffung von neuen Spaltenquartieren für Fledermäuse M 10 Aufhängen von 10 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, Einbau von 10 Nisthilfen für Mauersegler an den neuen Gebäuden (Empfehlung) Um die Jagdbedingungen für Fledermäuse zu optimieren, wird darüber hinaus empfohlen, die Leitlinienstrukturen entlang der Bavendorfer Straße zu verbessern.
Pflanzen/ Biotope/ Biologische Vielfalt	Der Baumbestand ist von geringer bis mittlerer Bedeutung für die Artenvielfalt innerhalb der Stadt und dient als Lebensraum und Biotopvernetzungselement für Tiere. Die überwiegende Zahl der Gehölze im Plangebiet ist nicht standortgerecht und daher von untergeordneter Bedeutung. Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit gegenüber dem Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern wird als gering eingestuft.	Verlust von sieben Ziersträuchern und sieben überwiegend nicht standortgerechten Bäumen (siehe Baumliste im Anhang). Der Erhalt eines Bergahorns und einer Birke wurde geprüft, ist jedoch nicht mit der Planung vereinbar. Das Vorhaben führt zu keiner erheblichen dauerhaften Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt, wenn wie geplant eine umfassende Durchgrünung mit Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern mindestens im Umfang des Verlustes durchgeführt wird. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: M 4 Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern im Bereich der Außenanlagen M 7 Dachbegrünung M 8 Begrünung der Tiefgaragen

Landschaft/ Ortsbild / Erholung	Die bestehenden Gebäude sind ein- und zweigeschossig, älteren Datums und wirken nicht gepflegt. Ein alter Schuppen mit Spitzdach sowie ein Haus mit Walmdach mit Giebelgaupen heben sich aus den übrigen Gewerbebauten mit Flachdach positiv hervor. Die vorhandenen Bäume haben eine ortsbildprägende Funktion. Das Gelände ist zur Erholungsnutzung nicht geeignet. Empfindlichkeit: Gegenüber dem Schutzgut Landschaft/Ortsbild besteht bei guter Eingrünung mit Laubgehölzen eine geringe Empfindlichkeit.	Die Neubauten können sich gut in die umgebende Bausubstanz eingliedern und die vorhandenen Gehölze werden durch eine adäquate Durchgrünung des Geländes ersetzt. Das Vorhaben kann zu einer Aufwertung des Ortsbildes entlang der Bavendorfer Straße führen. M 4 Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern im Bereich der Außenanlagen M 7 Dachbegrünung M 8 Begrünung der Tiefgaragen
Mensch	Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Oberzell und grenzt an die Bavendorfer Str. (K 7980), die von Bavendorf kommend weiter nach Ravensburg führt, an. Mit ca. 2600 Fahrzeugen täglich (2005) (Hrsg: RP Tü 2013, http://www.svz-bw.de) zählt die Straße zu den weniger stark befahrenen Straßen. Die von dem Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen sind als nicht erheblich einzustufen. Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber der Umnutzung ist als gering einzustufen.	Von den geplanten Wohnhäusern geht gegenüber dem Bestand ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aus, das jedoch als unerheblich einzustufen ist. Positiv sind die Schaffung von Wohnraum und die Umnutzung von bereits bebautem Gebiet.

7. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Maßnahme:
Die notwenige Rodung der Sträucher und Bäume ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.
Begründung:
Vermeidung der Tötung möglicherweise vorhandener Brutvögel.
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG

V 2 Abriss von Gebäuden zwischen 15. Oktober und15. März (außerhalb fledermausrelevanter Zeit)

Maßnahme:
Der notwenige Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Zeit, in der Fledermäuse die Gebäude als Quartier nutzen könnten, vorzunehmen. (Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob eine Ausnahmegenehmigung beim Regierungspräsidium zu beantragen ist, oder ob es ausreicht, dass ein Fledermaussachverständiger die Gebäude vor Abriss auf lebende Individuen hin überprüft und die Abrissarbeiten fachlich begleitet.)
Begründung:
Vermeidung der Tötung möglicherweise vorhandener Fledermäuse.
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 BNatSchG

7.2 Minimierungsmaßnahmen

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme:
Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.
Begründung:
Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 2 Verwendung offenporiger Beläge

Maßnahme:
PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Beläge herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.
Begründung:
Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M3 Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Maßnahme:

Auf altlastenfreien oder sanierten Grundstücken ist eine dezentrale Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers in begrünten Mulden/Mulden-Rigolen-Systemen vorzusehen. Beachtung des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der neuesten Fassung.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Erhalt und Widerherstellung der natürlichen Grundwasserneubildung im Gebiet. § 55 Abs. 2 des Wasseraushaltsgesetzes (WHG) gibt vor, dass Niederschlagswässer von Grundstücken ortsnah schadlos versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden sollen.

Wiedereinbringung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf, Verringerung der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

M 4 Gestaltung der Grünflächen

Maßnahme

Im Bereich der Freiflächen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze in gleicher Qualität zu pflanzen. Es sind Gehölzarten aus der Pflanzliste in Anhang II in den dort angegebenen Qualitäten zu pflanzen.

Begründung:

Die Bäume und Sträucher bieten neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere der näheren Umgebung und erhöhen die biologische Vielfalt. Gehölze haben durch die Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Die Maßnahme dient den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Biotope, biologische Vielfalt, Klima/Luft und Landschaftsbild.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 5 Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden/Glasflächen

Maßnahme:

Minimierung von Glasflächen mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen. Bauseitige Beachtung: Detaillierte Informationen hierzu sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien

- mit Sprossen unterteilte Fenster
- Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Begründung:
Schutzgut Vögel: Minimierung des Tötungsrisikos
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 6 Reduktion von Lichtemissionen

Maßnahme:

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Der Einsatz von Halogen-Fassadenstrahlern an Gebäuden und Bodenstrahlern an Wegen ist zu vermeiden.

Begründung:

Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung der Lichtemissionen in das nächtliche Landschaftsbild.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

M 7 Dachbegrünung

Maßnahme:

Es wird empfohlen die Dächer der sechs Wohngebäude intensiv oder extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 16 Dachbegrünung-Extensiv oder Nr. 17 Dachbegrünung-Halbschatten). Ansaatstärke: ca. 2 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

Begründung:

Teilversickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen), Entlastung der Kanalisation, Lebens- und Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere, Biotopvernetzungsfunktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel, Leitstrukturen und Jagdhabitate für Fledermäuse, Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung und durch Transpiration, Reduzierung des Heizenergiebedarf/Kühlung (CO2) durch Dämmwirkung, Schadstoff- und Staubfilterung, ansprechende Gestaltung, Verbesserte Schall- und Temperaturdämmung des Gebäudes

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 8 Begrünung der Tiefgarage

Maßnahme

Die geplanten Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 50 cm. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Begründung

Teilversickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, Lebens- und Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere, Biotopvernetzungsfunktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel, Leitstrukturen und Jagdhabitate für Fledermäuse, Verbesserung des Mikroklimas, ansprechende Gestaltung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 9 Wiederherstellung von Habitatangeboten für Fledermäuse

Maßnahme

Schaffung von Spaltenquartieren für Fledermäuse entweder über die Architektur oder durch künstliche Kästen. Die künstlichen Quartiere können in die Fassade integriert (z. B. Einbauquartier 1WI Fa. Schwegler) oder aufputz als Kästen an den Fassaden befestigt (z. B. Fassadenquartier 1WQ Fa. Schwegler) werden. Die Höhlen müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten. Beispiele für architektonische Lösungen finden sich z. B. in der Broschüre „Fledermausquartiere an Gebäuden, Bayerisches Landesamt für Umwelt, März 2008". Möglich wäre (wie dort auf Seite 13 genannt), ein nach unten offener Attikaabschluss von Flachdächern mit Entstehung einer 1,5 cm bis 3,5 cm breiten und mind. 20 cm tiefen Spalte). Die Art der Quartiershilfen und die Lokalisierung an den Gebäuden sind mit der Unteren Naturschutzbehörde und einem Fledermaussachverständigen abzustimmen.

Begründung

Ersatz für den Verlust von Spaltenquartieren an vorhandenen Gebäuden.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

M 10 Aufhängen von 10 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an den neuen Gebäuden und Einbau von 10 Holzbetonkästen in die Wärmedämmung als Nisthilfe für Mauersegler (Empfehlung)

Maßnahme

Anbringen von Vogelnistkästen für Halbhöhlenbrüter (z.B. Niststein Typ 26 Fa. Schwegler) sowie 10 Nisthilfen für Mauersegler (z. B. Mauerseglerkasten Typ Nr. 17, Niststein Typ 25 oder Mauersegler Keilkasten Fa. Schwegler. Anbringen der Kästen an den wetterabgewandten Seiten der Wohngebäude anzubringen. Die Nisthilfen müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten

Begründung

Schaffung von Brut- und Rückzugsraum für Vögel

Keine Festsetzung, sondern Hinweis

8. Artenschutzfachliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG

8.1 Ergebnisse der Relevanz-Prüfung

Vögel

Am 11.05., 18. 05. und 18.06.2015 erfolgte eine Ortsbegehung des Gebietes durch den Fledermaussachverständigen Herrn Luis Ramos. Es wurden zwei Brutpaare am Wohngebäude festgestellt. In den Gehölzen im Plangebiet wurden 9 Brutpaare unterschiedlicher heimischer Singvogelarten festgestellt. Auch verschiedene Nahrung suchende Greifvögel wurden beobachtet.

Aufgrund der guten Durchgrünung des Umfeldes brüten auch außerhalb des Plangebietes zahlreiche Vögel. Alle vorkommenden Vogelarten sind besonders geschützt im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie. Folgende Arten wurden festgestellt.

Vogelarten im/am Gebäude brütend:

Hausrotschwanz ein Brutpaar
Bachstelze ein Brutpaar im Dachstuhl Wohngebäude, drei frischtote Jungvögel gefunden
Ein Individuum des Grauschnäppers am 18.05.2014 und 18.06.2015 an den Birken nahe des Schopfes festgestellt. Es besteht ein Brutverdacht.

Beobachtung Türkentaube (singend) auf Dach des Wohngebäudes

Vogelarten in Gehölzen brütend (Freibrüter):

Stieglitz, ein Brutpaar
Amsel, drei Brutpaare
Buchfink, zwei Brutpaare
Grünfink, ein Brutpaar
Mönchsgrasmücke, zwei Brutpaare

Vogelarten im unmittelbaren Umfeld brütend (max. 50 m Entfernung zum Plangebiet):

Mehlschwalben, (Kolonie) ca. 10 Brutpaare in der Uhlandstraße
Mauersegler, ca. 2-4 Brutpaare in der Uhlandstraße
Haussperling, rund 15 Brutpaare in der Uhlandstraße
Türkentaube, ein Brutpaar
Elster, ein Brutpaar

Folgende Vogelarten wurden jagend/ Nahrung suchend im Untersuchungsgebiet beobachtet:

Rotmilan
Haussperling
Schwarzmilan
Bachstelze
Mäusebussard
Buntspecht
Mauersegler
Elster und Rabenkrähe
Mehlschwalben
Türkentaube

Für den Baumfalken gibt es eine Beobachtung vom Jahr 2010, er ist als Brutvogel im westlich liegenden Wald und jagend (Mehlschwalbenkolonie) zu erwarten.

Fledermäuse

Am11.05.2015 erfolgte eine Detektorbegehung zur Feststellung von Fledermausvorkommen. Dabei wurden für die Zwergfledermaus rund 20 Kontakte möglicherweise ausfliegender Tiere, überfliegender Tiere und wenige Jagdkontakte festgestellt. Es gab rund fünf Kontakte überfliegender Tiere des Großen Abendseglers. Fledermäuse sind streng geschützt gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie.

Bei der Überprüfung der Dachstühle der Gebäude auf Fledermäuse (am 18.06.2015) wurden keine Tiere gefunden. Es gab wenig bereits stark verwitterten Kot. Vermutlich hat ein Individuum versucht im Dachstuhl Quartier zu beziehen. Eine dauerhafte Besiedlung war mit großer Wahrscheinlichkeit aufgrund des starken Marderbefalls unmöglich.

An den Gebäuden sind viele Bereiche mit Spalten vorhanden, die potenziell von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können.

Sonstige streng geschützte Arten wurden nicht festgestellt.

8.2 Artenschutzrechtliche Konflikte

Durch die Rodung von Gehölzstrukturen können Vogelbrutstätten zerstört werden. Durch die Umnutzung der Grünlandflächen können Nahrungshabitate insbesondere für Vögel verloren gehen. Der Abriss von Gebäuden kann zum Verlust von (Spalten)quartieren für Fledermäuse führen.

Artenschutzrechtlich relevant sind dabei:

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG): ggf. Spaltenquartiere von Fledermäusen, Nester von Vögeln in Bäumen oder Sträuchern, Nester von Vögeln an Gebäuden
- Verlust von Nahrungshabitaten von Vögeln durch Beseitigung der Gehölzstrukturen und Umnutzung der Grünlandflächen,
- Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bei Rodung von Gehölzen während der Vogelbrutzeit, bei Abriss der Gebäude im Sommer (zwischen 15. März und 15. Oktober)
- Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Abbrucharbeiten während der Brutzeit von Vögeln

8.3 Fazit der artenschutzrechtlichen Einschätzung

Für die vorkommenden Vogelarten und die Fledermäuse gibt es während der Bauzeit vermutlich Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung des Plangebiets. Die Tiere werden in der Umgebung neue Flächen für die Nahrungssuche und Brutplätze sowie Spaltenquartiere finden. Die neu zu pflanzenden Gehölze in den Außenanlagen werden die entfallenden Gehölze langfristig ersetzen. An den Gebäuden sind neue Spaltenquartiere für Fledermäuse zu schaffen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG sind bei Abriss der Gebäude in der Zeit zwischen 15. Oktober und 15. März und Rodung der Gehölze in der Zeit zwischen 1. Oktober und 1. März nicht zu erwarten.

9. Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der geplanten Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen, wenn die unter 7. formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und umgesetzt werden. Es ist keine Verschlechterung des Zustands der Schutzgüter zu erwarten. Positive Wirkungen auf das Ortsbild können durch den Bau von Gebäuden in zeitgemäßer Architektur und eine ansprechende Durchgrünung und Freiflächenplanung erreicht werden. Aufgrund der Lage im Ortsinnenbereich sind die Böden z. T. stark vorbelastet (Versiegelung). Wertvolle Biotopbäume gehen verloren, werden aber bei der Gestaltung der Außenanlage ersetzt. Für Fledermäuse entfallen Spaltenquartiere. Die Dachstühle sind derzeit vermutlich aufgrund von Marderbefall nicht von Fledermäusen genutzt. An den Gebäuden sowie in den Gehölzen brüten verschiedene Vogelarten. Die Grünflächen werden als Nahrungshabitat von verschiedenen Vögeln genutzt. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere vermindert. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Wasser sind nicht zu erwarten.

Anhang

I Fotodokumentation



Blick von der Bavendorfer Straße nach Norden auf den westlichen Teil des Plangebiets



Blick von der Uhlandstraße nach Osten



Blick von der Uhlandstraße auf die Längsseite des westlichen Gebäudes



Blick von Norden in das Plangebiet



Blick von Osten auf Gebäudebestand im Plangebiet



Schotterbefestigter Bereich zwischen den bestehenden Gebäuden (von Süden)



vollversiegelte Hoffläche zwischen den bestehenden Gebäuden (von Süden)

II Pflanzliste Gehölzpflanzungen

Artenvorschläge für Baumpflanzungen,
Pflanzqualität mind. HmB StU 18-20 cm

Acer campestre i.S.	Feld-Ahorn
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn
Betula pendula i.S.	Hänge-Birke
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Juglans regia i.S.	Walnuss
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde
Tilia platyphyllos i.S.	Sommer-Linde
Prunus avium i.S.	Vogel-Kirsche
Quercus robur i.S.	Stiel-Eiche

Artenvorschläge für Strauchpflanzungen Sträucher,
Pflanzqualität mind. 3 xv, 125/150

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes i. A. / i. S.	Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris o. Hybriden	Flieder
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

III Bestand Bäume im Plangebiet mit Stammdurchmesser größer als 15 cm

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm-Durchm. (cm)	Stamm-umfang (cm)	Höhe (m)	Kronen-durchmesser (m)	Vitalität	Bewertung	Sonstiges
1	Betula pendula	Birke	55	173	15-17	8-10	+-	XX	starker Seitenast mit Zwiesel
2	Picea pungens "Glauca"	Blaufichte	28	88	6	4	+	X	
3	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	45	141	10-12	7-8	+	XX	
4	Pinus nigra	Schwarzkiefer	42	132	8-10	6-8	+-	-	schüttere Krone
5	Picea abies	3 Fichten	57	179	15-17	7-8	+-	-	3 Stück mit gleicher Höhe und ähnlichem Stammumfang, mit Efeu bewachsen

Vitalität		Bewertung
+	vital	-nicht erhaltensfähig
+-	eingeschränkte Vitalität	X erhaltensfähig
-	abgehend	XX erhaltenswürdig
--	abgestorben	XXX sehr erhaltenswürdig