

---

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:**

**"ERWEITERUNG WOHNGEBIET ANDERMANNSSBERG"**

---

Fassung vom: 25.05.2016 / 08.12.2016

Reg.-Nr.:

Fertigung

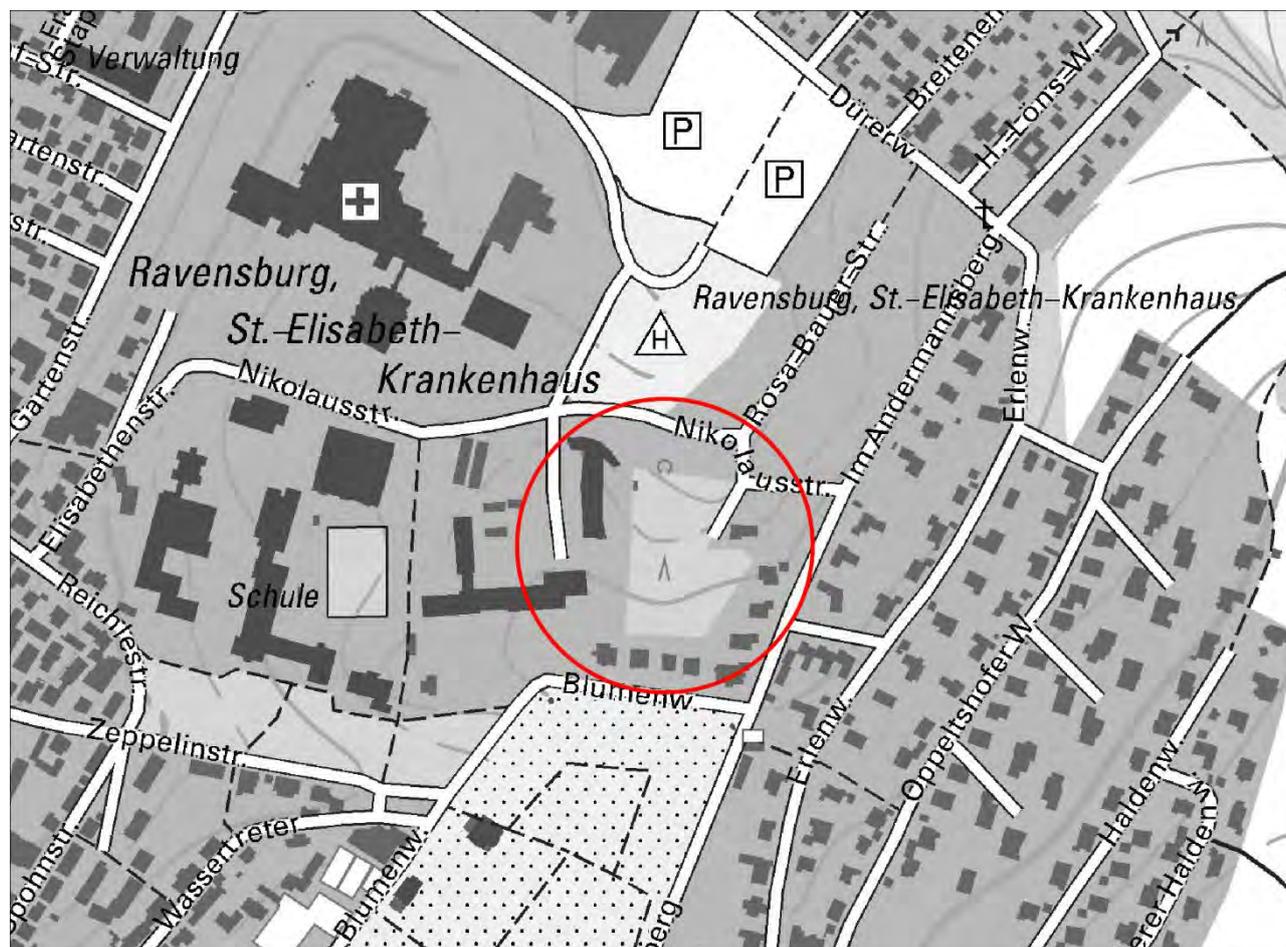
---

**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---



## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik  | am         | 03.07.2013               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB  | am         | 06.07.2013               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  | am         | 06.07.2013               |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | vom<br>bis | 15.07.2013<br>02.08.2013 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik             | am         | 15.06.2016               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung   | am         | 18.06.2016               |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 25.05.2016 mit Begründung vom 25.05.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom<br>bis | 27.06.2016<br>01.08.2016 |
| 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 .....

.....  
(AMTSLEITER/IN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....

.....  
(STADTPLANUNGSAMT)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017(BGBl. I S.1057)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21.11.2017 (GBl. S. 606 sowie GBl. S. 612)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

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:

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA**

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1+WA2) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften - nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

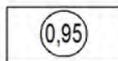
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

**0,4\***

\*beispielhaft

##### 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu 50 von 100 zulässig.



2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.



2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe gemäß Planeintrag

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) ist festgesetzt in m über N.N..  
Als oberer Messpunkt der Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut.

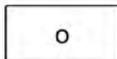
Eine Überschreitung der im Plan festgelegten max. Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Überfahrten, Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä.) zulässig.  
Mit Ausnahme von Dachaufbauten dürfen Flachdachanteile des Hauptgebäudes den niedrigsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut nicht überschreiten.

### 3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



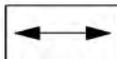
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)



3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



3.3 Nur Einzelhäuser / nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig gem. Planeintrag  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuderichtung bis max. 10° sind zulässig.  
Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

### 4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports / Stellplätzen

Gemäß Eintragung im Lageplan sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.  
Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

### 5. ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist innerhalb des Plangebiet eingeschränkt:

- Im WA 1 - sind bei Einzelhäusern max. 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig,
- Im WA 2 - sind pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

## 6. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



### 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



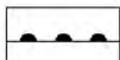
Öffentliche Parkfläche



Verkehrsberuhigter Bereich



### 6.2 Straßenbegrenzungslinie



### 6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

### 6.4 Je Grundstück ist eine Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche von max. 6,50 m zulässig.

## 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

### 7.1 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück ein mittelkroniger oder zwei kleinkronige standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1,0 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Alternativ ist statt kleinkroniger Laubbäume auch die Pflanzung von Obstbäumen in der Pflanzqualität Halbstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm (STU 12-14 cm) möglich. Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



### 7.2 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind mittelkronige standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1,0 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 10,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Arten entsprechend Pflanzenliste in der Anlage. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 7.3 Verwendung insektenschonender Straßen- und Außenbeleuchtung

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (vorzugsweise LED-Technik) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind nicht zulässig. Bei der Straßenbeleuchtung ist die maximale Höhe der Masten auf 6 m zu beschränken. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren.

### 7.4 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.

- 7.5 Artenschutz  
Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.
- 7.6 Minimierung des Metallgehalts im Niederschlagswasser  
Dachdeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink oder Blei sind nicht zulässig.
- 7.7 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltswegen und Zufahrten  
Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster etc.) herzustellen.
- 7.8 Wasser- und Bodenschutz  
Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).  
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 7.9 Dachbegrünung  
Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,1 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen für Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.
-  7.10 Heckenpflanzung  
An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind nachfolgende Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:  
Geschnittene Hecke, Endhöhe ca. 110 cm / Gehölzart: Carpinus betulus - Hainbuche / Ligustrum vulgare - Liguster / Pflanzgröße: 125 - 150 cm.  
Durchbrüche für Zufahrten und Zugänge sind zulässig.

## 8. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



- 8.1 Infrastruktursperre  
Im festgesetzten Bereich sind bis zur Inbetriebnahme des auf dem Gebäude des Krankenhauses St. Elisabeth (**H2**) und der Außerbetriebnahme des Hubschrauberlandeplatzes H1 (siehe Planzeichnung) keine baulichen Anlagen zulässig.

## 9. GELÄNDEANPASSUNG AN DIE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 9.1 Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

## 10. SONSTIGE PLANZEICHEN



10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:  
Grelle und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen.

#### 1.2 Dachform und Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 25°- 35°. Abweichend davon sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Flachdächer zulässig.

Abweichend davon sind Flachdächer bis maximal 20% der jeweiligen Hauptgebäudegrundfläche zulässig. Bei der Berechnung der Gebäudegrundfläche sind Gebäudeteile, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht zu berücksichtigen.

#### 1.3 Dachdeckung

Bei geneigten Dächern über 12°: Nur Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben Rot bis Rotbraun und Grau bis Anthrazit. Glänzende Dachbedeckungen sind unzulässig.

#### 1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand), bei traufdurchbrechenden Dachaufbauten kann bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge abgewichen werden, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des First zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird und
- je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten;
- Mindestabstand zum First 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zum Ortgang 1,00 m (Außenkante Außenwand);
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zu Graten 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00 m (Außenkanten).
- Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70 m betragen.

### 1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Einfriedungen sind einzugrünen. Bepflanzungen zur Einfriedung oder Abgrenzung sind als geschnittene Hecken, Endwuchshöhe mindestens 1,10 m. Als Gehölzart sind zulässig: *Carpinus betulus* - Hainbuche / *Ligustrum vulgare* - Liguster / *Taxus baccata* - Eibe.

### 1.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

### 1. Füllschema der Nutzungsschablonen

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 - höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 4 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über NN
- 5 - Bauweise
- 6 - Art der Bebauung

Örtliche Bauvorschriften
1

- 1 - Dachform, Dachneigung

### 2. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach §75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

### 3. Schutz vor Luftverunreinigungen

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

### 4. Energieeinsparung

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



### 5. Aufstellflächen für Müllsammelbehälter

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Flächen markiert, auf denen am Entleerungstag die Müllsammelbehälter der Hinterlieger für die Entleerung durch die Versorgungsunternehmen bereitgestellt werden können.

### 6. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Bronschichten) 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.

### 7. Hubschrauberlandeplatz

Es dürfen keine Anlagen in Betrieb genommen werden, die Emissionen dergestalt verursachen, dass mit Sichtbehinderungen für den Flugbetrieb an den Hubschrauberlandeplätzen zu rechnen ist (Kühltürme oder ähnliches).

Da die Hubschrauber-Sonderlandeplätze am Krankenhaus St. Elisabeth dem Flugbetrieb mit Hubschraubern im Notfallrettungsdienst und Katastrophenschutz dienen, ist während jeder Tages- und Nachtzeit mit entsprechenden Geräusch-Immissionen von den dort verkehrenden Rettungshubschraubern zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Baugenehmigungsbescheide aufzunehmen.

Von Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen auf die an- und abfliegenden Hubschrauber ausgehen.

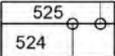
Die Beleuchtungseinrichtungen (Straßen- Gebäude- und Vorplatzbeleuchtungen etc.) sind so zu gestalten, dass an- und abfliegende Hubschrauber nicht geblendet werden können. Während des Flugbetriebs an den Hubschrauberlandeplätzen dürfen keine Lichtquellen in Betrieb genommen werden, welche an- und abfliegende Hubschrauber blenden könnten. Das Regierungspräsidium Tübingen als Luftfahrtbehörde ist frühzeitig im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben zu beteiligen. Es muss von hier aus geprüft werden, ob aufgrund von Bauhöhen (z. B. Kranstellung) Kennzeichnungsmaßnahmen (Tag/Nacht) erforderlich sind. Das Errichten von Baukränen und ähnlichen Baustelleneinrichtungen bedarf der Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen als Luftfahrtbehörde. Es ist mit Höhenbegrenzungen sowie einer Tages- und Nacht Kennzeichnung mit Notstromversorgung zu rechnen.

8. Pflanzungen

Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

## D PLANUNTERLAGE

Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand von 21.04.2016.

- |   |  |
|---|--|
|   | 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, Bestand       |
|  | 2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand                        |
|  | 3. Kennziffer Nutzungsschablone                          |
|  | 4. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen                     |
|  | 5. Höhenlinien mit Höhenangaben in Meter über NN         |
|  | 6. Bemaßung (beispielhaft)                               |
|  | 7. geplante Straßenhöhen in Meter über NN (beispielhaft) |
|  | 8. bestehender Hubschrauberlandeplatz (wird verlegt)     |
|  | 9. geplanter Hubschrauberlandeplatz                      |

**E ANLAGE**

1. Pflanzenliste

Acer campestre auch i.S. z. B. 'Elsrijk'	Feldahorn auch in Sorten
Amelancier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus auch i. S. 'Frans Fontaine'	Hainbuche auch in Sorten
Quercus rob. 'Fastigiata Koster'	Säulen Eiche
Malus domestica, in Sorten	Äpfel, regionaltypische Sorten
Malus-Hybride z. B. 'Rudolph'	Zierapfel
Prunus avium auch i.S. 'Plena'	Vogelkirsche auch in Sorten
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' o. 'Albertii'	Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt' o. 'Albertii'
Pyrus communis - Fruchtsorten	Birne, regionaltypische Sorten
Tilia cordata 'Rancho' o. 'Roelvo'	Stadtlinde

Aufgestellt:

Kressbronn, 25.05.2016 / 08.12.2016

Koordination:

Stadtplanungsamt Ravensburg / . . . . .

Ravensburg, 25.05.2016 / 08.12.2016

.....  
Planer R. Waßmann

.....  
.....

## **TEIL II: A BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“

### **INHALT:**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. REGENWASSERRÜCKHALTUNG / BODEN
8. KLIMA
9. IMMISSIONEN
10. SOLARE NUTZUNG
11. NATUR UND LANDSCHAFT
12. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
13. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
14. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
  - 14.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 14.2 Örtliche Bauvorschriften
15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
  - 15.1 Erschließung / Verkehr
  - 15.2 Schutzgutbetrachtung
16. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
  - 16.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - 16.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
17. FLÄCHENBILANZ
18. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
19. ANLAGEN

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 7.660 m<sup>2</sup>, mit den Flurstücken Nr. 2170/3, 2139/1, 2139/2, 2170/34 und 2170/35.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 2170/36 und 2170/37 sowie einer Teilfläche der Nikolausstraße, Flurstück Nr. 2147/22.

Im Osten durch die Maria-Anna-Bloching-Straße, Flurstück Nr. 2147/27 und die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 2170/39, 2170/38, 2170/29-31.

Im Süden durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 2139/3-7.

Im Westen durch die Krankenhausgrundstücke, Flurstücke Nr. 2170/33 und 2170/40.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Ravensburg. Es grenzt südöstlich an das weitläufige Areal des St. Elisabeth Krankenhauses an und liegt südlich der Neubebauung „Andermannsberg“ und westlich der Bestandsbebauung an der Straße „Im Andermannsberg“.

Der größte Teil des Planbereichs stellt eine aufgelassene, mehr oder weniger verwilderte Streuobstwiese dar. Die Grundstücke werden nach Osten und Westen von dichten hohen Gehölzbeständen begrenzt. Der Bereich östlich davon stellt eine Grünfläche dar mit Gehölzplantagen entlang der äußeren Grundstücksgrenze. Der nördliche Bereich an der Nikolausstraße stellt 2 Baugrundstücke dar.

Das Gelände weist eine Höhe zwischen 466 – 472 m ü. NN auf, wobei das Grundstück von Norden nach Süden um rund 6 m ansteigt.



Abb. 1:  
Plangebiet; Lage im Raum

### 3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke befinden sich zu ca. 2/3 in Privatbesitz und ca. 1/3 im Besitz der St. Elisabeth-Stiftung.

### 4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt bis auf den nördlichen Bereich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der nördliche Planbereich an der Nikolausstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“. Dieser Teilbereich wird im Rahmen einer Bebauungsplanänderung aufgehoben und in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“ integriert.

### 5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche - Planung“ dar.



Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

## 6. ERSCHLIESSUNG

### Verkehrliche Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt als Wohn-Stichstraße mit Wendemöglichkeit in Verlängerung der bestehenden Maria-Anna-Bloching-Straße. Zur Erschließung von 2 geplanten Grundstücken in 2. Reihe ist eine zusätzliche kleinere Stichstraße erforderlich. Die beiden Grundstücke an der Nikolausstraße werden direkt von der Nikolausstraße erschlossen. Ein weiteres „gefangenes“ Grundstück im Norden soll ebenfalls mit einer Privatzufahrt über die Nikolausstraße erschlossen werden.

Für die Haupteerschließung ist eine Straßenbreite von ca. 5,5 m ohne Gehweg vorgesehen, die kleinere Stichstraße wird in einer Breite von 4,0 m vorgesehen. Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich im direkten Anschlussbereich an die Maria-Anna-Bloching-Straße erforderlich.

Die durch das neue Baugebiet auftretenden zusätzlichen Verkehre können aufgrund der geringen Vorbelastung der Maria-Anna-Bloching-Straße und in Fortführung der Nikolausstraße von den angrenzenden Erschließungsstraßen aufgenommen und auf das weitere Verkehrsnetz verteilt werden.

### Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen werden. Diese liegen im Straßenraum der Maria-Anna-Bloching-Straße bzw. in Verlängerung in der Nikolausstraße.

Die Kanalerschließung verläuft ausschließlich innerhalb des öffentlichen Straßenraumes, die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen ist für die Kanalführung nicht erforderlich.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser im Bereich der geplanten Wohnbebauung soll in den Mischwasserkanal in der Maria-Anna-Bloching-Straße eingeleitet werden. Jedes Baugrundstück erhält einen Anschlussschacht, so dass die künftigen Grundstücksbesitzer Schmutz- und Regenwasser gemeinsam in den Mischwasserkanal einleiten können. Von dort wird das Mischwasser in den Stauraumkanal in der Nikolausstraße geleitet. Der Stauraumkanal wird ebenfalls im Mischsystem betrieben. Das Mischwasser wird eingestaut und gedrosselt weitergegeben.

## Soziale Infrastruktur

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Schule / Kindergarten. Direkt nördlich grenzt das Gelände des Krankenhauses St. Elisabeth an.

## **7. REGENWASSERRÜCKHALTUNG / BODEN**

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes “Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“ wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden untersucht. Eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich gewesen.

Mit dem Landratsamt Ravensburg wurde daher Einvernehmen erzielt, dass auf eine Regenwasserversickerung verzichtet werden kann. Die Entwässerung kann im konventionellen Mischsystem erfolgen. Da sich durch das geplante Wohngebiet „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“ der Regenwasserabfluss erhöhen wird, wurde seinerzeit bereits im nördlich angrenzenden Wohngebiet in der Nikolausstraße zusätzlich eine Regenwasserpufferung in Form eines Stauraumkanals hergestellt. An diesen Stauraumkanal kann das Oberflächenwasser des geplanten Baugebietes „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“ angeschlossen werden.

## **8. KLIMA**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Ravensburg, umgeben von Bestandsbebauungen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund vorhandener Bushaltestellen am Krankenhaus gegeben.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Stadtklima leisten, von der Planung nicht wesentlich betroffen.

Maßnahmen zum Klimaschutz:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Neubebauung eines städtischen Innenbereichs,
- In Anbetracht der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt. Als dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen wird empfohlen, auf Dächern extensive Dachbegrünungen vorzusehen,

- Schutz vor Luftverunreinigungen: Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen,
- Orientierung bzw. Stellung der Gebäude inkl. Ausrichtung der Hauptnutzflächen in südlicher Richtung zur besseren Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

## 9. IMMISSIONEN

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I" und im Nachgang hierzu im Rahmen der Genehmigung des Hubschrauberlandeplatzes weiter südwestlich wurden mehrere Untersuchungen zu möglichen Immissionen durchgeführt:

### *Verkehr:*

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro MODUS CONSULT ULM, vom Juli 2002 wurden die verkehrlichen Auswirkungen infolge der geplanten baulichen Erweiterungen im Bereich des Krankenhausareals untersucht und bewertet.

Danach sind im Zuge der benachbarten Erschließungsstraßen Dürerweg bzw. Im Andermannsberg nur relativ geringe Verkehrszunahmen zu erwarten, die im Zuge der Wohnstraßen zumutbar sind und zu keiner negativen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen. Diese Verkehrszunahmen sind deshalb als unkritisch zu bewerten.

### *Hubschrauberlandeplatz:*

Das Schallimmissionsgutachten zum geplanten Hubschrauber-Sonderlandeplatz vom 01.08.2002 und das Schallimmissionsgutachten für den bisher noch bestehenden Bodenlandeplatz vom 07.11.2003 waren Teil des Bebauungsplans „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“. Der nördliche Planbereich an der Nikolausstraße - die bestehenden Flurstücke 2170/34 und 2170/35 - befindet sich bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“. Da dieser Planbereich im Rahmen einer Bebauungsplanänderung aufgehoben und in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“ integriert wird, wurden die Gutachten für die aktuelle Planung mit berücksichtigt.

Zudem sind im Bebauungsplan „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“ Baufenster in einem geringeren Abstand zum damalig geplanten Hubschrauberlandeplatz festgesetzt, für die keine Infrastruktursperre vorgesehen ist, als die geplanten Baufenster des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“. Demzufolge rückt die nun geplante Wohnbebauung nicht näher als die

damalig geplante und festgesetzte Wohnbebauung an den 2002 untersuchten Hubschrauberlandeplatz heran.

Das Baugebiet wird zum Teil von den nordöstlichen und nordwestlichen An- und Abflugschneisen und seitlichen Übergangsflächen des bestehenden Bodenlandeplatzes überlagert. Die danach möglichen Gebäudehöhen und die Bebaubarkeit sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Da Hubschrauberlandeplätze dem Flugbetrieb mit Hubschraubern im Notfallrettungsdienst und Katastrophenschutz dienen, ist während jeder Tages- und Nachtzeit mit entsprechenden Emissionen der dort verkehrenden Hubschrauber zu rechnen.

Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens für den vorhandenen Hubschrauberbodenlandeplatz am Krankenhaus St. Elisabeth durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Riedel, Ehrenfriedersdorf vom November 2003 wurden die Lärmimmissionen des bestehenden Hubschrauberbodenlandeplatzes auf das geplante Wohngebiet und die Sinovaklinik untersucht und beurteilt.

Das Ingenieurbüro kam zu dem Untersuchungsergebnis, dass beim Betrieb des vorhandenen Hubschrauberbodenlandeplatzes schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft und speziell auch für die Bewohner des Wohngebietes „Im Andermannsberg“ durch Fluglärm nicht zu erwarten sind. Um auch erhebliche Belästigungen für die Anwohner zuverlässig zu vermeiden, sollten die nahegelegenen Grundstücke erst nach Inbetriebnahme des Dachlandeplatzes bebaut werden.

Gegenüber dem Jahr 2002 wurden durch den Betreiber für den Hubschrauber-Sonderlandeplatz eine anderer Standort und andere An- und Abfluggrundlinien gewählt, welche zu einer weiteren Entlastung des Planungsgebietes für den Hubschrauber-Sonderlandeplatz führen wird. Dieser wurde ergänzend immissionsschutzfachlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bewertet.

## **10. SOLARE NUTZUNG**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Baufensteranordnung nach Süden ausgerichtet, so dass in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung die Voraussetzungen zu einer guten Ausnutzung der solaren Potenziale gegeben sind.

Die Errichtung von Solaranlagen / Photovoltaikanlagen wird planungsrechtlich nicht explizit festgesetzt. Deren Nutzung ist zulässig und wünschenswert.

## 11. NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich größtenteils um eine, ehemals als Gartengrundstück genutzte, jetzt aufgelassene Streuobstwiese mit einem relativ dichten Obstbaumbestand. Ein Teil der älteren Obstbäume wurde bereits gefällt. Die Wiese selbst wird zweimal im Jahr gemulcht.

Eine eingehendere Erläuterung und Bewertung der im Gebiet vorhandenen Flora und Fauna, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt in Ziffer 15.2.

## 12. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die Stadt Ravensburg beabsichtigt das Plangebiet einer baulichen Nutzung zuzuführen und auf den Grundstücken Baurecht für eine Wohnbebauung mit insgesamt 11 Wohngebäuden zu schaffen. Die Grundstückseigentümer wollen dieses Baurecht zeitnah umsetzen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zu schaffen, sollen durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

### *§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung:*

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage im Innenbereich von Ravensburg, durch umgebende Wohnnutzungen und durch das Krankenhaus St. Elisabeth. In Anbetracht des geschlossenen Bebauungszusammenhangs stellt das geplante Vorhaben eine Maßnahme der „Innenentwicklung“ dar, damit ist § 13a BauGB anwendbar.

### *Durchführung im „beschleunigten Verfahren“:*

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt kleiner als 2,0 ha ist.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung des Grundstückes sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Vorhandene Bestandsvegetation, die in Folge der geplanten Bebauung entfällt, soll durch Neupflanzungen pro Baugrundstück ausgeglichen werden.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgte in Form einer Schutzgutbetrachtung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

### **13. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur in die bestehende umgebende Bebauung mit einer gering verdichteten Bauweise und einer rationellen, wirtschaftlichen Erschließung. Insofern handelt es sich, wie beschrieben, um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

#### *Siedlungsstruktur:*

Die Bebauung erfolgt in Anpassung an die Topographie.

Das Siedlungsprinzip der neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet beinhaltet eine Bebauung mit 11 Einzelhäusern in 2-geschossiger Bauweise. Die 2 nördlichen Grundstücke an der Nikolausstraße stellen bereits Baugrundstücke dar.

### *Erschließung:*

Die Erschließung erfolgt als Wohnstichstraße in Verlängerung der „Maria-Anna-Bloching-Straße“ mit zusätzlicher Stichstraße für 2 Grundstücke in 2. Reihe.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende weitere grundsätzliche Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu Gebäudetypologien
- Festsetzungen zu den Verkehrs- und Erschließungsflächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten: Pro Wohngrundstück ist mindestens ein mittelkroniger oder es sind zwei kleinkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen

## **14. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **14.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### *Geltungsbereich:*

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für den bestehenden Innenbereich, bisherige Frei- und Gartenflächen, ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Der Zufahrtbereich für das geplante nordwestliche „gefangene“ Baugrundstück als auch die beiden Baugrundstücke an der Nikolausstraße befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“. Dieser Bereich stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“ dar.

#### *Art der baulichen Nutzung:*

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO fest. Mit diesen Festsetzungen wird die geplante Nutzung festgeschrieben.

Durch den Ausschluss von die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung kommen auf Grund der Nähe zur Kernstadt und der dort vorhandenen Nutzungen ebenfalls nicht in Betracht.

#### *Maß der baulichen Nutzung:*

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Gebäudehöhen (GH) festsetzt. Hierdurch soll eine städtebaulich verträgliche Erweiterung und Neubebauung des Areals in Anpassung an die vorhandene angrenzende Wohnbebauung und ein der Innenbereichslage und der geplanten Wohnnutzung angepasster Versiegelungs- und Verdichtungsgrad erzielt werden. Diese Festsetzungen fügen sich in die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen ein, gestatten die geplante Bebauung und tragen darüber hinaus der Umgebungsbebauung Rechnung.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes ist bei den baulichen Anlagen die Entwicklung von Hanggeschossen mit Aufenthaltsräumen oder - durch Abgrabungen - Aufenthaltsräume im Kellergeschoss grundsätzlich möglich. Die textliche Festsetzung hierzu gewährleistet, dass bei der Berechnung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bei Nichtvollgeschossen solche Räume bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl berücksichtigt werden müssen, um eine zu hohe Nutzungsverdichtung durch die Ausbildung von Nichtvollgeschossen zu vermeiden.

#### *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:*

Zur Sicherung auskömmlicher Gebäudeabstände werden im Allgemeinen Wohngebiet für die baulichen Anlagen einzelne Bauquartiere festgesetzt. In Anbetracht der im Gebiet geplanten Einzelhausbebauung wird für das Plangebiet „offene Bauweise“ festgesetzt. Die offene Bauweise gewährleistet die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden. Mehrere Gebäude in einem Baufenster sind grundsätzlich ausgeschlossen, so dass die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ getroffen wurde.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei an der geplanten Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplanten Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Auf dem geplanten südwestlichen Baugrundstück wurde das Baufeld bewusst bis an die südliche Grundstücksgrenze gelegt, da das angrenzende Bestandsgrundstück Flurstück Nr. 2139/7 künftig als Garten- und Freifläche mitgenutzt werden kann.

Die Festsetzung zur Stellung der Hauptbaukörper ermöglicht im Wesentlichen eine Ausrichtung nach Süden, so dass die energetischen Belange der Solarenergienutzung berücksichtigt werden können.

#### *Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen:*

Mit der Festsetzung werden die privaten Grundstücksbereiche von einer diffusen Bebauung (Hauptgebäude / Garagen / Carports) freigehalten. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, wobei diese wasserdurchlässig auszuführen sind.

Im Plangebiet regelt sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung bzw. Landesbauordnung.

#### *Beschränkung der Zahl der Wohnungen:*

Die vorgesehene Bebauungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern orientiert sich sowohl an den Festsetzungen des nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“, als auch an der bestehenden Umgebungsbebauung. Dieser Siedlungscharakter soll in dem neuen Baugebiet „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“ fortgeführt werden. Mit der geplanten Bebauungsstruktur einhergehend wurde die Zahl der Wohnungen auf 2 WE pro Wohngebäude beschränkt. Eine höhere Bebauungsdichte, als auch der Verzicht auf eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen respektive eine Erhöhung der Zahl der Wohnungen ist für diese geplante Siedlungsstruktur nicht gebiets- und umgebungsverträglich und daher städtebaulich nicht erwünscht. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen stellt somit einen wesentlichen Grundzug der Planung dar.

#### *Verkehrsfläche:*

Die Haupteerschließung der Grundstücke erfolgt über eine Verlängerung der Maria-Anna-Bloching-Straße in Form einer Stichstraße mit Wende-, Platzsituation und öffentlicher

Parkierung. Die Verkehrsfläche wird hierbei analog des bestehenden nördlichen Wohngebiets als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet.

Von der HAUPTerschließung abgehend führt eine weitere kleinere Stichstraße mit einer Breite von 4,0 m zu zwei hinterliegenden Grundstücken. Diese 2 Grundstücke können nicht von Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden, daher wird an der Einmündung zu der Stichstraße ein Bereich dargestellt, innerhalb derer am Entsorgungstag die Müllsammelbehälter von den Hinterliegern aufgestellt werden können. Die Stichstraße besitzt eine ausreichende Breite für Rettungsfahrzeuge.

Die festgesetzte Breite der HAUPTerschließung von 5,5 m und 4,0 m der kleineren Stichstraße gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und besitzt eine ausreichende verkehrliche Funktionalität. Die Straßenraumaufteilung soll keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg besitzen. Innerhalb des Verkehrsraums sind im Bereich der Wendeplatte 5 öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Zur Straßenraumgestaltung wurde im Einmündungsbereich der kleineren Stichstraße auf die HAUPTerschließung zur Südwestseite hin ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, um zu verhindern, dass durch sonst mögliche zusätzliche Zufahrtsbereiche eine unverhältnismäßig großflächige Versiegelung entstehen kann. Aus diesem Grund wurden ebenfalls die künftigen Zufahrtsbereiche zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer max. Breite von 6,50 m festgesetzt.

Die erforderlichen Flächen für die Straßenbeleuchtung und Versorgungseinrichtungen (Schaltkästen) werden Plangebiet über privatrechtliche Vereinbarungen auf den privaten Grundstücksflächen gesichert.

*Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:*

Die Pflanzgebote auf den öffentlichen Grundstücken als Festsetzung von Bäumen mit einem festen Standort dienen der Schaffung eines begrüneten Straßenraumes im Plangebiet. Des Weiteren dienen die Pflanzgebote von Bäumen ohne festen Standort in den privaten Grundstücken einer Mindestbegrünung der Grundstücke.

Als Minimierungsmaßnahmen für die geplante Versiegelung und die Entfernung bestehender Baumstandorte im Zuge der Baumaßnahmen ist pro Wohngrundstück mindestens ein mittelkroniger oder es sind zwei kleinkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Zur Sicherung einer Mindestpflanzenqualität sind bei den Pflanzgeboten Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, die nicht unterschritten werden dürfen.

Als weitere Minimierungsmaßnahmen wurden zum Schutz der Arten die Verwendung insektenschonender Straßen- und Außenbeleuchtung und die Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen festgesetzt. Darüber hinaus sind Rodungen und die Freiräumung der Baufelder ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Als Maßnahmen zum Wasser- und Bodenschutz sind zur Minimierung des Metallgehalts im Niederschlagswasser Dachdeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink oder Blei nicht zulässig. Des Weiteren sind auf den Baugrundstücken bei der Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltswegen und Zufahrten nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, wobei die Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken sind und der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

*Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:*

Infrastruktursperre: Im festgesetzten Bereich sind bis zur Inbetriebnahme des geplanten Hubschrauberlandeplatzes keine baulichen Anlagen zulässig.

Die beiden Baugrundstücke an der Nikolausstraße befinden sich im Einflussbereich der An- und Abflugschneisen und seitlichen Übergangflächen des bestehenden Hubschrauberlandeplatzes. Die danach mögliche Bebaubarkeit bis zur Herstellung des geplanten Hubschrauberlandeplatzes ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

*Geländeanpassung an die Verkehrsfläche:*

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist es erforderlich, die öffentlichen Verkehrsflächen direkt entlang den Grundstücksgrenzen baulich zu fassen. Dies ermöglicht trotz der geringen Platzverhältnisse im Bereich der Planstraßen die Herstellung einer Verkehrsfläche mit einem Regelquerschnitt von 5,5 m / 4,0 m.

## **14.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Dachform, Dachdeckung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung dienen dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen sowie einer ortsbildverträglichen Bebauung in diesem von Bestandsbebauungen umgebenden Innenbereich. Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich hierbei im Wesentlichen an der umgebenden Bestandsbebauung. Die Vorschriften zu Materialien und Farben verfolgen das Ziel der Vermeidung verunstaltender baulicher Anlagen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Abweichend davon sind Flachdächer bis maximal 20% der jeweiligen Hauptgebäudegrundfläche zulässig, um einen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche etc. ermöglichen zu können.

Die Festsetzungen zur Einfriedung dienen der Harmonisierung und Gestaltung des Straßenraums.

Hinweis:

Die Stadt Ravensburg befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange wahrzunehmen.

## **15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **15.1 Erschließung / Verkehr**

Die Haupteerschließung der Grundstücke im Planbereich erfolgt über eine Verlängerung der Maria-Anna-Bloching-Straße in Form einer Stichstraße mit Wende- und Platzsituation. Lediglich im Anschlussbereich sind bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen beabsichtigt. Diese sind erforderlich, um die geplante Erweiterungsfläche an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden.

Die durch die Neubebauung des Innenbereichs auftretenden zusätzlichen Verkehre können aufgrund der geringen Vorbelastung der Maria-Anna-Bloching-Straße und in Fortführung der Nikolausstraße von den angrenzenden Erschließungsstraßen aufgenommen und auf das weitere Verkehrsnetz verteilt werden.

## 15.2 Schutzgutbetrachtung

### *Angaben zum Standort:*

Das Plangebiet wird im Süden, Osten und Norden vom Baugebiet „Im Andermannsberg“ umschlossen. Im Westen grenzen die Gebäude der Sinova Klinik und der OSK St. Elisabeth an. Bei der Fläche handelt es sich größtenteils um eine, ehemals als Gartengrundstück genutzte, jetzt aufgelassene Streuobstwiese mit einem relativ dichten Obstbaumbestand. Ein Teil der älteren Exemplare wurde bereits gefällt. Die Wiese selbst wird zweimal im Jahr gemulcht.

### *Schutzgut Mensch:*

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Osten das Neubaugebiet „Im Andermannsberg“. Es besteht aus einer Einzelhausbebauung mit großzügigen Privatgärten. Im Norden verläuft die Nikolausstraße als Anbindung zum weiteren Baugebiet. Erhebliche Störungen gehen von der Straße nicht aus.

Im Westen grenzen die Klinikgebäude an, die in parkartige Grünanlagen eingebettet sind. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit einem ausgewogenen Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Somit sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### *Schutzgut Tiere und Pflanzen:*

Im Gebiet besteht ein Obstbaumbestand auf einer artenarmen Wiese, die bis zu dreimal im Jahr gemäht wird. Einige ältere Exemplare zum Teil mit Stammhöhlen und Totholz (Lebensstätten von besonders geschützten Käfern) wurden in der letzten Zeit gerodet. Im Westen wird das Gebiet von einer vorwiegend aus Haselsträuchern bestehenden Hecke eingefasst, nach Norden grenzt das Gebiet an eine eher ruderale Wiese an. An der Ostseite bilden Blautannen und auch Lebensbäume mit eingestreuten Sträuchern eine hohe Baumhecke. Geschützte, gefährdete und seltene Pflanzenarten wurden im Gebiet nicht gefunden. Der Pflanzenbestand des Gebietes besteht fast ausschließlich aus anspruchslosen Arten des intensiv genutzten Grünlandes und dessen Brachestadien.

Im Gebiet selbst brüten ca. 21 Vogelarten. 26 Vogelarten wurden beobachtet. Es sind also auch Nahrungsgäste darunter, die nicht selbst im Gebiet brüten. Alle beobachteten Vogelarten sind nach dem BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten kommen nicht vor. Es ist anzunehmen, dass der Grünspecht (streng geschützt) die Fläche sporadisch als Nahrungshabitat nutzt. Im Gebiet selbst kommt er nicht vor.

Fledermausquartiere wurden im Gebiet nicht gefunden. Beobachtet bzw. mit dem Detektor nachgewiesen wurden 3 Fledermausarten, welche im Gebiet jagten.

Fünf besonders geschützte Käferarten wurden im Gebiet nachgewiesen. Amphibienvorkommen im Gebiet sind wegen der fehlenden Gewässer ausgeschlossen. Tagfalter wurden im Gebiet sehr wenige und dabei ausnahmslos anspruchslose Arten gefunden.

Bei der vorgesehenen Bebauung entfallen die Nist- und Brutstätten, da der gesamte Baum- und Strauchbestand gerodet werden muss. Durch die Festsetzung von Baumpflanzmaßnahmen, können diese Verluste nach einiger Zeit für die Vogelarten der Kulturlandschaft und des Siedlungsbereiches zumindest teilweise ersetzt werden.

Bei einem Wegfall der Streuobstwiese stehen grundsätzlich geeignete Habitate in den angrenzenden Siedlungs- und Gartenflächen und im Friedhofsgelände zur Verfügung.

#### *Artenschutzrechtliche Belange:*

Als Habitatstrukturen für die Tierwelt sind vor allem die Streuobstbäume und die Baumhecken von Bedeutung. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall der Bäume und Hecken sowie zur teilweisen Versiegelung der Wiesenfläche führen. Da sich die Grundstücke im sogenannten Innenbereich befinden, kann allerdings auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Wegfall von privaten Flächen und deren Pflanzenbestand nicht ausgeschlossen werden. Bei einer Nichtbebauung ist im Besonderen die weitere Pflege der Wiese und des Gehölzbestandes zu beachten. Da die Gartennutzung aufgegeben wurde, besteht die Tendenz, die Fläche pflegeleichter zu gestalten, was durch die Entnahme von Bäumen im Ansatz schon geschehen ist. Nachpflanzungen fanden nicht statt, so dass die Fläche im Laufe der Zeit weitere Bäume verlieren wird.

Das BNatSchG verbietet „... Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören“. Das Kriterium für eine Störung ist die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population. Der Begriff lokale Population bezieht sich auf den Naturraum, hier das Bodenseebecken. Nach den vorliegenden Bestandszahlen sind alle im Bebauungsplangebiet vorkommenden Arten im Naturraum weit verbreitet und kommen dort mit hoher Stetigkeit vor. Wie oben erläutert ist daraus abzuleiten, dass keine erhebliche Störung der lokalen Population vorliegt. Bei der Durchführung der Rodung von Bäumen und Sträuchern in der Vegetationsruhezeit von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres werden keine Nist- und Brutplätze zerstört.

Folgt man den Empfehlungen von Trautner & Joos zur artenschutzrechtlichen Prüfung, so ist bei „mäßig häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufigen Arten sowie verbreiteten Arten mit hohem Raumanspruch regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen.“ Da das Arteninventar im Gebiet vorwiegend aus anspruchslosen

Kulturlandschafts-Ubiquisten und Arten des Siedlungsbereiches besteht, kann entsprechend der vorigen Empfehlung nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Populationen durch die Planung ausgegangen werden.

*Schutzgut Boden:*

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch Bodenfunktionen verlorengehen. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Bebauungsplan regelt eine maßvolle Bebauung mit einem hohen Anteil an Grünflächen in denen die Bodenfunktionen erhalten bleiben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist deshalb nicht zu erwarten.

*Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer:*

Der Boden ist zur Versickerung nur bedingt geeignet. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der maßvollen Bebauung nicht zu erwarten. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

*Schutzgut Luft/ Klima:*

Das Plangebiet ist dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen der Siedlungsbereiche. Die bestehenden Grünflächen und Bäume wirken ausgleichend auf das lokale Kleinklima. Zusätzliche Belastungen werden durch Festsetzungen von Maßnahmen der Verminderung der Luftverunreinigung sowie den Anpflanzungen vermieden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

*Schutzgut Landschaftsbild:*

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Umgebungsbebauung geprägt. Wahrnehmbare Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch den Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden und Freiflächen gewahrt. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

### *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:*

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale. Es ist nicht mit archäologischen Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut bestehen nicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

### *Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:*

Aus der Planung ergeben sich keine erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Ebenso sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten, die erhebliche negative Auswirkungen nach sich ziehen könnten.

## **16. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

### **16.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 06.07.2013 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 15.07.2013 bis einschließlich 02.08.2013 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit u.a. durch Aushang im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Es wurden Stellungnahmen zu folgenden übergeordneten Sachverhalten abgegeben:

- Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen, Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden qualitativ hochwertigen Flora und Fauna
- Abstände der geplanten Baufelder zur Bestandsbebauung / Berücksichtigung der Privatsphäre
- Antrag auf eine maximale 1,5-geschossige Bebauung
- Antrag auf ein Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung
- Garagen sollten an die geplanten Gebäude angebaut werden, mit begrüntem Flachdach
- Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplan "Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg" mit für diesen Bereich geplanten 9 Gebäuden
- Keine verdichtete Bauweise

### *Wertung der Stellungnahmen:*

Eine Vielzahl von Anregungen konnte berücksichtigt werden. An dem Planungsziel, die Flächen für zeitgemäßes Wohnen zu nutzen, wird übergeordnet festgehalten.

Die Wertung der Anregungen ist im Einzelnen in der Anlage 4 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB" dargestellt, die Teil der Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens ist.

### **16.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.07.2013 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten abgegeben:

- Grundsätzliche Ablehnung der geplanten Bebauung aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes
- Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen, Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden qualitativ hochwertigen Flora und Fauna
- Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die lokalen Klimaverhältnisse
- Anregungen zur Aufnahme von Hinweisen
- Anregungen zu Schmutz- und Regenwasser

*Wertung der Stellungnahmen:*

Die Anregungen sind im Bebauungsplanentwurf weitgehend berücksichtigt.

Die Wertung der Anregungen ist im Einzelnen in der Anlage 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" dargestellt, die Teil der Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens ist.

### **16.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 18.06.2016 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 27.06.2016 bis einschließlich 01.08.2016 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit u.a. durch Aushang im Stadtplanungsamt über die Inhalte der Planung informieren.

In diesem Zeitraum wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **16.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.06.2016 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten abgegeben:

- Korrektur der Lage des geplanten Hubschrauberlandeplatz im Übersichts-Orthobild
- Anregung zur Korrektur des Baufeldes im Nordwesten des Plangebietes
- Anregungen zu einer fußläufigen Verbindung des Plangebietes zum Blumenweg
- Anregungen zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen, zur Bepflanzung und zur Pflanzenliste
- Anregungen zu Immissionsschutzfestsetzungen

- Grundsätzliche Ablehnung der geplanten Bebauung aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes
- Anregungen zu Immissionen durch den bestehenden Hubschrauberlandeplatz

*Abwägung der Stellungnahmen:*

Die Anregungen sind im Bebauungsplan weitgehend berücksichtigt. Die Abwägung der Anregungen ist im Einzelnen in der Anlage 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" dargestellt, die Teil der Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens ist.

## 17. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes	ca. 7.660 m <sup>2</sup>
davon - Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.950 m <sup>2</sup>
- öffentl. Verkehrsfläche / Parkierung	ca. 710 m <sup>2</sup>

## 18. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Für die Stadt Ravensburg fallen keine Kosten der städtebaulichen Maßnahme an.

In einem Erschließungsvertrag zwischen den Eigentümern der neu zu überplanenden Grundstücke und der Stadt Ravensburg werden die Kosten (z.B. Planung, Erschließung, Durchführung der Erschließungsmaßnahme etc.) geregelt.

## 19. ANLAGEN

- Artenschutzrechtlicher Beurteilung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Luis Ramos (Fledermäuse), Markdorf, Dezember 2012
- Nachtrag zur Artenschutzrechtliche Beurteilung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf, Juli 2014
- Standortbeurteilung zum möglichen Erhalt von Bestandsbäumen, Rolf Deni, Freier Landschaftsarchitekt, Ravensburg vom 09.07.2015
- Baugrundgutachten vom 23.08.2002 mit Ergänzung vom 18.10.2002 sowie 23.01.2004, Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Ulm
- Schallimmissionsprognose für geplanten Hubschrauberlandeplatz vom 01.08.2002, Ingenieurbüro Dr. – Ing. Riedel, Ehrenfriedersdorf
- Schallimmissionsgutachten für vorhandenen Hubschrauberbodenlandeplatz vom 07.11.2003, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Riedel, Ehrenfriedersdorf
- Verkehrsuntersuchung vom Juli 2002, Ingenieurbüro MODUS CONSULT ULM, Ulm

Aufgestellt:  
Kressbronn, 25.05.2016 / 08.12.2016

Koordination:  
Stadtplanungsamt Ravensburg / .....  
Ravensburg, 25.05.2016 / 08.12.2016

.....  
Planer R. Waßmann

.....  
.....