

---

**Standortuntersuchung**

**"NEUBAU KINDERTAGESEINRICHTUNG IN OBERZELL"**

Fassung v.: 05.07.2019

---



## **INHALT**

Flächenbedarf

Standortübersicht

Flächensteckbriefe

Übersicht: Gesamtbewertung

Rahmenbedingungen und Flächenlayout: Standort c

## Flächenbedarf

Der Ravensburger Stadtteil Oberzell hat aktuell rund 2.500 Einwohner. Bei einem angenommenen linearen Anstieg werden für 2030 rund 2.900 Einwohner prognostiziert. Infolge der auch zukünftig in Oberzell zunehmenden Einwohnerzahl ergibt sich ein Bedarf für eine zusätzliche Kindertageseinrichtung mit Ganztagesbetreuung, die Platz für fünf Gruppen bietet. Hier-von sind drei Gruppen neu einzurichten. Die zwei weiteren Gruppen decken den Ersatzbedarf für den zukünftig entfallenden Kindergarten St. Elisabeth.

Für die Errichtung einer neuen Kindertageseinrichtung mit fünf Gruppen wird gemäß der Empfehlungen des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales Baden-Württemberg eine Grund-stücksfläche von rd. 2.500 m<sup>2</sup> benötigt, die sich aus folgenden Rahmendaten ergibt:

Art der Einrichtung: Kindertagesstätte für Kinder bis 7 Jahre mit Ganztagesbetreuung und verlängerten Öffnungszeiten

Gruppen: 2 Gruppen U3 mit je 10 Kindern  
3 Gruppen Ü3 mit je 22 Kindern

### Raumprogramm, überschlägig (Flächenbedarf: 3 m<sup>2</sup> je Kind)

|                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| 2 Gruppenräume U3 je 30 m <sup>2</sup>                | 60 m <sup>2</sup>  |
| 2 Schlafräume U3 je 20 m <sup>2</sup>                 | 40 m <sup>2</sup>  |
| Material- u. Sanitärräume U3                          | 23 m <sup>2</sup>  |
| 3 Gruppenräume Ü3 je 66 m <sup>2</sup>                | 198 m <sup>2</sup> |
| 3 Schlafräume Ü3 je 38 m <sup>2</sup>                 | 114 m <sup>2</sup> |
| Material- u. Sanitärräume Ü3                          | 30 m <sup>2</sup>  |
| Eingang, Kinderwagenabstellfläche usw.                | 50 m <sup>2</sup>  |
| Mehrzweck- u. Bewegungsraum                           | 60 m <sup>2</sup>  |
| Büro                                                  | 15 m <sup>2</sup>  |
| Personalraum                                          | 20 m <sup>2</sup>  |
| Elterngesprächszimmer                                 | 15 m <sup>2</sup>  |
| Verteilerküche                                        | 15 m <sup>2</sup>  |
| Speiseraum                                            | 35 m <sup>2</sup>  |
| Umkleide / WC (HW-Kraft)                              | 10 m <sup>2</sup>  |
| Hauswirtschaftsraum                                   | 10 m <sup>2</sup>  |
| Technikraum                                           | 13 m <sup>2</sup>  |
| Putzraum                                              | 5 m <sup>2</sup>   |
| Personal-WC                                           | 6 m <sup>2</sup>   |
| Behinderten- / Besucher-WC                            | 8 m <sup>2</sup>   |
| 2 Treppenhäuser, 1 Aufzug bei 2-geschossiger Bauweise | 60 m <sup>2</sup>  |

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Summe netto   | 787 m <sup>2</sup> |
| Summe brutto* | 945 m <sup>2</sup> |

\* zzgl. 20% für Konstruktionsfläche

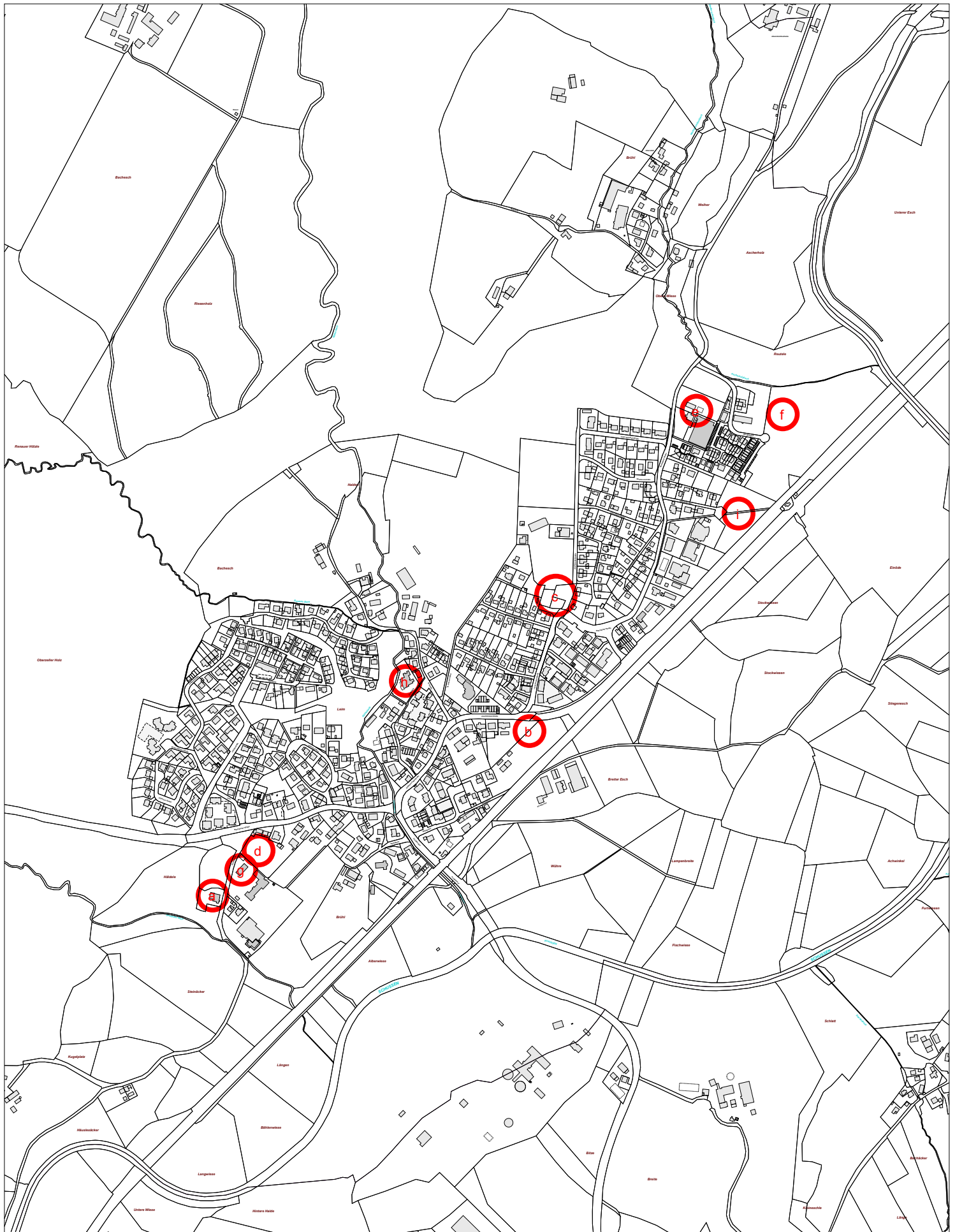
Erforderliche Freifläche: mind. 5 m<sup>2</sup> je Kind (Empfehlung: 8 - 10 m<sup>2</sup> je Kind)  
5 m<sup>2</sup> x rd. 90 Kinder = 450 m<sup>2</sup> (Empfehlung: 720 – 900 m<sup>2</sup>)

Notwendige Kfz-Stellplätze gem. VwV Stellplätze: 1 je 20 - 30 Kinder, mind. 2  
3 - 5 Kfz-Stellplätze (ca. 65 m<sup>2</sup> zzgl. evtl. Fahrgasse)

Notwendige Fahrrad-Stellplätze: 5 je Gruppenraum  
5 x 5 = 25 Fahrrad-Stellplätze (ca. 25 m<sup>2</sup> zzgl. evtl. Fahrgasse)

Als potentielle Standorte für den Neubau einer Kindertageseinrichtung wurden verwaltungsin-tern neun Flächen in Oberzell näher in Betracht gezogen. Nachfolgend werden die Potential-flächen anhand eines breitgefächerten Kriterienkatalogs hinsichtlich ihrer Eignung als Standort für die neue Kindertageseinrichtung sowie ihrer Realisierbarkeit untersucht und bewertet. Ziel der Flächenbewertung ist eine Standortpriorisierung für den Bau der neuen Kindertagesein-richtung.

Die Kriterienbewertung erfolgt in den drei farblich unterschiedlich gekennzeichneten Stufen grün, gelb und orange. Die Bewertungsstufe grün bedeutet, dass zum Stand der Untersuchung bei dem Kriterium keine Einschränkung für eine Realisierung der Kindertageseinrichtung auf der Fläche erkennbar ist. Die Bewertungsstufe gelb spiegelt hingegen wieder, dass Restrikti-onen vorhanden sind, die die Flächeneignung reduzieren können. Dies führen u.a. die perip-here Lage der Fläche, eingeschränkte Erschließungsmöglich-keiten, wertvolle Gehölzbestände auf der Fläche, die Nähe zu Biotopen oder das aktuelle Planungsrecht, welches zur Realisie-rung der Kindertageseinrichtung ein umfangreiches Bebauungsplanverfahren nach sich zie-hen würde, sein. Die Bewertungsstufe orange stellt ein Ausschlusskriterium für die Fläche dar. Hierzu zählen die nicht vorhandene Flächenverfügbarkeit, eine deutlich zu geringe Flächen-größe oder nicht vorhandene Erschließungsmöglichkeiten.

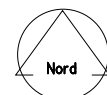
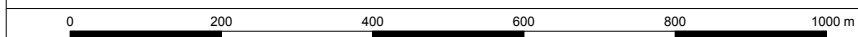


GIS Ausdruck  
vom: 20.05.2019

Plannummer:  
330305

## Neubau Kindertagesstätte Oberzell

Standortübersicht



M 1:10000

 **Stadt  
Ravensburg**

|                         |                                        |                   |
|-------------------------|----------------------------------------|-------------------|
| <b>Bezeichnung</b>      | <b>Schulstraße 2</b>                   | <b>Standort a</b> |
| <b>Aktuelle Nutzung</b> | Grünland, Kindergarten und Stellplätze |                   |



Auszug Liegenschaftskataster

M 1:5.000



Auszug Luftbild

M 1:5.000

## PLANUNGSRECHT

## WERTUNG

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Bebauungsplan</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>kein Bebauungsplan vorhanden</li> <li>Lage im Innenbereich (aktueller Kindergartenstandort) und Außenbereich (Restflächen)</li> <li>Flächen im Innenbereich: Zulässigkeit nach § 34 BauGB</li> <li>Flächen im Außenbereich: Planungsbedarf (BPlan) nach § 35 BauGB gegeben</li> </ul> |  |
| <b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Landwirtschaft</li> <li>Wald- und landschaftsprägende Gehölzarten</li> <li>Freihaltefläche i.S. Regionalplan (FNP)</li> </ul>                                                                                                                                                         |  |
| <b>Regionalplan</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>aktuell und zukünftig: keine Regionale Freihaltefläche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                     |  |

## LAGE & ERSCHLIESSUNG

## WERTUNG

|                                          |                                                                                                                                                                                                         |  |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächengröße</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 8.400 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                               |  |
| <b>Lage im Siedlungsraum</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>peripherer Standort in Ortsrandlage</li> </ul>                                                                                                                   |  |
| <b>ÖPNV-Anschluss</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>sehr gute Anbindung an ÖPNV-Netz</li> <li>Bushaltestelle: angrenzend</li> </ul>                                                                                  |  |
| <b>Hol- und Bringzonen</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>auf dem Grundstück und/oder im öffentlichen Straßenraum herstellbar</li> <li>Nutzung des Parkplatzes der Schussentahalle eventuell zusätzlich möglich</li> </ul> |  |
| <b>Erschließungseignung Entwässerung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>abwassertechnische Erschließung bereits vorhanden</li> </ul>                                                                                                     |  |
| <b>Weiteres</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>umfangreiche Geländemodellierungen aufgrund zukünftiger Starkregenereignisse voraussichtlich notwendig</li> </ul>                                                |  |

**ÖKOLOGIE****WERTUNG**

|                      |                                                                                                                                                                                              |  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Schutzgebiete</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Biotop (Oberzeller Bach) nach § 33 NatSchG südlich angrenzend: 10 m Gewässerrandstreifen und mind. 20 m Pufferstreifen zum Biotop beachten</li></ul> |  |
| <b>Hochwasser</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hochwassergefahrenkarte liegt nicht vor</li><li>• Hochwassergefahr bei Starkregenereignissen prüfen</li></ul>                                        |  |
| <b>Gehölzbestand</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wald südlich angrenzend: Gehölzabstand beachten</li><li>• Obsthochstämme: artenschutzfachlich relevant</li></ul>                                     |  |
| <b>Weiteres</b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwergfledermäuse im Kindergartengebäude</li></ul>                                                                                                    |  |

**REALISIERUNG****WERTUNG**

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächenverfügbarkeit</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 100% private Eigentümer</li><li>• Flurstück 2340: evtl. verfügbar (50% Nutzung für Kindertageseinrichtung und 50% Nutzung durch Eigentümer)</li><li>• Flurstück 2341: evtl. verfügbar (über Pachtvertrag)</li></ul> |  |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|                         |                             |                   |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Bezeichnung</b>      | <b>Josef-Strobel-Straße</b> | <b>Standort b</b> |
| <b>Aktuelle Nutzung</b> | Grünland                    |                   |



Auszug Liegenschaftskataster

M 1:5.000



Auszug Luftbild

M 1:5.000

## PLANUNGSRECHT

## WERTUNG

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Bebauungsplan</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>laufendes Bebauungsplanverfahren: "Bereich zwischen Josef-Strobel-Straße und Bahnlinie" (Aufstellungsbeschluss: 14.07.2004)</li> <li>Lage im Außenbereich: Planungsbedarf (BPlan) nach § 35 BauGB gegeben, aber Zulässigkeit nach § 34 BauGB prüfen</li> </ul> |  |
| <b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mischbaufläche</li> <li>Grünfläche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <b>Regionalplan</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>aktuell und zukünftig: keine Regionale Freihaltefläche</li> </ul>                                                                                                                                                                                              |  |

## LAGE & ERSCHLIESSUNG

## WERTUNG

|                                          |                                                                                                                                 |  |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächengröße</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 5.100 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                       |  |
| <b>Lage im Siedlungsraum</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>zentraler Standort in Oberzell</li> </ul>                                                |  |
| <b>ÖPNV-Anschluss</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Anbindung an ÖPNV-Netz</li> <li>Bushaltestelle: ca. 230 m (Luftlinie)</li> </ul> |  |
| <b>Hol- und Bringzonen</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>nur auf dem Grundstück herstellbar</li> </ul>                                            |  |
| <b>Erschließungseignung Entwässerung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Anschluss an öffentlichen Kanal möglich</li> </ul>                                       |  |
| <b>Weiteres</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lage an Kreisstraße (hohes Konfliktpotential)</li> </ul>                                 |  |



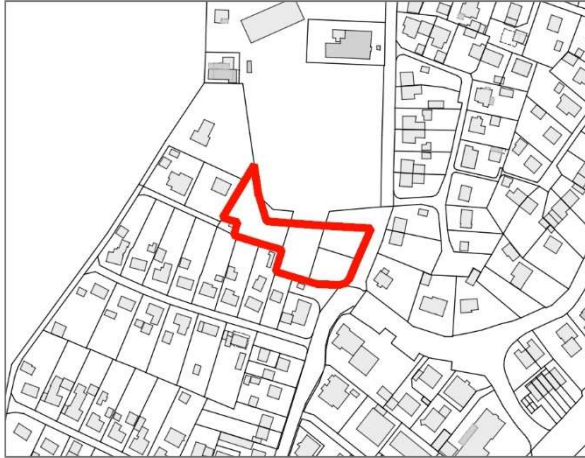
**ÖKOLOGIE****WERTUNG**

|                      |                                                                                                                              |  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Schutzgebiete</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Biotop (Hecke) nach § 33 NatSchG nordöstlich entlang der Straße angrenzend</li></ul> |  |
| <b>Hochwasser</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• kein Konflikt mit Hochwasser erkennbar</li></ul>                                     |  |
| <b>Gehölzbestand</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gehölzbestand: bewerten und ggf. erhalten</li></ul>                                  |  |
| <b>Weiteres</b>      | /                                                                                                                            |  |

**REALISIERUNG****WERTUNG**

|                             |                                                                                                      |  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächenverfügbarkeit</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 100 % private Eigentümer</li><li>• nicht verfügbar</li></ul> |  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                         |                                                                                            |                   |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Bezeichnung</b>      | <b>Josef-Strobel-Straße/Damaschkeweg</b>                                                   | <b>Standort c</b> |
| <b>Aktuelle Nutzung</b> | Gehölzbestand, Kinderspielplatz, öffentliche Stellplätze und Altglas- und Kleidercontainer |                   |



Auszug Liegenschaftskataster

M 1:5.000



Auszug Luftbild

M 1:5.000

## PLANUNGSRECHT

## WERTUNG

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Bebauungsplan</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (nördliche Flächen) und Innenbereich (südliche Flächen)</li> <li>• Bebauungsplan "Sportanlage und Festplatz in Oberzell": Festsetzungen für öffentliche Grünfläche und Stellplätze</li> <li>• Befreiungen von Festsetzungen des BPlans nach Erörterung mit direkten Anwohnern potenziell möglich</li> <li>• Planungsbedarf (BPlan) andernfalls erforderlich</li> <li>• Flächen im Innenbereich: Zulässigkeit nach § 34 BauGB</li> </ul> |  |
| <b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünfläche: Sportplatz</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <b>Regionalplan</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• aktuell und zukünftig: keine Regionale Freihaltefläche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |

## LAGE & ERSCHLIESSUNG

## WERTUNG

|                                          |                                                                                                                                      |  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächengröße</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 2.900 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                          |  |
| <b>Lage im Siedlungsraum</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zentraler Standort in Oberzell</li> </ul>                                                   |  |
| <b>ÖPNV-Anschluss</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gute Anbindung an ÖPNV-Netz</li> <li>• Bushaltestelle: ca. 50 m (Luftlinie)</li> </ul> |  |
| <b>Hol- und Bringzonen</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf dem Grundstück und/oder im öffentlichen Straßenraum herstellbar</li> </ul>              |  |
| <b>Erschließungseignung Entwässerung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschluss an öffentlichen Kanal nur in Teilbereichen möglich</li> </ul>                     |  |

|                 |                                                                                                                                                                         |  |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Weiteres</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alternativstandort für Altglas- und Kleidercontainer prüfen</li> <li>• Kompensation entfallender Stellplätze prüfen</li> </ul> |  |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## ÖKOLOGIE

## WERTUNG

|                      |                                                                                                                                                                                      |  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Schutzgebiete</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Konflikt mit Schutzgebieten erkennbar</li> </ul>                                                                                       |  |
| <b>Hochwasser</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Konflikt mit Hochwasser erkennbar</li> </ul>                                                                                           |  |
| <b>Gehölzbestand</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• hochwertiger Gehölzbestand auf Flurstück 2393/16: Eingriff kritisch und weitere artenschutzfachliche Untersuchung in Bearbeitung</li> </ul> |  |
| <b>Weiteres</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ggf. Ausgleichsflächen für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen notwendig</li> </ul>                                                |  |

## REALISIERUNG

## WERTUNG

|                             |                                                                           |  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächenverfügbarkeit</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% Stadt Ravensburg</li> </ul> |  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--|

|                         |                    |                   |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Bezeichnung</b>      | <b>Schulstraße</b> | <b>Standort d</b> |
| <b>Aktuelle Nutzung</b> | Grünland           |                   |



Auszug Liegenschaftskataster

M 1:5.000



Auszug Luftbild

M 1:5.000

## PLANUNGSRECHT

## WERTUNG

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Bebauungsplan</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>kein Bebauungsplan vorhanden</li> <li>Lage im Innenbereich: Zulässigkeit nach § 34 BauGB</li> <li>Planungsbedarf (BPlan) aufgrund der direkten Anwohner andernfalls erforderlich</li> </ul> |  |
| <b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Grünfläche</li> </ul>                                                                                                                                                                       |  |
| <b>Regionalplan</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>aktuell und zukünftig: keine Regionale Freihaltefläche</li> </ul>                                                                                                                           |  |

## LAGE & ERSCHLIESSUNG

## WERTUNG

|                                          |                                                                                                                                                                                                       |  |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächengröße</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 3.000 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                             |  |
| <b>Lage im Siedlungsraum</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>peripherer Standort in Oberzell</li> </ul>                                                                                                                     |  |
| <b>ÖPNV-Anschluss</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>sehr gute Anbindung an ÖPNV-Netz</li> <li>Bushaltestelle: angrenzend</li> </ul>                                                                                |  |
| <b>Hol- und Bringzonen</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>auf dem Grundstück und/oder im öffentlichen Straßenraum herstellbar</li> <li>Nutzung der Wendepalte der Bushaltestelle eventuell zusätzlich möglich</li> </ul> |  |
| <b>Erschließungseignung Entwässerung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>für Anschluss an öffentlichen Kanal ist Gestattung für den Hausanschluss notwendig, da Hauptkanal auf privatem Grundstück liegt</li> </ul>                     |  |
| <b>Weiteres</b>                          | /                                                                                                                                                                                                     |  |

**ÖKOLOGIE****WERTUNG**

|                      |                                                                                                                                                       |  |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Schutzgebiete</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>kein Konflikt mit Schutzgebieten erkennbar</li></ul>                                                            |  |
| <b>Hochwasser</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>kein Konflikt mit Hochwasser erkennbar</li></ul>                                                                |  |
| <b>Gehölzbestand</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>Gehölzbestand: bewerten und ggf. erhalten</li><li>Gehölzbestand: artenschutzfachliche Relevanz prüfen</li></ul> |  |
| <b>Weiteres</b>      | /                                                                                                                                                     |  |

**REALISIERUNG****WERTUNG**

|                             |                                                                                                   |  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächenverfügbarkeit</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>100 % privater Eigentümer</li><li>nicht verfügbar</li></ul> |  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                         |                                                                                        |                   |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Bezeichnung</b>      | <b>Albersfelder Straße</b>                                                             | <b>Standort e</b> |
| <b>Aktuelle Nutzung</b> | Tennisplätze, Tennishalle, temporäre Flüchtlingsunterkunft und öffentliche Stellplätze |                   |



Auszug Liegenschaftskataster

M 1:5.000



Auszug Luftbild

M 1:5.000

## PLANUNGSRECHT

## WERTUNG

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Bebauungsplan</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan "Reute-Stockwiesen-Schmalzgrube": Festsetzungen für Mischgebiet, Tennisanlage und Stellplätze</li> <li>• Planungen für Wohnbebauung aktuell in Bearbeitung</li> <li>• Planungsbedarf (BPlan) für Bereich der Tennisplätze gegeben, da Befreiungen voraussichtlich nicht möglich (Grundzüge der Planung)</li> <li>• Befreiungen von Festsetzungen des BPlans auf der Mischgebietsfläche potentiell möglich (abhängig vom Entwurf der Kindertageseinrichtung)</li> </ul> |  |
| <b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mischbaufläche</li> <li>• Grünfläche: Tennisplatz und Tennishalle</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>Regionalplan</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• aktuell und zukünftig: keine Regionale Freihaltefläche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |

## LAGE & ERSCHLIESSUNG

## WERTUNG

|                                          |                                                                                                                                               |  |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächengröße</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 13.300 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                  |  |
| <b>Lage im Siedlungsraum</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• peripherer Standort in Ortsrandlage</li> </ul>                                                       |  |
| <b>ÖPNV-Anschluss</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gute Anbindung an ÖPNV-Netz</li> <li>• Bushaltestelle: angrenzend</li> </ul>                    |  |
| <b>Hol- und Bringzonen</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf dem Grundstück und/oder im öffentlichen Straßenraum herstellbar</li> </ul>                       |  |
| <b>Erschließungseignung Entwässerung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zusätzlicher Anschluss an öffentlichen Kanal nur im nördlichen Bereich der Fläche möglich</li> </ul> |  |

|                 |                                                                                                                                                                                                                   |  |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Weiteres</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zufahrt zur Kindertageseinrichtung erfolgt über Wohngebiet (Albersfelder Straße): Standort daher nur geeignet, wenn öffentliche Erschließung zur K 7980 erfolgt</li> </ul> |  |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## ÖKOLOGIE

## WERTUNG

|                      |                                                                                                                 |  |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Schutzgebiete</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Biotop (Ascherholzbach) nach § 33 NatSchG nördlich angrenzend</li> </ul> |  |
| <b>Hochwasser</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>kein Konflikt mit Hochwasser erkennbar</li> </ul>                        |  |
| <b>Gehölzbestand</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gehölzbestand: bewerten und ggf. erhalten</li> </ul>                     |  |
| <b>Weiteres</b>      | /                                                                                                               |  |

## REALISIERUNG

## WERTUNG

|                             |                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächenverfügbarkeit</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>100 % Stadt Ravensburg</li> <li>temporäre Flüchtlingsunterkunft bis Ende 2020 genehmigt</li> </ul> |  |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|                         |                    |                   |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Bezeichnung</b>      | <b>Am Reutehof</b> | <b>Standort f</b> |
| <b>Aktuelle Nutzung</b> | Grünland           |                   |



Auszug Liegenschaftskataster

M 1:5.000



Auszug Luftbild

M 1:5.000

## PLANUNGSRECHT

## WERTUNG

|                                             |                                                                                                                                                                                                                         |  |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Bebauungsplan</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>kein Bebauungsplan vorhanden</li> <li>Lage im Außenbereich: Planungsbedarf (BPlan) nach § 35 BauGB gegeben</li> <li>Planungen für Wohnbebauung aktuell in Bearbeitung</li> </ul> |  |
| <b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Landwirtschaft</li> <li>Freihaltefläche i.S. Regionalplan (FNP)</li> </ul>                                                                                                       |  |
| <b>Regionalplan</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>aktuell: Regionale Freihaltefläche</li> <li>zukünftig: keine Regionale Freihaltefläche</li> </ul>                                                                                |  |

## LAGE & ERSCHLIESSUNG

## WERTUNG

|                                          |                                                                                                                                                                                                                   |  |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächengröße</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 3.900 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                                         |  |
| <b>Lage im Siedlungsraum</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>peripherer Standort in Ortsrandlage</li> </ul>                                                                                                                             |  |
| <b>ÖPNV-Anschluss</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Anbindung an ÖPNV-Netz</li> <li>Bushaltestelle: ca. 200 m (Luftlinie)</li> </ul>                                                                                   |  |
| <b>Hol- und Bringzonen</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>nur auf dem Grundstück herstellbar</li> <li>Nutzung der Wendepalte eventuell zusätzlich möglich</li> </ul>                                                                 |  |
| <b>Erschließungseignung Entwässerung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>abwassertechnische Erschließung nur schwer möglich</li> </ul>                                                                                                              |  |
| <b>Weiteres</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zufahrt zur Kindertageseinrichtung erfolgt über Wohngebiet (Albersfelder Straße): Standort daher nur geeignet, wenn öffentliche Erschließung zur K 7980 erfolgt</li> </ul> |  |

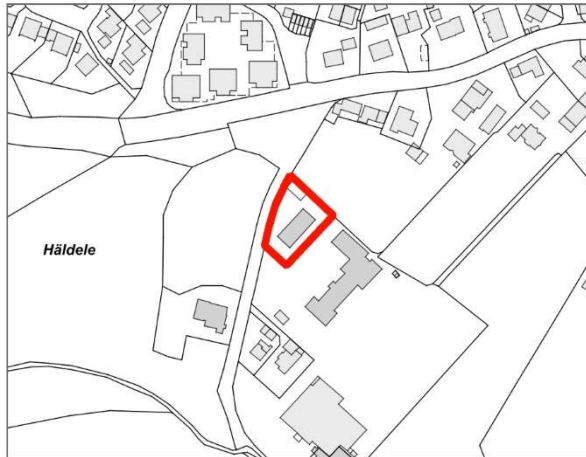
**ÖKOLOGIE****WERTUNG**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Schutzgebiete</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Biotop (Ascherholzbach) nach § 33 NatSchG nördlich angrenzend: 10 m Gewässerrandstreifen beachten</li><li>• landschaftsplanerische Zielkonzeption "Oberzell Nordost" beachten (insb. hinsichtlich Abstand zum Ascherholzbach)</li></ul> |  |
| <b>Hochwasser</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hochwassergefahr am nördlichen und südlichen Grundstücksrand (HQ 50 – HQ-Extrem)</li></ul>                                                                                                                                              |  |
| <b>Gehölzbestand</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• kein Konflikt mit Gehölzbestand erkennbar</li></ul>                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Weiteres</b>      | /                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |

**REALISIERUNG****WERTUNG**

|                             |                                                                          |  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächenverfügbarkeit</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 100 % Stadt Ravensburg</li></ul> |  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--|

|                         |                               |                   |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>Bezeichnung</b>      | <b>Schulstraße 5</b>          | <b>Standort g</b> |
| <b>Aktuelle Nutzung</b> | Wohnbebauung und Vereinsräume |                   |



Auszug Liegenschaftskataster

M 1:5.000



Auszug Luftbild

M 1:5.000

## PLANUNGSRECHT

## WERTUNG

|                                             |                                                                                                                                            |  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Bebauungsplan</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>kein Bebauungsplan vorhanden</li> <li>Lage im Innenbereich: Zulässigkeit nach § 34 BauGB</li> </ul> |  |
| <b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinbedarfsfläche: Schule und Mehrzweckhalle</li> </ul>                                           |  |
| <b>Regionalplan</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>aktuell und zukünftig: keine Regionale Freihaltefläche</li> </ul>                                   |  |

## LAGE & ERSCHLIESSUNG

## WERTUNG

|                                          |                                                                                                                                                                                                       |  |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächengröße</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 1.400 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                             |  |
| <b>Lage im Siedlungsraum</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>peripherer Standort in Oberzell</li> </ul>                                                                                                                     |  |
| <b>ÖPNV-Anschluss</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>sehr gute Anbindung an ÖPNV-Netz</li> <li>Bushaltestelle: angrenzend</li> </ul>                                                                                |  |
| <b>Hol- und Bringzonen</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>auf dem Grundstück und/oder im öffentlichen Straßenraum herstellbar</li> <li>Nutzung der Wendepalte der Bushaltestelle eventuell zusätzlich möglich</li> </ul> |  |
| <b>Erschließungseignung Entwässerung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>abwassertechnische Erschließung bereits vorhanden</li> </ul>                                                                                                   |  |
| <b>Weiteres</b>                          | /                                                                                                                                                                                                     |  |

**ÖKOLOGIE****WERTUNG**

|                      |                                                                                                                                                                    |  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Schutzgebiete</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>kein Konflikt mit Schutzgebieten erkennbar</li></ul>                                                                         |  |
| <b>Hochwasser</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>kein Konflikt mit Hochwasser erkennbar</li></ul>                                                                             |  |
| <b>Gehölzbestand</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>Gehölzbestand: bewerten und ggf. erhalten</li><li>Gehölz- und Gebäudebestand: artenschutzfachliche Relevanz prüfen</li></ul> |  |
| <b>Weiteres</b>      | /                                                                                                                                                                  |  |

**REALISIERUNG****WERTUNG**

|                             |                                                                        |  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächenverfügbarkeit</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>100 % Stadt Ravensburg</li></ul> |  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|--|

|                         |                     |                   |
|-------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Bezeichnung</b>      | <b>Ziegelweg 19</b> | <b>Standort h</b> |
| <b>Aktuelle Nutzung</b> | Kindergarten        |                   |



Auszug Liegenschaftskataster

M 1:5.000



Auszug Luftbild

M 1:5.000

## PLANUNGSRECHT

## WERTUNG

|                                             |                                                                                                                                            |  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Bebauungsplan</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>kein Bebauungsplan vorhanden</li> <li>Lage im Innenbereich: Zulässigkeit nach § 34 BauGB</li> </ul> |  |
| <b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinbedarfsfläche: Kindergarten</li> </ul>                                                        |  |
| <b>Regionalplan</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>aktuell und zukünftig: keine Regionale Freihaltefläche</li> </ul>                                   |  |

## LAGE & ERSCHLIESSUNG

## WERTUNG

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächengröße</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 2.800 m<sup>2</sup></li> <li>zu gering, da benötigte Grundstücksfläche ausreichen muss für: 4 Gruppen (Bestand: St. Nikolaus Kindertagesstätte) + 5 Gruppen (Neubau Kindertageseinrichtung)</li> </ul> |  |
| <b>Lage im Siedlungsraum</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>zentraler Standort in Oberzell</li> </ul>                                                                                                                                                                  |  |
| <b>ÖPNV-Anschluss</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Anbindung an ÖPNV-Netz</li> <li>Bushaltestelle: ca. 220 m (Luftlinie)</li> </ul>                                                                                                                   |  |
| <b>Hol- und Bringzonen</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>nur im öffentlichen Straßenraum herstellbar</li> <li>4 Kita-Stellplätze und 4 öffentliche Stellplätze vorhanden</li> </ul>                                                                                 |  |
| <b>Erschließungseignung Entwässerung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>abwassertechnische Erschließung bereits vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                               |  |
| <b>Weiteres</b>                          | /                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

**ÖKOLOGIE****WERTUNG**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Schutzgebiete</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Biotop (Gehölzsaum entlang Güllenbach) nach § 33 NatSchG westlich angrenzend: 5 m Gewässerrandstreifen beachten</li><li>• Lage teilweise im FFH-Gebiet (Schussenbecken): Schutzstreifen beachten, FFH-Vorprüfung notwendig (frühzeitig Rahmenbedingungen mit UNB klären) und artenschutzfachliche Relevanz prüfen</li></ul> |  |
| <b>Hochwasser</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• kein wesentlicher Konflikt mit Hochwasser erkennbar</li><li>• HQ-Extrem an nordwestlicher Grundstücksgrenze</li></ul>                                                                                                                                                                                                       |  |
| <b>Gehölzbestand</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gehölzbestand: bewerten und ggf. erhalten</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>Weiteres</b>      | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |

**REALISIERUNG****WERTUNG**

|                             |                                                                                              |  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächenverfügbarkeit</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 100 % Katholische Kirchengemeinde Oberzell</li></ul> |  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|                         |                               |                   |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>Bezeichnung</b>      | <b>Jörg-Syrlin-Weg</b>        | <b>Standort i</b> |
| <b>Aktuelle Nutzung</b> | Grünland und Kinderspielplatz |                   |



Auszug Liegenschaftskataster

M 1:5.000



Auszug Luftbild

M 1:5.000

## PLANUNGSRECHT

## WERTUNG

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Bebauungsplan</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan "Reute-Stockwiesen-Schmalzgrube": Festsetzungen für öffentliche Grünfläche und Dauerkleingartenanlage</li> <li>• Planungsbedarf (BPlan) gegeben, da Befreiungen voraussichtlich nicht möglich (Grundzüge der Planung)</li> </ul> |  |
| <b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünfläche: Dauerkleingärten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        |  |
| <b>Regionalplan</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• aktuell und zukünftig: keine Regionale Freihaltefläche</li> </ul>                                                                                                                                                                              |  |

## LAGE & ERSCHLIESSUNG

## WERTUNG

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächengröße</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 3.700 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <b>Lage im Siedlungsraum</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• peripherer Standort in Ortsrandlage</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <b>ÖPNV-Anschluss</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe Anbindung an ÖPNV-Netz</li> <li>• Bushaltestelle: ca. 150 m (Luftlinie)</li> </ul>                                                                                                                                                                        |  |
| <b>Hol- und Bringzonen</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nur auf dem Grundstück herstellbar</li> <li>• Nutzung der Wendepalte eventuell zusätzlich möglich</li> </ul>                                                                                                                                                      |  |
| <b>Erschließungseignung Entwässerung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• abwassertechnische Erschließung nur schwer möglich</li> </ul>                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Weiteres</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zufahrt zur Kindertageseinrichtung über Jörg-Syrlin-Weg wegen zu geringer Fahrbahnbreite aktuell nicht möglich: Standort daher nur möglich, wenn öffentliche Erschließung zur K 7980 erfolgt</li> <li>• Alternativstandort für Kinderspielplatz prüfen</li> </ul> |  |



|  |                                                                                                      |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbegebiet angrenzend (hohes Konfliktpotential)</li> </ul> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## ÖKOLOGIE

## WERTUNG

|                      |                                                                                                                                              |  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Schutzgebiete</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>kein Konflikt mit Schutzgebieten erkennbar</li> </ul>                                                 |  |
| <b>Hochwasser</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>kein Konflikt mit Hochwasser erkennbar</li> </ul>                                                     |  |
| <b>Gehölzbestand</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gehölzbestand: bewerten und ggf. erhalten</li> <li>Eingrünung entlang Kreisstraße ergänzen</li> </ul> |  |
| <b>Weiteres</b>      | /                                                                                                                                            |  |

## REALISIERUNG

## WERTUNG

|                             |                                                                          |  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Flächenverfügbarkeit</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>100 % Stadt Ravensburg</li> </ul> |  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--|

## Übersicht: Gesamtbewertung

| Standort | Bezeichnung                           | Anzahl<br>Bewertung<br>grün | Anzahl<br>Bewertung<br>gelb | Anzahl<br>Bewertung<br>orange |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| a        | Schulstraße 2                         | 5                           | 9                           | 0                             |
| b        | Josef-Strobel-Straße                  | 6                           | 7                           | 1                             |
| c        | Josef-Strobel-Straße/<br>Damaschkeweg | 9                           | 5                           | 0                             |
| d        | Schulstraße                           | 9                           | 4                           | 1                             |
| e        | Albersfelder Straße                   | 6                           | 8                           | 0                             |
| f        | Am Reutehof                           | 4                           | 10                          | 0                             |
| g        | Schulstraße 5                         | 11                          | 2                           | 1                             |
| h        | Ziegelweg 19                          | 8                           | 5                           | 1                             |
| i        | Jörg-Syrlin-Weg                       | 6                           | 7                           | 1                             |