
Standortuntersuchung

"FLÄCHENALTERNATIVENPRÜFUNG FÜR WOHNFLÄCHENENTWICKLUNGEN NACH § 13b BauGB"

Fassung vom: 15.08.2019



INHALT

1 Flächenalternativenprüfung für Wohnflächenentwicklungen nach § 13b BauGB

- 1.1 Einführung
- 1.2 Methodische Vorgehensweise

2 Erläuterung der städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien

- 2.1 Wohnbaupotenzial
- 2.2 Siedlungsstruktur
- 2.3 Erreichbarkeiten
- 2.4 Verkehrliche Anbindung
- 2.5 Immissionen
- 2.6 Erschließung
- 2.7 Raum- und Landschaftsplanung
- 2.8 Natur und Umwelt
- 2.9 Schutzgebiete
- 2.10 Gesamtbewertung
- 2.11 Realisierbarkeit

3 Zusammenfassung und Schlussfolgerung

4 Bewertungsmatrix der städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien

- 4.1 Siedlungsstruktur
- 4.2 Erreichbarkeiten
- 4.3 Verkehrliche Anbindung
- 4.4 Immissionen
- 4.5 Erschließung
- 4.6 Raum- und Landschaftsplanung
- 4.7 Natur und Umwelt
- 4.8 Schutzgebiete
- 4.9 Gesamtbewertung
- 4.10 Realisierbarkeit

5 Bewertungstabelle der vorgeschlagenen Wohnbauflächen für die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB bis Ende 2019

ANHANG

- Anhang 1: Bewertungstabelle aller potenziellen Wohnbauflächen für die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB bis Ende 2019 (Gesamtübersicht)
- Anhang 2: Übersichtspläne aller potenziellen Wohnbauflächen für die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB bis Ende 2019

1 Flächenalternativenprüfung für Wohnflächenentwicklungen nach § 13b BauGB

1.1 Einführung

Aufgrund des Wohnraummangels in der Stadt Ravensburg und allen ihren Ortschaften ist es im gesamten Stadtgebiet erforderlich, dezentral die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von neuem Wohnraum zu entwickeln.

Mit der Einführung des folgenden Gesetzestextes

„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

hat der Bundesgesetzgeber die zeitlich befristete Möglichkeit gegeben, mit dem beschleunigten Verfahren Bebauungspläne gemäß § 13b BauGB für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile auch ohne entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan aufzustellen. Die Gewinnung von Flächen für Wohnen soll hierdurch deutlich erleichtert werden. Zudem wird den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt auf den rechnerischen Nachweis von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten.

Die mit der Gesetzesnovelle verbundenen Chancen sind zu nutzen, da derzeit davon ausgegangen werden muss, dass es nicht gelingen wird, den bestehenden Wohnraumbedarf mit der weiterhin priorisierten Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu decken. Flächenneuausweisungen an den Siedlungsrändern werden weiterhin erforderlich sein. Ihre zeitnahe Umsetzung wird in der überwiegenden Zahl jedoch ohne die Nutzung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht realisierbar sein.

Mit dem Ziel eine angemessene Anwendung dieses Instruments zu erreichen, wurde die Verwaltung gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 09.04.2018 nach Vorberatung in den Ortschaften und im Ausschuss für Umwelt und Technik zur "Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen" beauftragt, auf Grundlage einer Alternativenprüfung fachlich fundierte Vorschläge für städtebaulich geeignete Flächen für die Wohngebietsneuausweisung nach § 13b BauGB zu erarbeiten und mit einem Priorisierungsvorschlag den zuständigen Gremien zur Beratung und zum Beschluss vorzulegen.

In der nun vorliegenden Alternativenprüfung wurden 21 Flächen sowohl auf ihre städtebauliche als auch auf ihre umweltfachliche Eignung hin untersucht. Die Herangehensweise der Alternativenprüfung, die Ergebnisse der Prüfung sowie ein Priorisierungsvorschlag für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden nachfolgend dargestellt.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Für die Flächenalternativenprüfung für Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB wurden insgesamt 21 potenzielle Wohnbauerweiterungsflächen in der Kernstadt sowie in den drei Ortschaften identifiziert und untersucht. Potenzialflächen in der Alternativenprüfung sind nur solche Flächen im Außenbereich, die an bereits vorhandene Siedlungsflächen angrenzen und die die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschreiten. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl für Wohngebiete von 0,4 entspricht dies einer Flächengröße der Potenzialflächen von ca. 4 ha.

Die Potenzialflächen wurden hinsichtlich ihrer fachlichen Eignung für eine Wohnbebauung anhand von städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien untersucht und mit Hilfe einer fachlich begründeten Bewertungsmatrix beurteilt. Die Untersuchung und Beurteilung der städtebaulichen Kriterien erfolgte durch das Stadtplanungsamt. Die Untersuchung und Beurteilung der umweltfachlichen Kriterien wurde von dem externen Gutachter „365° freiraum + umwelt“ durchgeführt.

Ziele der Untersuchung und Beurteilung der Flächen sind, eine Übersicht über die Stärken und Schwächen sowie Restriktionen der Flächen zu erhalten, eine Vergleichbarkeit der Flächen zu gewährleisten sowie eine fachlich fundierte Grundlage für eine Standortpriorisierung für künftige Wohnbauflächenentwicklungen zu erarbeiten.

Die Beurteilung der städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien erfolgt zumeist in drei Stufen und reicht von „keine erheblichen Restriktionen erkennbar“ bis zu „sehr hohe Restriktionen erkennbar“. Den jeweiligen Bewertungsstufen werden zusätzlich Punkte (2 bis 0 Punkte) zugeordnet.

keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Restriktionen erkennbar	sehr hohe Restriktionen erkennbar
2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte

Für die Potenzialflächen erfolgt abschließend zusätzlich eine dreistufige Gesamtbewertung, die von „Fläche ist geeignet“ über „Fläche ist bedingt geeignet“ bis „Fläche ist nicht geeignet“ reicht. Sie ergibt sich für die Flächen jeweils aus der Summe ihrer bei den städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien erzielten Gesamtpunktzahl.

Nachfolgend werden für die städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien die jeweiligen Bewertungsstufen und ihre Bedeutung näher erläutert. Die Bewertungsstufe „keine erheblichen Restriktionen erkennbar“ und ihre Bedeutung wird dabei in der Auflistung stets zuerst genannt. Es handelt sich hierbei jedoch um keine allgemeingültigen Aussagen, die eine Übertragung der Bewertungsstufen auf andere Städte grundsätzlich ermöglichen, sondern um individuelle Bewertungen, die sich aus den örtlichen Gegebenheiten ergeben.

2 Erläuterung der städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien

2.1 Wohnbaupotenzial

Potenzial Einwohnerzahl

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen wurden durch den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben für alle Neubebauungen Orientierungswerte für eine zu erzielende Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) festgelegt. Die Orientierungswerte geben für die Kernstadt von Ravensburg außerhalb von Wohnungsbauschwerpunkten eine Mindest-Bruttowohndichte von 85 Einwohner je Hektar Bruttobauland vor. Für die Ortschaften beträgt diese aktuell 55 Einwohner je Hektar Bruttobauland. Die Orientierungswerte bilden die Berechnungsgrundlage für das überschlägige Einwohnerpotenzial der betrachteten potenziellen Wohnbauerweiterungsflächen.

$$\text{Potenzial Einwohnerzahl [EW]} = \text{Bruttobauland [ha]} \times \text{Mindest-Bruttowohndichte [EW je ha]}$$

Die Berechnung der Einwohnerpotenziale der Wohnbauerweiterungsflächen wurde entsprechend der Flächenlage, in der Kernstadt oder in einer Ortschaft, strikt durchgeführt. Die faktischen Wohndichten in der Umgebung der Potenzialflächen wurden nicht berücksichtigt.

Da das überschlägige Einwohnerpotenzial der Flächen keinen Einfluss auf ihre grundsätzliche Eignung als Wohnbaufläche hat, wird das Kriterium nicht in die Flächenbewertung miteinbezogen. Es dient lediglich einer Potenzialdarstellung.

Potenzial Wohneinheiten

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Ravensburg beträgt gemäß des im Jahr 2011 durchgeführten Zensus 2,1 Personen je Haushalt. Die Zahl der Wohneinheiten, die auf den potenziellen Wohnbauerweiterungsflächen gemäß den Mindest-Bruttowohndichten überschlägig zu realisieren ist, ergibt sich aus den zuvor ermittelten Einwohnerpotenzialen und der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Ravensburg.

$$\text{Potenzial Wohneinheiten [WE]} = \text{Potenzial Einwohnerzahl [EW]} / \text{durch. Haushaltsgröße [Pers. je HH]}$$

Da das überschlägige Potenzial an Wohneinheiten der Flächen keinen Einfluss auf ihre grundsätzliche Eignung als Wohnbaufläche hat, wird das Kriterium ebenfalls nicht in die Flächenbewertung miteinbezogen. Es dient lediglich der Potenzialdarstellung.

2.2 Siedlungsstruktur

Lage im Siedlungsraum

Das Kriterium der Lage im Siedlungsraum stellt dar, wie sich die Potenzialfläche für Wohnbebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Bei der Flächenbewertung wird unterschieden zwischen:

- Fläche liegt im Innenbereich und/oder ist Konversionsfläche
- Fläche liegt im Außenbereich als Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers bzw. Fortsetzung im Zusammenhang bebauter Ortsteile
- Fläche liegt im Außenbereich und hat keine oder nur eine geringe Anbindung an den Hauptsiedlungskörper bzw. an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Grundlage für diese Bewertung bildet zum einen das Innenentwicklungsgebot, wonach Flächen im Innenbereich durch Nachverdichtung und wiedernutzbargemachte Flächen bevorzugt entwickelt werden sollen. Zum anderen wird berücksichtigt, dass die Potenzialfläche den bestehenden Hauptsiedlungskörper harmonisch fortsetzt, wodurch einer weiteren Zerschneidung der Landschaft und einem Siedlungswachstum abseits im Zusammenhang bebauter Ortsteile entgegengewirkt werden soll.

Da im Rahmen der Flächenalternativenprüfung nur potenzielle Wohnbauflächen untersucht werden, deren Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann, enthält die Standortuntersuchung nur Flächen im Außenbereich, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Flächen im Innenbereich sowie Flächen im Außenbereich, die über keinen Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile verfügen, werden daher nicht untersucht. Die Nutzung von vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen erfolgt dabei zeitgleich mit unverminderter Priorisierung.

Topographie der Fläche

Die Bebaubarkeit einer Fläche wird wesentlich von ihrer Topographie beeinflusst. Ein weitgehend ebenes Gelände bedingt zumeist eine einfache Bebaubarkeit, wohingegen zunehmend bewegtes Gelände nur eingeschränkt bebaubar ist. Der Herrichtungs- und Erschließungsaufwand der Fläche nimmt zu und die Barrierefreiheit wird reduziert. Aufbauend auf die DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“, in der Steigungen bis 6 % als barrierefrei angesetzt werden, wird bei der Flächenbewertung unterschieden in:

- ebenes bis weitgehend ebenes Gelände: Steigung der Fläche $\leq 6 \%$
- bewegtes und/oder leicht bis stark ansteigendes Gelände: Steigung der Fläche $> 6 - \leq 12 \%$
- sehr stark ansteigendes Gelände: Steigung der Fläche $> 12 \%$

Die Steigung der Flächen wird berechnet anhand des Tief- und Hochpunktes der Fläche sowie dem Abstand zwischen den beiden Punkten.

2.3 Erreichbarkeiten

Höhenlage der Fläche

Die Topographie Ravensburgs ist geprägt durch die Lage im Schussental mit nach Osten und Westen ansteigendem Gelände. Die Potenzialflächen in den Hanglagen weisen teilweise erhebliche Höhenunterschiede zum zentralen Siedlungsbereich in der Tallage auf, wodurch u.a. ihre Erreichbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen erschwert wird. Bei der Bewertung wird infolge der resultierenden topographischen Barrierewirkung unterschieden in Flächen mit:

- geringem Höhenunterschied zum Bezugspunkt: $\leq 10 \text{ m}$

- mittlerem Höhenunterschied zum Bezugspunkt: $> 10 - \leq 20$ m
- großem Höhenunterschied zum Bezugspunkt: > 20 m

Der Bezugspunkt befindet sich jeweils auf der nächstgelegenen Haupteerschließungsstraße im Hauptsiedlungskörper. Der Höhenunterschied wird vom Bezugspunkt zum Hochpunkt der Fläche gemessen und entspricht damit dem maximalen Höhenunterschied.

Entfernung zur Innenstadt

Mit zunehmender Entfernung der Potenzialflächen zur Innenstadt (Luftlinie) nehmen nicht nur die zurückzulegenden Wegstrecken und Fahrzeiten zum zentralen Versorgungsbereich sondern auch negative Umweltauswirkungen, u.a. durch den motorisierten Individualverkehr, zu. Dezentrale Wohnstandorte schneiden hier vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung schlechter ab. Auf Grundlage der maximalen Entfernung der Potenzialflächen zur Innenstadt wurde für die Flächenbewertung die folgende Abstufung gewählt:

- ≤ 3 km Entfernung zur Innenstadt (Luftlinie)
- $> 3 - \leq 6$ km Entfernung zur Innenstadt (Luftlinie)
- > 6 km Entfernung zur Innenstadt (Luftlinie)

Die Luftlinienentfernung wird jeweils vom Mittelpunkt der Potenzialfläche zum Mittelpunkt des Marienplatzes, dem Zentrum des zentralen Versorgungsbereichs, gemessen. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächlich zurückzulegende Wegstrecken und Zugänglichkeit zur Innenstadt.

Entfernung zur Nahversorgung

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2017 werden insgesamt 18 Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m² in Ravensburg identifiziert. In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch generell nicht auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.

In der räumlichen Planung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 m (Luftlinie) zu einem Lebensmittelbetrieb mit hinreichendem Nahversorgungsangebot wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Darauf aufbauend ergibt sich für die Flächenbewertung die folgende Abstufung:

- ≤ 500 m Entfernung zum Lebensmittelbetrieb (Luftlinie)
- $> 500 - \leq 1.000$ m Entfernung zum Lebensmittelbetrieb (Luftlinie)
- > 1.000 m Entfernung zum Lebensmittelbetrieb (Luftlinie)

Die Luftlinienentfernung wird jeweils gemessen vom Mittelpunkt der Potenzialfläche zum nächstgelegenen Lebensmittelbetrieb. In der Flächenbewertung werden jeweils die zwei nächstgelegenen Lebensmittelbetriebe aufgeführt. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächlich zurückzulegende Wegstrecke und Zugänglichkeit zum Lebensmittelbetrieb.

Entfernung zur Grundschule (nach Grundschulbezirk)

Für die Bewertung der Entfernung der Potenzialflächen zur Grundschule (Luftlinie) wird angenommen, dass Grundschulkinder bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 m die Schule uneingeschränkt zu Fuß erreichen können. Grundlage hierfür bilden Planungen für Hol- und Bringzonen an Grundschulen, bei denen von einer maximalen Entfernung von 250 m (Luftlinie) bis zur Grundschule ausgegangen wird. Für die Bewertung der Flächen ergeben sich die folgenden Werte:

- ≤ 300 m Entfernung zur Grundschule (Luftlinie)
- $> 300 - \leq 600$ m Entfernung zur Grundschule (Luftlinie)
- > 600 m Entfernung zur Grundschule (Luftlinie)

Die Luftlinienentfernung wird jeweils gemessen vom Mittelpunkt der Potenzialfläche zur Grundschule, abhängig davon, in welchem Grundschulbezirk sich die Potenzialfläche befindet. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächlich zurückzulegende Wegstrecke und Zugänglichkeit zur Grundschule.

2.4 Verkehrliche Anbindung

Entfernung zu ÖPNV-Anschluss/Bushaltestelle

Die Fußwegentfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle bestimmt zum einen die Erreichbarkeit der Potenzialflächen mit dem ÖPNV und zum anderen maßgeblich die Akzeptanz des ÖPNVs. Da der Abstand zwischen zwei Bushaltestellen innerorts maximal 600 m (Orientierungswert) betragen sollte, kann in einem Radius von maximal 300 m um eine Bushaltestelle von einer sehr guten ÖPNV-Anbindung ausgegangen werden. Aufbauend darauf ergibt sich für die Flächenbewertung diese Einteilung:

- ≤ 300 m Entfernung zur Bushaltestelle (Luftlinie)
- $> 300 - \leq 600$ m Entfernung zur Bushaltestelle (Luftlinie)
- > 600 m Entfernung zur Bushaltestelle (Luftlinie)

Die Luftlinienentfernung wird jeweils gemessen vom Mittelpunkt der potenziellen Wohnbauerweiterungsfläche zur nächstgelegenen Bushaltestelle. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächlich zurückzulegende Wegstrecke und Zugänglichkeit zur Bushaltestelle.

Entfernung zu Radverkehrsrouten

Die Nähe der Potenzialflächen zu einer Radverkehrsrouten des aktuellen Radverkehrskonzeptes Ravensburg von 2014 trägt ebenfalls zu der Erreichbarkeit der Fläche bei und unterstützt zugleich die Nutzung des Fahrrades als Fortbewegungsmittel der Alltagsmobilität. Nicht nur vor dem Hintergrund des Klimawandels gehört die Förderung des Radverkehrs zu den Zukunftsaufgaben auf kommunaler Ebene.

Die Routen des städtischen Radverkehrsnetzes werden in drei Kategorien unterteilt: Radschnellverbindungen, Radhauptverbindungen und Radverkehrsverbindungen. Sie unterscheiden sich in der angestrebten durchschnittlichen Geschwindigkeit des Radfahrers sowie der Wartezeit des Radfahrers je Kilometer, die durch Knotenpunkte mit Lichtsignalanlagen verursacht werden können. Die Radschnellverbindungen weisen dabei die höchste angestrebte durchschnittliche Geschwindigkeit und die geringste Wartezeit auf, die Radverkehrsverbindungen hingegen die geringste durchschnittliche Geschwindigkeit und längste Wartezeit.

Das im städtischen Radverkehrskonzept entwickelte Radverkehrsnetz besteht aus fünf Radschnellverbindungen, die aus Eschach, der Weststadt, Weingarten und von der Wangener Straße in die Innenstadt führen. Zusätzlich gibt es 15 Radhauptverbindungen und 26 Radverkehrsverbindungen als kleinere Verdichtungs- und Ergänzungsverbindungen. Des Weiteren befindet sich eine Radvorrangroute, die mit einer Radschnellverbindung gleichzusetzen ist, von Schmalegg nach Weingarten in Planung. Darauf aufbauend sowie auf den tatsächlichen Entfernungen der Potenzialflächen zu den Radverkehrsrouten wurde für die Bewertung die folgende Abstufung gewählt:

- ≤ 500 m Entfernung zur Radschnellverbindung oder geplanten Radvorrangroute (Luftlinie)
- ≤ 500 m Entfernung zur Radhauptverbindung oder Radverkehrsverbindung (Luftlinie)
- > 500 m Entfernung zur Radhauptverbindung oder Radverkehrsverbindung (Luftlinie)

Die Luftlinienentfernung wird jeweils gemessen vom Mittelpunkt der potenziellen Wohnbauerweiterungsfläche zur nächstgelegenen Radverkehrsrouten. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche zurückzulegende Wegstrecke und Zugänglichkeit zur Radverkehrsrouten.

2.5 Immissionen

Verkehrslärmbelastung

Grundlage für die Bewertung der Verkehrslärmbelastung auf den Potenzialflächen ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für die städtebauliche Planung. Die Norm gibt ungefähre erforderliche Abstände (Orientierungswerte) zwischen Wohnbebauung und Verkehrswegen an, die notwendig sind, um bei ungehinderter Schallausbreitung den für Allgemeine Wohngebiete angegebenen schalltechnischen Orientierungswert für Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts nicht zu überschreiten.

Bei Bundesstraßen beträgt der ungefähre erforderliche Abstand 450 m, bei Landesstraßen 150 m und bei Gemeindestraßen (Gemeindeverbindungsstraßen und Stadtstraßen) 40 m. Für Kreisstraßen wer-

den in der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ keine Angaben gemacht. Da sie bei der Straßenklassifizierung zwischen den Landesstraßen und den Gemeindestraßen eingeordnet werden, wird für die Flächenbewertung ein ungefährer erforderlicher Abstand von 100 m angesetzt. Bei bestehender Bebauung zwischen der Wohnbebauung und den Verkehrswegen können die Abstände geringer sein, da die Bestandsgebäude eine lärmabschirmende Wirkung haben. Für die Bewertung der Potenzialflächen wurde aufbauend darauf die folgende Abstufung gewählt:

- Abstände zu Bundes-, Landes- und Kreisstraßen werden vollständig eingehalten und/oder Lage an einer Stadtstraße
- Abstände zu Kreisstraßen werden nicht eingehalten (≤ 50 % des erforderlichen Abstandes) und/oder Abstände zu Bundes- oder Landesstraßen werden überwiegend eingehalten (> 50 % des erforderlichen Abstandes)
- Abstände zu Bundes- oder Landesstraßen werden nicht eingehalten (≤ 50 % des erforderlichen Abstandes)

Die Abstände werden jeweils vom Rand der Potenzialfläche zum Mittelpunkt der Straße gemessen und entsprechen damit der minimalen Luftlinienentfernung zwischen Emissions- und Immissionsort. Die Einhaltung der Abstände und ihre Bewertung können jedoch nur als Anhaltspunkt für mögliche Verkehrslärmbelastungen auf den Potenzialflächen dienen. So ist die Verkehrslärmbetroffenheit der Potenzialflächen u.a. ebenfalls abhängig von der Lage der Fläche zur Straße sowie den tatsächlichen Verkehrsstärken. In der aktuellen Bewertung wird dies nicht berücksichtigt. Die genauere Prüfung wird daher in einem späteren Bebauungsplanverfahren erforderlich sein.

Hinweis: Da nach der Fertigstellung der neuen B 30-Süd Ende des Jahres 2019 die bestehende B 30 zwischen Untereschach und Ravensburg zur Kreisstraße herabgestuft wird, wurden für die Bewertungen der Verkehrslärmbelastung auf den Potenzialflächen entlang der zukünftigen Kreisstraße die erforderlichen Abstände zu einer Kreisstraße als maßgebend angesetzt.

Gewerbelärmbelastung

Grundlage für die Bewertung der Gewerbelärmbelastung ist ebenfalls die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für städtebauliche Planungen. Die Norm gibt ungefähre erforderliche Abstände (Orientierungswerte) zwischen Wohnbebauung und dem Rand eines Gewerbegebietes ohne Geräuschkontingierung in Abhängigkeit von der Fläche des Gewerbegebietes an, die notwendig sind, um bei ungehinderter Schallausbreitung den für Allgemeine Wohngebiete angegebenen schalltechnischen Orientierungswert für Gewerbelärm von 40 dB(A) nachts nicht zu überschreiten.

Bei einem Gewerbegebiet mit einer Fläche von 5 ha beträgt der ungefähre erforderliche Abstand 400 m, bei einer Fläche von 10 ha beträgt er 550 m und bei einer Fläche von 20 ha sind es 700 m. Bei bestehender Bebauung zwischen der Wohnbebauung und Gewerbegebieten können die Abstände auch geringer sein, da die Bestandsgebäude eine lärmabschirmende Wirkung haben. Aufbauend darauf wurde die folgende Bewertung gewählt:

- Abstände zu Gewerbegebieten werden vollständig eingehalten

- Abstände zu Gewerbegebieten werden überwiegend eingehalten ($> 50\%$ des erforderlichen Abstandes)
- Abstände zu Gewerbegebieten werden nicht eingehalten ($\leq 50\%$ des erforderlichen Abstandes)

Die Abstände werden jeweils vom Rand der potenziellen Wohnbauerweiterungsfläche zum Rand des Gewerbegebietes gemessen und entsprechen damit der minimalen Luftlinienentfernung zwischen Emissions- und Immissionsort. Die Einhaltung der Abstände und ihre Bewertung können jedoch nur als Anhaltspunkt für mögliche Gewerbelärmbelastungen auf der Potenzialfläche dienen. So ist die Gewerbelärmbetroffenheit der Potenzialflächen u.a. ebenfalls abhängig von der Lage der Fläche zum Gewerbegebiet. In der aktuellen Bewertung wird dies nicht berücksichtigt. Die genauere Prüfung wird daher in einem späteren Bebauungsplanverfahren erforderlich sein.

Weitere Immissionen

Die Eignung einer Potenzialfläche für Wohnbebauung kann zusätzlich durch Bestandsnutzungen in der Umgebung und ihre Lärm- und/oder Geruchsemissionen eingeschränkt werden. Die möglichen Restriktionen reichen von Intensivobstanbaufläche in einer Entfernung von weniger als 20 m bis hin zu landwirtschaftlichen Betrieben voraussichtlich mit Viehhaltung in einer Entfernung von weniger als 200 m, die aufgrund ihrer Geruchsemissionen eine erhebliche Restriktion darstellen können. Bei Sportanlagen (z.B. Fußballplatz mit Training in den Ruhezeiten) können Konflikte bei einer ungefähren Entfernung von ≤ 100 m auftreten. Grundlage hierfür bildet die Schrift „Geräuschimmissionsschutz in der Bauleitplanung“, die Orientierungswerte für Abstände zwischen Wohnbebauung und Sportanlagen angibt. Sportanlagen, die direkt an die Potenzialflächen angrenzen, sind als eine erhebliche Restriktion zu betrachten. Für mögliche Nutzungskonflikte wurde für die Bewertung die folgende Abstufung gewählt:

- keine erheblichen Konflikte erkennbar
- ≤ 20 m Entfernung zu Intensivobstanbauflächen (Luftlinie) und/oder ≤ 100 m Entfernung zu Sport-/Freizeitanlagen (Luftlinie)
- ≤ 200 m Entfernung zu landwirtschaftlichem Betrieb voraussichtlich mit Viehhaltung (Luftlinie) und/oder Sportanlage direkt angrenzend

Die Abstände werden jeweils vom Rand der potenziellen Wohnbauerweiterungsfläche zum Rand des lärm- oder geruchsemittierenden Ortes gemessen und entsprechen damit der minimalen Luftlinienentfernung zwischen Emissions- und Immissionsort. Die durch Ortsbegehungen ermittelten Nutzungen in der Umgebung und ihre Bewertungen können jedoch nur als Anhaltspunkt für mögliche Nutzungskonflikte dienen. Die genauere Prüfung der Rahmenbedingungen wird in einem späteren Bebauungsplanverfahren erforderlich sein.

2.6 Erschließung

Erschließungseignung Verkehr

Für die Bewertung einer Potenzialfläche aus verkehrsplanerischer Perspektive wurden zum einen notwendige Ausbaumaßnahmen an vorhandenen Erschließungsstraßen aufgrund ihrer zu geringen Bemessung der Fahrbahnbreite und zum anderen mögliche Überlastungen bzw. Überstauungen an bestehende Lichtsignalanlagen durch die zusätzlichen Fahrzeuge betrachtet. Hieraus wurde die folgende Flächenbewertung abgeleitet:

- Fläche ist geeignet: kein Ausbau der vorhandenen Erschließung notwendig und keine Überlastung bestehender Lichtsignalanlagen
- Fläche ist bedingt geeignet: Ausbau der vorhandenen Erschließung notwendig oder Überlastung bestehender Lichtsignalanlagen
- Fläche ist gering geeignet: Ausbau der vorhandenen Erschließung notwendig und Überlastung bestehender Lichtsignalanlagen

Die Bewertung kann jedoch nur als Anhaltspunkt für mögliche Konflikte aus verkehrsplanerischer Perspektive dienen. Die genauere Prüfung wird in einem späteren Bebauungsplanverfahren erforderlich sein.

Erschließungseignung Entwässerung

Für die Bewertung der Eignung der Potenzialflächen aus Perspektive der Siedlungsentwässerung wurden mögliche Restriktionen bei der Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers betrachtet. Sie reichen von Restriktionen, die zu einer bedingten Flächeneignung führen, bis zu erheblichen Restriktionen, die zu einer geringen Flächeneignung führen. So führt beispielsweise die vollständige Auslastung vorhandener Bäche, so dass weiteres Niederschlagswasser aktuell nicht eingeleitet werden kann, oder die Möglichkeit Niederschlagswasser nur über private Grundstücke abzuleiten zu einer bedingten Flächeneignung. Sehr hohe Aufwendungen für den Anschluss an Schmutzwasserkanäle stellen hingegen eine erhebliche Restriktion dar und führen zu einer geringen Flächeneignung. Für die Bewertung der Potenzialflächen wurde folgende Abstufung gewählt:

- Fläche ist geeignet: keine Restriktionen erkennbar
- Fläche ist bedingt geeignet: Restriktionen erkennbar
- Fläche ist gering geeignet: erhebliche Restriktionen erkennbar

Die Bewertung kann jedoch nur als Anhaltspunkt für mögliche Einschränkungen und Schwierigkeiten bei der Erschließung für die Entwässerung dienen. Die genauere Prüfung wird in einem späteren Bebauungsplanverfahren erforderlich sein.

2.7 Raum- und Landschaftsplanung

Regionalplan

Im rechtswirksamen Regionalplan ist Ravensburg als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die Hanglagen des Schussentals sind durch den Regionalen Grünzug vor einer ungeordneten flächigen Bebauung gesichert. Sie übernehmen wichtige Ökosystemleistungen und stellen für die Bevölkerung wichtige Bereiche für die Erholung dar. Ergänzend soll die Regionale Grünzäsur zwischen Ravensburg und Eschach einer Verlängerung der bandartigen Siedlungsstruktur der Nord/Süd-Achse gemäß des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg entgegenwirken. Aufbauend darauf wurde für die Flächenbewertung die folgende Abstufung definiert:

- Lage außerhalb von Regionalem Grünzug und Regionaler Grünzäsur
- Lage teilweise im Regionalen Grünzug und/oder angrenzend an die Regionale Grünzäsur
- Lage vollständig im Regionalen Grünzug

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Bei der Bewertung der Flächen wurden die Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren des Anhörungsentwurfs der Fortschreibung des Regionalplans von 2019 genutzt.

Landschaft und Erholung

Für die Bewertung einer Potenzialfläche hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird aufbauend auf die Darstellung des Flächennutzungsplans und die Exponiertheit der Fläche, welche bei einer Bebauung auch weithin sichtbar das Landschaftsbild verändern kann, die folgende Abstufung gewählt:

- keine erheblichen Konflikte erkennbar
- FNP Grünfläche oder FNP Ortsrandeingrünung innerhalb der Fläche und/oder exponierte Lage mit weiter Einsehbarkeit der Fläche

2.8 Natur und Umwelt

Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Vorhandensein hochwertiger Biotoptypen, insbesondere von Streuobstwiesen mit einer Größe von über 2.000 m² und Waldflächen, auf einer Fläche stellt eine Restriktion für die Neuausweisung von Wohnbauflächen dar. Das Vorhandensein von hochwertiger gewässerbegleitender Vegetation stellt keine Restriktion dar, da sie sich räumlich auf den Gewässerrandstreifen beschränkt und Bäume und Sträucher dort grundsätzlich zu erhalten sind. Aufbauend darauf wurde die folgende zweistufige Bewertung gewählt:

- keine erheblichen Restriktionen erkennbar
- hochwertige Biotoptypen (Streuobstwiese $\geq 2000 \text{ m}^2$ und/oder Waldfläche) innerhalb der Fläche

Landesweiter Biotopverbund

Kernräume und Kernflächen des Biotopverbundes stellen Restriktionen dar, da die Flächen durch planungsrechtliche Festlegungen oder langfristige vertragliche Vereinbarungen einer baulichen Entwicklung nicht zugänglich sind. Die Verbindungsflächen des landesweiten Biotopverbundes sind von mindestens lokaler oder regionaler Bedeutung und in der landesweiten Biotopverbundkulisse für das Offenland seit 2012 festgelegt. Für die Bewertung wird folgende Abstufung zugrunde gelegt:

- keine erheblichen Restriktionen erkennbar
- Lage innerhalb des Kernraums und/oder der Kernfläche des Biotopverbundes
- Lage in überregionaler Biotopvernetzungsstruktur

Zielartenkonzept Ravensburg

Im Zielartenkonzept von Ravensburg werden für verschiedene Lebensraumtypen zugehörige Zielarten erfasst. Die Flächen werden in drei Prioritätsstufen eingeteilt. Priorität 1 (höchste Bedeutung), Priorität 2 (mittlere Bedeutung) und Priorität 3 (geringere Bedeutung). Für die potenziellen Wohnbauflächen sind die Lebensraumtypen Streuobstwiesen, Hecken samt Magerstrukturen sowie Äcker und Wiesen relevante Lebensräume. Streuobstwiesen der Priorität 1 haben eine Anzahl von mindestens 200 Bäumen oder in kleineren Komplexen eine extensive Unternutzung oder gute Anbindung an andere Strukturen. Vorkommende Zielarten sind der Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper oder Grünspecht. Zudem hat der Grauspecht, Kleinspecht oder Neuntöter hier Revier oder Brutplatz. Hecken samt Magerstrukturen der Priorität 1 weisen ein Vorkommen des Neuntöters auf oder haben ein hohes Lebensraumpotenzial. Äcker und Wiesen der Priorität 1 weisen Vorkommen von Feldlerchen und weiteren Bodenbrütern auf. Für die Flächenbewertung wurden anhand des Vorhandenseins der unterschiedlichen Lebensraumtypen drei Stufen definiert:

- keine erheblichen Restriktionen erkennbar
- Lebensraumtypen der Priorität 1 innerhalb der Fläche oder Lebensraumtypen der Priorität 2 großflächig innerhalb der Fläche
- ≥ 2 Lebensraumtypen der Priorität 1 innerhalb der Fläche

Leistungsfähigkeit des Bodens

Gemäß des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Bereiche ausreichend zu sichern. Da die Leistungsfähigkeit der Böden in Baden-Württemberg insgesamt in einem überdurchschnittlichen Bereich liegt, stellen mittlere bis hohe Leistungsfähigkeiten der Böden bei der Flächenbewertung noch keine Restriktion dar. Erst Böden mit einer hohen bis sehr hohen Leistungsfähigkeit sind als eine Restriktion für die Nutzung einer Potenzialfläche als Wohnbaufläche anzusehen. Die Flächenbewertung erfolgt darauf aufbauend zweistufig:

- mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit des Bodens
- hohe bis sehr hohe Leistungsfähigkeit des Bodens

Oberflächengewässer und Hochwasser

Gewässer sind wichtige Elemente des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes und sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes zu schützen. Die Errichtung baulicher Anlagen in Gewässerrandstreifen ist daher grundsätzlich verboten. Zusätzlich ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt. Oberflächengewässer und Überschwemmungsbereiche schränken die Eignung einer Potentialfläche demnach ein. Die Flächenbewertung wurde darauf aufbauend in drei Stufen definiert:

- keine Restriktionen erkennbar
- Oberflächengewässer innerhalb der Fläche oder kleinflächige, randliche Lage im Überschwemmungsbereich
- Oberflächengewässer innerhalb der Fläche und Lage im Überschwemmungsbereich

Für Teilbereiche der Stadt Ravensburg und der Ortschaften liegen derzeit keine aktuellen Hochwassergefahrenkarten vor. Da für einzelne Flächen jedoch Überschwemmungsproblematiken bei Starkregenereignissen der Verwaltung bereits bekannt sind, wurden diese Informationen zusätzlich in die Flächenbewertung miteinbezogen. Die genauere Prüfung der Rahmenbedingungen wird in einem späteren Bebauungsplanverfahren erforderlich sein.

Klima und Luft

Da klimatische und lufthygienische Aspekte bei der Siedlungsentwicklung von großer Bedeutung sind, wird bei der Untersuchung der Potenzialflächen zudem die Klimafibel des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben von 2010 berücksichtigt. Die Lage in einem Kaltluftstrom oder in einem Bereich mit Hangabwinden stellen Restriktionen dar. Für die Bewertung wurde die drei folgenden Stufen definiert:

- keine erheblichen Restriktionen erkennbar
- Lage in einem mittleren bis starken Kaltluftstrom ohne Siedlungsrelevanz oder Lage in einem mittleren Hangabwind
- Lage in einem mittleren bis starken Kaltluftstrom mit Siedlungsrelevanz oder Lage in einem mittleren bis starken Kaltluftstrom sowie mittleren Hangabwind

Die Bewertung kann jedoch nur als Anhaltspunkt für die klimatischen und lufthygienischen Rahmenbedingungen dienen. Die genauere Prüfung wird in einem späteren Bebauungsplanverfahren erforderlich sein.

2.9 Schutzgebiete

Entfernung zu Natura 2000 Gebieten

Natura 2000 Gebiete können durch bauliche Entwicklungen in der nahen Umgebung beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung durch Gewerbegebiete ist auf Grund der höheren Emissionen deutlich bedeutsamer als durch Wohngebiete. Dennoch können je nach Größe des Wohngebiets und Art und Intensität der baulichen Nutzung Beeinträchtigungen, z.B. durch wohnortnahe Erholungsnutzung, Licht und Emissionen durch Kraftfahrzeuge, nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung einer Potenzialfläche wird folgende Abstufung zugrunde gelegt:

- > 100 m Entfernung zu Natura 2000 Gebiet (Luftlinie)
- ≤ 100 m Entfernung zu einem Natura 2000 Gebiet (Luftlinie)
- Beeinträchtigung eines Natura 2000 Gebietes

Schutzgebiete nach § 33 NatSchG

Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz stellen Restriktionen dar, die je nach Art und Größe des Schutzgebietes im konkreten Einzelfall zu bewerten sind. Für die Flächenbewertung im Rahmen der Alternativenprüfung werden nach Lage und Größe des geschützten Biotops folgenden Stufen definiert:

- keine erheblichen Restriktionen erkennbar
- geschütztes Biotop innerhalb der Fläche
- großflächig geschütztes Biotop innerhalb der Fläche

Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen

Der Artenschutz ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen. Er ist der Abwägung durch die Kommunen nicht zugänglich, d.h. die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind zwingend zu beachten. In der Regel ist jedem Bauleitplan eine artenschutzrechtliche Untersuchung voranzustellen. Die Festlegung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Vermutung einer großen Artenvielfalt innerhalb einer Potenzialfläche können die Bauleitplanung erschweren. Folgende Flächenbewertung wurde hieraus abgeleitet:

- keine erheblichen Restriktionen erkennbar
- Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Fläche
- sehr artenreiche Fläche

2.10 Gesamtbewertung

Gesamtpunktzahl und Gesamtbewertung

Ziel dieser Alternativenprüfung ist es, fachlich fundierte Vorschläge für Flächen für eine Wohngebietsneuausweisung nach § 13b BauGB sowie einem Priorisierungsvorschlag der Flächen zu erarbeiten.

Als Grundlage hierfür dient die Gesamtbewertung der Potentialflächen, die sich jeweils aus der Summe aller möglichen Punkte (max. 48 Punkte), die die Flächen bei den einzelnen städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien erzielt haben, ergibt. Den vorherigen Bewertungen entsprechend wurden für die Gesamtbewertung drei Stufen gewählt:

- Fläche ist geeignet: 48 – 33 Gesamtpunkte
- Fläche ist bedingt geeignet: 32 – 17 Gesamtpunkte
- Fläche ist nicht geeignet: 16 – 0 Gesamtpunkte

2.11 Realisierbarkeit

Flächenverfügbarkeit

Das Kriterium der Flächenverfügbarkeit ist für die Priorisierung der Potenzialflächen von entscheidender Bedeutung. Grundlage hierfür bildet zum einen der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates von 1995, dem gemäß Bebauungsplanverfahren für Neubaugebiete erst dann eingeleitet werden, wenn die Stadt über alle Flächen für das Baugebiet verfügt oder vertragliche Vereinbarungen zum Grunderwerb bestehen. Zum anderen unterliegt das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB einer zeitlichen Befristung. Das Verfahren ist bis zum 31. Dezember 2019 per Aufstellungsbeschluss förmlich einzuleiten, der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Aufbauend darauf erfolgt die Bewertung der Flächenverfügbarkeit in vier Stufen. Sie reicht von der Bewertung „Grunderwerb ist abgeschlossen“ bis hin zu „Grunderwerb ist bis Ende 2021 nicht in Aussicht“, das ein Ausschlusskriterium für eine Entwicklung der Potenzialfläche im beschleunigten Verfahren darstellt, da es dem Grundsatzbeschluss von 1995 entgegensteht. Insgesamt stellt sich die Bewertung der Flächenverfügbarkeit wie folgt dar:

- Grunderwerb ist abgeschlossen
- Grunderwerb ist in Bearbeitung
- Grunderwerb ist ungeklärt oder wird geprüft
- Grunderwerb ist bis Ende 2021 nicht in Aussicht (Ausschlusskriterium)

Da die Flächenverfügbarkeit keinen Einfluss auf die fachliche Eignung einer Potenzialfläche als Wohnbaufläche hat, wird das Kriterium nicht in die Gesamtbewertung miteinbezogen. Sie ist als eine gesonderte Flächenbewertung zu betrachten, die über die Realisierbarkeit der Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entscheidet.

3 Zusammenfassung und Schlussfolgerung

In der vorliegenden Alternativenprüfung wurden 21 Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 55,2 ha auf ihre Eignung als Wohnbaufläche untersucht. Alle untersuchten Flächen sind mit Restriktionen unterschiedlichster Art belegt. Zusammenfassend ist jedoch festzustellen, dass alle Fläche nach fachlichen Kriterien grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet oder zumindest bedingt geeignet sind. Keine der untersuchten Flächen ist nach dem derzeit vorliegenden Informationsstand für eine Wohnbebauung ungeeignet oder gar auszuschließen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei den stets notwendigen vertiefenden Untersuchungen der Flächen zusätzliche Sachverhalte auftreten, die nachträglich noch zu einem Ausschluss einer Fläche führen können.

Die Baurechtschaffung nach § 13b BauGB ist zeitlich begrenzt. Bauleitplanverfahren müssen bis zum 31.12.2019 per Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden und bis zum 31.12.2021 mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Daher ist es für die nachfolgend vorgeschlagene Flächenauswahl entscheidend, ob die Stadt – entsprechend des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates von 1995 – die Flächen bis zum Planungsbeginn erwerben oder Vereinbarungen für einen Grunderwerb treffen und damit zeitnah und zweckgemäß entwickeln kann. Der Grundsatzbeschluss von 1995 besagt, dass Planungsverfahren für Neubaugebiete erst dann eingeleitet werden, wenn die Fläche im Eigentum der Stadt ist oder vertragliche Vereinbarungen zum Grunderwerb bestehen.

Für die Einleitung von Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB werden daher folgende Flächen vorgeschlagen:

- In der Ortschaft Schmalegg die Flächen:
 - „Ortsmitte Schmalegg III" (Fläche Nr. 1) mit ca. 4,2 ha (Aufstellungsbeschluss bereits am 21.02.2018 gefasst)
 - „Greckenhof II" (Fläche Nr. 3) mit ca. 2,8 ha
- In Ravensburg die Fläche:
 - „Andermannsberg" (Fläche Nr. 5) mit ca. 1,3 ha
- In der Ortschaft Eschach die Fläche:
 - „Hüttenberger Weg" (Fläche Nr. 9) mit ca. 3,0 ha
- In der Ortschaft Taldorf die Flächen:
 - „Alberskirch Südwest" (Fläche Nr. 20) mit ca. 1,0 ha
 - „Taldorf Süd" (Fläche Nr. 21) mit ca. 4,0 ha

Die Flächen, die nach der städtebaulichen und umweltfachlichen Gesamtbewertung gleich gut bzw. besser geeignet erscheinen als die hier für die Einleitung von Bauleitplanverfahren vorgeschlagenen Flächen, sind für eine Siedlungsentwicklung jedoch nicht grundsätzlich verloren. Diese Flächen fließen in die laufende Vorbereitung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans und damit in die mittel- bis langfristigen Entwicklungsstrategien für Wohnen ein. Parallel werden die Anstrengungen zur verträglichen Innenentwicklung im gesamten Stadtgebiet selbstverständlich fortgesetzt.

4 Bewertungsmatrix der städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien

4.1 Siedlungsstruktur

Lage im Siedlungsraum	- Fläche liegt im Innenbereich - Fläche ist Konversionsfläche	Ausschlusskriterium
	Fläche liegt im Außenbereich als Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers bzw. Fortsetzung im Zusammenhang bebauter Ortsteile	1 Pkt.
	Fläche liegt im Außenbereich und hat keine oder nur eine geringe Anbindung an den Hauptsiedlungskörper bzw. an im Zusammenhang bebaute Ortsteile	Ausschlusskriterium

Topographie der Fläche	ebenes bis weitgehend ebenes Gelände: Steigung der Fläche $\leq 6\%$	2 Pkt.
	bewegtes und/oder leicht bis stark ansteigendes Gelände: Steigung der Fläche $> 6\% - \leq 12\%$	1 Pkt.
	sehr stark ansteigendes Gelände: Steigung der Fläche $> 12\%$	0 Pkt.

4.2 Erreichbarkeiten

Höhenlage der Fläche	geringer Höhenunterschied zum Bezugspunkt: $\leq 10\text{ m}^*$	2 Pkt.
	mittlerer Höhenunterschied zum Bezugspunkt: $> 10 - \leq 20\text{ m}^*$	1 Pkt.
	großer Höhenunterschied zum Bezugspunkt: $> 20\text{ m}^*$	0 Pkt.

* gemessen von Höhenlage des Bezugspunktes zum Hochpunkt der Potenzialfläche (maximaler Höhenunterschied)

Entfernung zur Innenstadt	$\leq 3\text{ km}$ Entfernung zur Innenstadt (Luftlinie)*	2 Pkt.
	$> 3 - \leq 6\text{ km}$ Entfernung zur Innenstadt (Luftlinie)*	1 Pkt.
	$> 6\text{ km}$ Entfernung zur Innenstadt (Luftlinie)*	0 Pkt.

* gemessen vom Mittelpunkt der Potenzialfläche zum Mittelpunkt Marienplatz

Entfernung zur Nahversorgung	$\leq 500\text{ m}$ Entfernung zum Lebensmittelbetrieb (Luftlinie)*	2 Pkt.
	$> 500 - \leq 1.000\text{ m}$ Entfernung zum Lebensmittelbetrieb (Luftlinie)*	1 Pkt.
	$> 1.000\text{ m}$ Entfernung zum Lebensmittelbetrieb (Luftlinie)*	0 Pkt.

* gemessen vom Mittelpunkt der Potenzialfläche zum Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche ab 200 m^2

Entfernung zur Grundschule (nach Grundschulbezirk)	$\leq 300\text{ m}$ Entfernung zur Grundschule (Luftlinie)*	2 Pkt.
	$> 300 - \leq 600\text{ m}$ Entfernung zur Grundschule (Luftlinie)*	1 Pkt.
	$> 600\text{ m}$ Entfernung zur Grundschule (Luftlinie)*	0 Pkt.

* gemessen vom Mittelpunkt der Potenzialfläche zur Grundschule

4.3 Verkehrliche Anbindung

Entfernung zu ÖPNV-Anschluss/Bushaltestelle	≤ 300 m Entfernung zur Bushaltestelle (Luftlinie)*	2 Pkt.
	> 300 – ≤ 600 m Entfernung zur Bushaltestelle (Luftlinie)*	1 Pkt.
	> 600 m Entfernung zur Bushaltestelle (Luftlinie)*	0 Pkt.

* gemessen von Mittelpunkt der Potenzialfläche zur Bushaltestelle

Entfernung zu Radverkehrsrouten	≤ 500 m Entfernung zu Radschnellverbindung oder geplanter Radvorrangroute (Luftlinie)*	2 Pkt.
	≤ 500 m Entfernung zu Radhauptverbindung oder Radverkehrsverbindung (Luftlinie)*	1 Pkt.
	> 500 m Entfernung zu Radhauptverbindung oder Radverkehrsverbindung (Luftlinie)*	0 Pkt.

* gemessen von Mittelpunkt der Potenzialfläche zur nächstgelegenen Hauptroute (minimale Luftlinienentfernung)

4.4 Immissionen

Verkehrslärmbelastung	- Abstände zu Bundes-, Landes- und Kreisstraßen werden vollständig eingehalten* - Lage an Stadtstraße	2 Pkt.
	- Abstände zu Kreisstraßen werden nicht eingehalten (≤ 50 % des erforderlichen Abstandes)* - Abstände zu Bundes- oder Landesstraßen werden überwiegend eingehalten (> 50 % des erforderlichen Abstandes)*	1 Pkt.
	Grenzabstände (Orientierungswerte) zu Bundes- oder Landesstraßen werden nicht eingehalten (≤ 50 % des erforderlichen Abstandes)*	0 Pkt.

* gemessen vom Rand der Potenzialfläche zum Mittelpunkt der Straße (minimale Luftlinienentfernung)

Gewerbelärmbelastung	Abstände zu Gewerbegebieten werden vollständig eingehalten*	2 Pkt.
	Abstände zu Gewerbegebieten werden überwiegend eingehalten (> 50 % des erforderlichen Abstandes)*	1 Pkt.
	Abstände werden nicht eingehalten (≤ 50 % des erforderlichen Abstandes)*	0 Pkt.

* gemessen vom Rand der Potenzialfläche zum Rand des Gewerbegebietes (minimale Luftlinienentfernung)

weitere Immissionen	keine erheblichen Konflikte erkennbar	2 Pkt.
	≤ 20 m Entfernung zu Intensivobstanbaufläche (Luftlinie)* ≤ 100 m Entfernung zu Sport-/Freizeitanlagen (Luftlinie)*	1 Pkt.
	≤ 200 m Entfernung zu landwirtschaftlichem Betrieb voraussichtlich mit Viehhaltung (Luftlinie)* - Sportanlage angrenzend	0 Pkt.

* gemessen vom Rand der Potenzialfläche zum Rand des Lärm- und/oder Geruchsemitierenden (minimale Luftlinienentfernung)

4.5 Erschließung

Erschließungseignung Verkehr	Fläche ist geeignet: kein Ausbau vorhandener Erschließung notwendig und keine Überlastung bestehender Lichtsignalanlagen	2 Pkt.
	Fläche ist bedingt geeignet: Ausbau vorhandener Erschließung notwendig oder Überlastung bestehender Lichtsignalanlagen	1 Pkt.
	Fläche ist gering geeignet: Ausbau vorhandener Erschließung notwendig und Überlastung bestehender Lichtsignalanlagen	0 Pkt.

Erschließungseignung Entwässerung	Fläche ist geeignet: keine Restriktionen erkennbar	2 Pkt.
	Fläche ist bedingt geeignet: Restriktionen erkennbar	1 Pkt.
	Fläche ist gering geeignet: erhebliche Restriktionen erkennbar	0 Pkt.

4.6 Raum- und Landschaftsplanung

Regionalplan (derzeit in Fortschreibung)	• Lage außerhalb von Regionalem Grünzug und Regionaler Grünzäsur	2 Pkt.
	• Lage teilweise im Regionalem Grünzug	1 Pkt.
	• Lage angrenzend an Regionale Grünzäsur	
	• Lage vollständig im Regionalen Grünzug	0 Pkt.

Landschaft und Erholung	• keine erheblichen Konflikte erkennbar	2 Pkt.
	• FNP Grünfläche oder FNP Ortsrandeingrünung innerhalb der Fläche	1 Pkt.
	• exponierte Lage: weite Einsehbarkeit der Fläche	
	/	0 Pkt.

4.7 Natur und Umwelt

Pflanzen und biologische Vielfalt	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	2 Pkt.
	hochwertige Biotoptypen (Streuobstwiese $\geq 2.000 \text{ m}^2$ und/oder Waldfläche) innerhalb der Fläche	1 Pkt.
	/	0 Pkt.

Landesweiter Biotopverbund	• keine erheblichen Restriktionen erkennbar	2 Pkt.
	• Lage innerhalb des Kernraums des Biotopverbundes	1 Pkt.
	• Lage innerhalb der Kernfläche des Biotopverbundes	
	• Lage in überregionaler Biotopvernetzungsstruktur	0 Pkt.

Zielartenkonzept Ravensburg	• keine erheblichen Restriktionen erkennbar	2 Pkt.
	• Lebensraumtyp Priorität 1 innerhalb der Fläche	1 Pkt.
	• Lebensraumtyp Priorität 2 großflächig innerhalb der Fläche	
	• ≥ 2 Lebensraumtypen Priorität 1 innerhalb der Fläche	0 Pkt.

Leistungsfähigkeit des Bodens	mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit des Bodens	2 Pkt.
	hohe bis sehr hohe Leistungsfähigkeit des Bodens	1 Pkt.
	/	0 Pkt.

Oberflächengewässer und Hochwasser	• keine Restriktionen erkennbar	2 Pkt.
	• Oberflächengewässer innerhalb der Fläche	1 Pkt.
	• kleinflächige, randliche Lage im Überschwemmungsbereich	
	• Oberflächengewässer innerhalb der Fläche und Lage im Überschwemmungsbereich	0 Pkt.

Klima und Luft	• keine erheblichen Restriktionen erkennbar	2 Pkt.
	• Lage im mittleren bis starken Kaltluftstrom ohne Siedlungsrelevanz	1 Pkt.
	• Lage im mittleren Hangabwind	
	• Lage im mittleren bis starken Kaltluftstrom mit Siedlungsrelevanz	0 Pkt.
	• Lage im mittleren bis starken Kaltluftstrom sowie mittleren Hangabwind	

4.8 Schutzgebiete

Entfernung zu Natura 2000 Gebieten	> 100 m Entfernung zu Natura 2000 Gebiet	2 Pkt.
	≤ 100 m Entfernung zu Natura 2000 Gebiet	1 Pkt.
	Beeinträchtigung eines Natura 2000 Gebietes	0 Pkt.

* gemessen vom Rand der Potenzialfläche zum Rand des Natura 2000 Gebietes (minimale Luftlinienentfernung)

Schutzgebiete nach § 33 NatSchG	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	2 Pkt.
	geschütztes Biotop innerhalb der Fläche	1 Pkt.
	großflächig geschütztes Biotop innerhalb der Fläche	0 Pkt.

Artenschutz und Ausgleichmaßnahmen	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	2 Pkt.
	Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Fläche	1 Pkt.
	sehr artenreiche Fläche	0 Pkt.

4.9 Gesamtbewertung

Gesamtbewertung	48 – 33 Gesamtpunktzahl	Fläche ist geeignet
	32 – 17 Gesamtpunktzahl	Fläche ist bedingt geeignet
	16 – 0 Gesamtpunktzahl	Fläche ist nicht geeignet

4.10 Realisierbarkeit

Flächenverfügbarkeit	Grunderwerb ist abgeschlossen	
	Grunderwerb ist in Bearbeitung	
	Grunderwerb ist ungeklärt oder wird aktuell geprüft	
	Grunderwerb ist bis Ende 2021 nicht in Aussicht	Ausschluss- kriterium

Städtebauliche Kriterien

Wohnbauflächen für die Aufstellung von BPlänen nach § 13b BauGB bis Ende 2019

Lage der Fläche				Wohnbaupotenzial		Siedlungsstruktur		Erreichbarkeiten				Verkehrliche Anbindung		Restriktionen			Erschließung	
Nr.	Gemarkung	Bezeichnung	Größe	Potenzial Einwohnerzahl	Potenzial Wohneinheiten	Lage im Siedlungsraum	Topographie der Fläche [Steigung der Fläche in %] [Tief- und Hochpunkt der Fläche]	Höhenlage der Fläche [Bezugspunkt, Höhenunterschied & Fläche liegt ober-, (+) oder unterhalb (-) des Bezugspunktes]	Entfernung zur Innenstadt [Luftlinie in km]	Entfernung zur Nahversorgung [Lebensmittelbetrieb & Luftlinie in m]	Entfernung zur Grundschule [Grundschule & Luftlinie in m]	Entfernung zu ÖPNV-Anschluss [Luftlinie in m]	Entfernung zu Radverkehrsrouten [Hauptroute & Luftlinie in m]	Verkehrslärmbelastung [Straßenklasse & Luftlinie in m]	Gewerbelärmbelastung [Größe des GE & Luftlinie in m]	weitere Restriktionen / Konflikte [Nutzung & Luftlinie in m]	Erschließungsseignung Verkehr	Erschließungsseignung Entwässerung
1	Schmalegg	Ortsmitte Schmalegg III	ca. 4,2 ha	ca. 230 EW	ca. 110 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände (ca. 565 - 567,5 m)	Schenkenstraße/ Trutzenweiler Straße: ca. + 2,5 m	ca. 6,0 km	Mix Markt: ca. 3.650 m EDEKA: ca. 3.900 m	Schmalegg: ca. 140 m	Bus: ca. 265 m	Radvorrangroute: ca. 150 m	Lage an Stadtstraße + Kreisstraße	Abstand zu GE (ca. 5,7 ha): ca. 620 m + Beb.	Intensivobst: angrenzend Sportplatz: ca. 140 m	geeignet	bedingt geeignet
3	Schmalegg	Greckenhof II	ca. 2,8 ha	ca. 155 EW	ca. 75 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	weitgehend ebenes Gelände: ca. 4 % Steigung (ca. 552,5 - 560 m)	Schenkenstraße: ca. +/- 5 m	ca. 5,6 km	Mix Markt: ca. 3.300 m EDEKA: ca. 3.650 m	Schmalegg: ca. 370 m	Bus: ca. 300 m	Radvorrangroute: ca. 300 m	Lage an Weg & Abstand zu Kreisstraße: ca. 190 m + Beb.	Abstand zu GE (ca. 5,7 ha): ca. 530 m + Beb.	Pferdehof: ca. 140 m Intensivobst: ca. 70 m	bedingt geeignet: Ausbau notwendig	geeignet
5	Ravensburg	Andermannsberg	ca. 1,3 ha	ca. 110 EW	ca. 50 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	bewegtes und leicht ansteigendes Gelände: ca. 8 % Steigung (ca. 472,5 - 485 m)	Gartenstraße: ca. + 45 m	ca. 1,3 km	Norma: ca. 600 m Netto: ca. 750 m	Kuppelnuau: ca. 1.000 m	Bus: ca. 390 m	Radhauptverbindung: ca. 100 m	Lage an Stadtstraße	Abstand zu GE/GEe (ca. 20,2 ha): ca. 660 m + Beb.	keine erheblichen Konflikte erkennbar	geeignet	geeignet
9	Eschach	Hüttenberger Weg	ca. 3,0 ha	ca. 165 EW	ca. 80 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	bewegtes und stark ansteigendes Gelände: ca. 12 % Steigung (ca. 480 - 495 m)	Tettnanger Straße: ca. + 45 m	ca. 3,8 km	Kaufland: ca. 2.150 m NAR-Supermarkt: ca. 2.650 m	Weißenuau: ca. 2.030 m	Bus: ca. 310 m	Radschnellverbindung: ca. 300 m	Lage an Stadtstraße & Abstand zu B 30 alt/ K 7983 neu: ca. 525 m + Beb.	Abstand zu GE (ca. 21,4 ha): ca. 580 m + Beb.	keine erheblichen Konflikte erkennbar	bedingt geeignet: Ausbau notwendig	bedingt geeignet
20	Taldorf	Alberskirch Südwest	ca. 1,0 ha	ca. 55 EW	ca. 25 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände (ca. 507,5 - 510 m)	Eggartskircher Straße: ca. - 5 m	ca. 8,7 km	EDEKA. 5.700 m Mix Markt: ca. 6.550 m	Taldorf: ca. 1.320 m	Bus: ca. 200 m	Radhauptverbindung: ca. 500 m	Lage an Weg + Stadtstraße & Abstand zu Kreisstraße: ca. 120 m + Beb.	Abstand zu GE (ca. 0,8 ha): ca. 500 m	Intensivobst: ca. 20 m landw. Betrieb: (vsl. ohne Viehhaltung): angrenzend	bedingt geeignet: Ausbau notwendig	geeignet
21	Taldorf	Taldorf Süd	ca. 4,0 ha	ca. 220 EW	ca. 105 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände (ca. 462,5 - 465 m)	Hummelbergstraße/ Taldorfer Straße: ca. - 7,5 m	ca. 8,8 km	EDEKA. 5.000 m Mix Markt: ca. 6.950 m	Taldorf: ca. 350 m	Bus: ca. 250 m	Radhauptverbindung: ca. 1.000 m	Lage an Kreisstraße, GV- Straße + Weg	Abstand zu GE (ca. 0,8 ha): ca. 900 m + Beb.	landw. Betrieb (vsl. mit Viehhaltung): angrenzend	bedingt geeignet: Überlastung B33	geeignet

Umweltfachliche Kriterien

Lage der Fläche				Raum- und Landschaftsplanung		Natur und Umwelt						Schutzgebiete			Gesamtbewertung		Realisierbarkeit
Nr.	Gemarkung	Bezeichnung	Größe	Regionalplan	Landschaft und Erholung	Pflanzen und biologische Vielfalt	Landesweiter Biotopverbund	Zielartenkonzept Ravensburg	Leistungsfähigkeit des Bodens	Oberflächengewässer und Hochwasser	Klima und Luft	Entfernung zu Natura 2000 Gebieten [Luftlinie in m]	Schutzgebiete nach § 33 NatSchG	Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen	Gesamtpunktzahl	Gesamtbewertung	Flächenverfügbarkeit
1	Schmalegg	Ortsmitte Schmalegg III	ca. 4,2 ha	Lage außerhalb von Grünzug + Grünzäsur	keine erheblichen Konflikte erkennbar	Acker, Fettwiese + Obstbäume: innerhalb	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Streuobstwiese Priorität 2 + Magere Grünlandstrukturen Priorität 2: innerhalb	mittel	Bühlhäuslebach: innerhalb in Randlage Überschwemmungen: bei Starkregen bekannt	Lage im leichten Hangabwind aus Westen	ca. 230 m	Biotop: innerhalb	Ausgleichsmaßnahme: innerhalb Artenschutzprüfung: notwendig	36	Fläche ist geeignet	Grunderwerb abgeschlossen
3	Schmalegg	Greckenhof II	ca. 2,8 ha	Lage außerhalb von Grünzug + Grünzäsur	FNP Ortsrand-eingrünung: innerhalb (nicht umgesetzt) Spielplatz: innerhalb	Acker + Fettwiese: innerhalb Streuobstwiese: innerhalb in Randlage	Lage in Kernfläche mittlerer Standorte	Streuobstwiese Priorität 1: innerhalb in Randlage	mittel bis hoch	keine Restriktionen erkennbar	Lage im mittleren Kaltluftstrom aus Westen	ca. 300 m	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Artenschutzprüfung: notwendig	36	Fläche ist geeignet	Grunderwerb in Bearbeitung
5	Ravensburg	Andermannsberg	ca. 1,3 ha	Lage außerhalb von Grünzug + Grünzäsur	keine erheblichen Konflikte erkennbar	Acker (Grünland): innerhalb tobelartige Bewaldung: angrenzend	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	mittel bis hoch	keine Restriktionen erkennbar	Lage im mittleren Kaltluftstrom aus Südosten mit Siedlungsrelevanz	ca. 1.500 m	Biotop: angrenzend	Artenschutzprüfung: notwendig	37	Fläche ist geeignet	Grunderwerb in Bearbeitung
9	Eschach	Hüttenberger Weg	ca. 3,0 ha	Lage teilweise im Regionalen Grünzug	keine erheblichen Konflikte erkennbar	Acker (Grünland): innerhalb	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	mittel bis hoch	keine Restriktionen erkennbar	Lage im mittleren Hangabwind aus Osten	ca. 1.250 m	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Artenschutzprüfung notwendig	34	Fläche ist geeignet	Grunderwerb abgeschlossen
20	Taldorf	Alberskirch Südwest	ca. 1,0 ha	Lage außerhalb von Grünzug + Grünzäsur	FNP Ortsrand-eingrünung: innerhalb (nicht umgesetzt)	Acker + kleine Streuobstwiese (< 2.000 m²): innerhalb	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Streuobstwiese Priorität 1 + Priorität 2: innerhalb	mittel	Alberskircher Bach: innerhalb in Randlage	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	ca. 2.300 m	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Artenschutzprüfung notwendig	35	Fläche ist geeignet	Grunderwerb in Bearbeitung
21	Taldorf	Taldorf Süd	ca. 4,0 ha	Lage teilweise in Regionalem Grünzug	keine erheblichen Konflikte erkennbar	Acker, Fettwiese, Intensivobst, Gärten + Obstbäume: innerhalb	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Streuobstwiese Priorität 1 + Hecken samt Magerstrukturen Priorität 1: innerhalb	hoch bis sehr hoch	Stockerholzbach + Taldorfer Bach: innerhalb in Randlage	Lage im mittleren Kaltluftstrom aus Nordwesten	ca. 1.100 m	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Artenschutzprüfung notwendig	30	Fläche ist bedingt geeignet	Grunderwerb in Bearbeitung

ANHANG

Städtebauliche Kriterien

Gesamtübersicht Seite 1/4

Lage der Fläche				Wohnbaupotenzial		Siedlungsstruktur		Erreichbarkeiten				Verkehrliche Anbindung		Immissionen			Erschließung	
Nr.	Gemarkung	Bezeichnung	Größe	Potenzial Einwohnerzahl	Potenzial Wohneinheiten	Lage im Siedlungsraum	Topographie der Fläche [Steigung der Fläche in %] [Tief- und Hochpunkt der Fläche]	Höhenlage der Fläche [Bezugspunkt, Höhenunterschied & Fläche liegt ober- (+) oder unterhalb (-) des Bezugspunktes]	Entfernung zur Innenstadt [Luftlinie in km]	Entfernung zur Nahversorgung [Lebensmittelbetrieb & Luftlinie in m]	Entfernung zur Grundschule [Grundschule & Luftlinie in m]	Entfernung zu ÖPNV-Anschluss [Luftlinie in m]	Entfernung zu Radverkehrsrouten [Hauptroute & Luftlinie in m]	Verkehrslärmbelastung [Straßenklasse & Luftlinie in m]	Gewerbelärmbelastung [Größe des GE & Luftlinie in m]	weitere Immissionen [Nutzung & Luftlinie in m]	Erschließungsseignung Verkehr	Erschließungsseignung Entwässerung
1	Schmalegg	Ortsmitte Schmalegg III	ca. 4,2 ha	ca. 230 EW	ca. 110 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände (ca. 565 - 567,5 m)	Schenkenstraße/ Trutzenweiler Straße: ca. + 2,5 m	ca. 6,0 km	Mix Markt: ca. 3.650 m EDEKA: ca. 3.900 m	Schmalegg: ca. 140 m	Bus: ca. 265 m	Radvorrangroute: ca. 150 m	Lage an Stadtstraße + Kreisstraße	Abstand zu GE (ca. 5,7 ha): ca. 620 m + Beb.	Intensivobst: angrenzend Sportplatz: ca. 140 m	geeignet	bedingt geeignet
2	Schmalegg	Nördlich Ringgenburghalle	ca. 1,6 ha	ca. 90 EW	ca. 40 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände (ca. 560 - 562,5 m)	Schenkenstraße/ Trutzenweiler Straße: ca. - 5 m	ca. 5,8 km	Mix Markt: ca. 3.500 m EDEKA: ca. 3.800 m	Schmalegg: ca. 190 m	Bus: ca. 250 m	Radvorrangroute: ca. 160 m	Lage an Weg + Stadtstraße & Abstand zu Kreisstraße: ca. 130 m + Beb.	Abstand zu GE (ca. 5,7 ha): ca. 670 m + Beb.	Intensivobst: angrenzend Ringgenburghalle: angrenzend	bedingt geeignet: Ausbau notwendig	bedingt geeignet
3	Schmalegg	Greckenhof II	ca. 2,8 ha	ca. 155 EW	ca. 75 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	weitgehend ebenes Gelände: ca. 4 % Steigung (ca. 552,5 - 560 m)	Schenkenstraße: ca. +/- 5 m	ca. 5,6 km	Mix Markt: ca. 3.300 m EDEKA: ca. 3.650 m	Schmalegg: ca. 370 m	Bus: ca. 300 m	Radvorrangroute: ca. 300 m	Lage an Weg & Abstand zu Kreisstraße: ca. 190 m + Beb.	Abstand zu GE (ca. 5,7 ha): ca. 530 m + Beb.	Pferdehof: ca. 140 m Intensivobst: ca. 70 m	bedingt geeignet: Ausbau notwendig	geeignet
4	Schmalegg	Greckenhofweg	ca. 0,9 ha	ca. 50 EW	ca. 25 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände: ca. 2 % Steigung (ca. 547,5 - 552,5 m)	Schenkenstraße: ca. + 5 m	ca. 5,4 km	Mix Markt: ca. 3.050 m EDEKA: ca. 3.300 m	Schmalegg: ca. 540 m	Bus: ca. 130 m	Radvorrangroute: ca. 130 m	Lage an GV-Straße + Kreisstraße	Abstand zu GE (ca. 5,7 ha): ca. 170 m (heranrückende Bebauung)	Pferdehof: ca. 100 m Golfplatz: ca. 120 m	geeignet	geeignet
5	Ravensburg	Andermannsberg	ca. 1,3 ha	ca. 110 EW	ca. 50 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	bewegtes und leicht ansteigendes Gelände: ca. 8 % Steigung (ca. 472,5 - 485 m)	Gartenstraße: ca. + 45 m	ca. 1,3 km	Norma: ca. 600 m Netto: ca. 750 m	Kuppelnau: ca. 1.000 m	Bus: ca. 390 m	Radhauptverbindung: ca. 100 m	Lage an Stadtstraße	Abstand zu GE/GEe (ca. 20,2 ha): ca. 660 m + Beb.	keine erheblichen Konflikte erkennbar	geeignet	geeignet
6	Ravensburg	Oberer Haldenweg	ca. 2,5 ha	ca. 215 EW	ca. 100 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	bewegtes und leicht ansteigendes Gelände: ca. 6,5 % Steigung (ca. 515 - 530 m)	Frauentorplatz: ca. + 80 m	ca. 1,1 km	Feneberg: ca. 900 m Norma: ca. 1.000 m	Kuppelnau: ca. 1.100 m	Bus: ca. 640 m	Radhauptverbindung: ca. 375 m	Lage an Stadtstraße	Abstand zu GE/GEe (ca. 1,2 ha): ca. 400 m + Beb.	keine erheblichen Konflikte erkennbar	geeignet	gering geeignet
7	Eschach	Panoramastraße	ca. 3,2 ha	ca. 175 EW	ca. 85 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	weitgehend ebenes Gelände: ca. 4,5 % Steigung (ca. 515 - 522,5 m)	Tettnanger Straße: ca. + 65 m	ca. 3,2 km	Kaufland: ca. 1.650 m NAR Supermarkt: ca. 2.200 m	Weißenau: ca. 1.700 m	Bus: ca. 580 m	Radschnellverbindung: ca. 390 m	Lage an GV-Straße & Abstand zu B 30 alt/ K 7983 neu: ca. 550 m + Beb.	Abstand zu GE (ca. 21,4 ha): ca. 650 m + Beb.	landw. Betrieb (vsl. mit Viehhaltung): ca. 200 m Biogasanlage: ca. 380 m	geeignet	gering geeignet
8	Eschach	Torkenweiler Nord	ca. 3,5 ha	ca. 190 EW	ca. 90 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	leicht ansteigendes Gelände: ca. 6,5 % Steigung (ca. 440 - 452,5)	Tettnanger Straße: ca. - 15 m	ca. 3,6 km	Kaufland: ca. 1.900 m NAR-Supermarkt: ca. 2.350 m	Weißenau: ca. 1.650 m	Bus: ca. 170 m	Radschnellverbindung: ca. 140 m	Abstand zu B 30 alt/ K 7983 neu: ca. 90 m	Abstand zu GE (ca. 21,4 ha): ca. 100 m (heranrückende Bebauung)	Intensivobst: angrenzend landw. Betrieb (vsl. ohne Viehhaltung): ca. 150 m	geeignet	gering geeignet
9	Eschach	Hüttenberger Weg	ca. 3,0 ha	ca. 165 EW	ca. 80 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	bewegtes und stark ansteigendes Gelände: ca. 12 % Steigung (ca. 480 - 495 m)	Tettnanger Straße: ca. + 45 m	ca. 3,8 km	Kaufland: ca. 2.150 m NAR-Supermarkt: ca. 2.650 m	Weißenau: ca. 2.030 m	Bus: ca. 310 m	Radschnellverbindung: ca. 300 m	Lage an Stadtstraße & Abstand zu B 30 alt/ K 7983 neu: ca. 525 m + Beb.	Abstand zu GE (ca. 21,4 ha): ca. 580 m + Beb.	keine erheblichen Konflikte erkennbar	bedingt geeignet: Ausbau notwendig	bedingt geeignet
10	Eschach	Tettnanger Straße Nord	ca. 2,2 ha	ca. 120 EW	ca. 55 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	weitgehend ebenes Gelände: ca. 3,5 % Steigung (ca. 452,5 - 457,5 m)	Tettnanger Straße: ca. - 5 m	ca. 5,0 km	Kaufland: ca. 3.300 m NAR-Supermarkt: ca. 3.800 m	Stefan-Rahl: ca. 940 m	Bus: ca. 150 m	Radschnellverbindung: ca. 100 m	Abstand zu K 7982: ca. 90 m + Beb. & Abstand zu B30 alt/ K 7983 neu: ca. 190 m	Abstand zu GE/GEe (ca. 7,5 ha): ca. 350 m + Beb.	Intensivobst: ca. 20 m	geeignet	bedingt geeignet
11	Eschach	Tettnanger Straße Mitte	ca. 2,2 ha	ca. 120 EW	ca. 55 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände (ca. 452,5 - 455 m)	Tettnanger Straße: ca. - 5 m	ca. 5,2 km	Kaufland: ca. 3.550 NAR-Supermarkt: ca. 4.050 m	Stefan-Rahl: ca. 700 m	Bus: ca. 220 m	Radschnellverbindung: ca. 180 m	Abstand zu K 7982: ca. 40 m + Beb. & Abstand zu B30 alt/ K 7983 neu: ca. 160 m	Abstand zu GE/GEe (ca. 7,5 ha): ca. 80 m + Beb. (nicht heranrückende Bebauung)	Intensivobst: angrenzend landw. Betrieb (vsl. ohne Viehhaltung): angrenzend	geeignet	bedingt geeignet
12	Eschach	Kapellenäcker	ca. 2,8 ha	ca. 155 EW	ca. 75 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände (ca. 442,5 - 445 m)	Friedrichshafener Straße: ca. - 2,5 m	ca. 5,5 km	Kaufland: ca. 3.800 m NAR-Supermarkt: ca. 4.200 m	Stefan-Rahl: ca. 870 m	Bus: ca. 280 m	Radverkehrsverbindung: ca. 190 m	Lage an B 30 alt/ K 7982 neu	Abstand zu GE/GEe (ca. 7,5 ha): ca. 250 m (heranrückende Bebauung)	Intensivobst: angrenzend Sportplatz: ca. 140 m landw. Betrieb (vsl. ohne Viehhaltung): angrenzend	geeignet	bedingt geeignet
13	Eschach	Hohe Bäume West	ca. 3,6 ha	ca. 200 EW	ca. 95 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände (ca. 437,5 - 440 m)	Friedrichshafener Straße: ca. - 5 m	ca. 5,4 km	Kaufland: ca. 3.700 m NAR-Supermarkt: ca. 4.050 m	Stefan Rahl: ca. 1.150 m	Bus: ca. 510 m	Radverkehrsverbindung: ca. 140 m	Lage an Stadtstraße neu & Abstand B30 alt/ K 7982 neu: ca. 315 m + Beb.	Abstand zu GE/GEe (ca. 7,5 ha): ca. 520 m	Intensivobst: angrenzend landw. Betrieb (vsl. ohne Tierhaltung): ca. 100 m	geeignet	geeignet

Lage der Fläche				Wohnbaupotenzial		Siedlungsstruktur		Erreichbarkeiten				Verkehrliche Anbindung		Immissionen			Erschließung	
Nr.	Gemarkung	Bezeichnung	Größe	Potenzial Einwohnerzahl	Potenzial Wohneinheiten	Lage im Siedlungsraum	Topographie der Fläche [Steigung der Fläche in %] [Tief- und Hochpunkt der Fläche]	Höhenlage der Fläche [Bezugspunkt, Höhenunterschied & Fläche liegt ober- (+) oder unterhalb (-) des Bezugspunktes]	Entfernung zur Innenstadt [Luftlinie in km]	Entfernung zur Nahversorgung [Lebensmittelbetrieb & Luftlinie in m]	Entfernung zur Grundschule [Grundschule & Luftlinie in m]	Entfernung zu ÖPNV-Anschluss [Luftlinie in m]	Entfernung zu Radverkehrsrouten [Hauptroute & Luftlinie in m]	Verkehrslärmbelastung [Straßenklasse & Luftlinie in m]	Gewerbelärmbelastung [Größe des GE & Luftlinie in m]	weitere Immissionen [Nutzung & Luftlinie in m]	Erschließungsseignung Verkehr	Erschließungsseignung Entwässerung
14	Taldorf	St.-Antonius-Weg	ca. 1,1 ha	ca. 60 EW	ca. 30 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände: ca. 2,5 % Steigung (ca. 427,5 - 432,5 m)	Gebhard-Fügel-Straße: ca. + 5 m	ca. 4,1 km	EDEKA: ca. 2.200 m Kaufland: ca. 2.500 m	Oberzell: ca. 750 m	Bus: ca. 200 m	Radhauptverbindung: ca. 260 m	Lage an Stadtstraße & Abstand zu Kreisstraße: ca. 135 m + Beb.	Abstand zu GE (ca. 2,0 ha): ca. 300 m + Beb.	Pferdehof: angrenzend Sportplatz: ca. 60 m	bedingt geeignet: Ausbau notwendig	bedingt geeignet
15	Taldorf	Häldele	ca. 2,1 ha	ca. 115 EW	ca. 55 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	bewegtes und leicht ansteigendes Gelände: ca. 6,5 % Steigung (ca. 425 - 435 m)	Bavendorfer Straße/ Am Bahnhof: ca. + 10 m	ca. 4,9 km	EDEKA: ca. 2.800 m Kaufland: ca. 3.300 m	Oberzell: ca. 130 m	Bus: ca. 110 m	Radhauptverbindung: ca. 80 m	Lage an Stadtstraße + Kreisstraße	Abstand zu GE (ca. 21,1 ha): ca. 750 m	Bahngleise: ca. 280 m Klärwerk: ca. 600 m Mülleponie: ca. 780 m	geeignet	geeignet
16	Taldorf	Flöhner	ca. 4,1 ha	ca. 225 EW	ca. 105 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	bewegtes Gelände (ca. 515 - 517,5 m)	Markdorfer Straße: ca. + 15 m	ca. 6,0 km	EDEKA: ca. 2.950 m Mix Markt: ca. 3.850 m	Taldorf: ca. 3.320 m	Bus: ca. 390 m	Radschnellverbindung: ca. 290 m	Lage an Stadtstraße + Weg & Abstand zu Bundesstraße: ca. 165 m + Beb.	Abstand zu GE (ca. 25,2 ha): ca. 860 m	landw. Betrieb (vsl. mit Viehhaltung): angrenzend	gering geeignet: Ausbau notwendig + Überlastung LSA/B33	gering geeignet
17	Taldorf	Bremhag Erweiterung	ca. 2,3 ha	ca. 125 EW	ca. 60 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände (ca. 497,5 - 500 m)	Markdorfer Straße: ca. - 7,5 m	ca. 5,5 km	EDEKA: ca. 2.550 m Mix Markt: ca. 3.500m	Taldorf: ca. 3.630 m	Bus: ca. 290 m	Radschnellverbindung: ca. 210 m	Lage an Weg + Stadtstraße & Abstand zu Bundesstraße: ca. 120 m	Abstand zu GE (ca. 25,2 ha): ca. 680 m (heranrückende Bebauung)	Jugendsportanlage: angrenzend Biogasanlage: ca. 550 m	bedingt geeignet: Überlastung LSA/B33	geeignet
18	Taldorf	Brühl Erweiterung	ca. 2,5 ha	ca. 140 EW	ca. 65 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände (ca. 495 - 497,5 m)	Markdorfer Straße: ca. - 7,5 m	ca. 5,9 km	EDEKA: ca. 3.000 m Mix Markt: ca. 3.950 m	Taldorf: ca. 3.200 m	Bus: ca. 390 m	Radschnellverbindung: ca. 420 m	Lage an Stadtstraße + Kreisstraße	Abstand zu GE (ca. 25,2 ha): ca. 1.150 m + Beb.	Intensivobst: angrenzend Biogasanlage: ca. 700 m	bedingt geeignet: Überlastung LSA/B33	bedingt geeignet
19	Taldorf	St.-Kolumban-Straße	ca. 4,3 ha	ca. 235 EW	ca. 110 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	weitgehend ebenes Gelände: ca. 3,5 % Steigung (ca. 502,5 - 515 m)	Markdorfer Straße: ca. + 12,5 m	ca. 6,3 km	EDEKA: ca. 3.250 m MixMarkt: ca. 4.200 m	Taldorf: ca. 2.950 m	Bus: ca. 200 m	Radschnellverbindung: ca. 400 m	Lage an Bundesstraße + Stadtstraße	Abstand zu GE (ca. 25,2 ha): ca. 1.250 m + Beb.	Intensivobst: angrenzend landw. Betrieb: (vsl. mit Viehhaltung): ca. 140 m	bedingt geeignet: Überlastung LSA/B33	bedingt geeignet
20	Taldorf	Alberskirch Südwest	ca. 1,0 ha	ca. 55 EW	ca. 25 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände (ca. 507,5 - 510 m)	Eggartskircher Straße: ca. - 5 m	ca. 8,7 km	EDEKA: 5.700 m Mix Markt: ca. 6.550 m	Taldorf: ca. 1.320 m	Bus: ca. 200 m	Radhauptverbindung: ca. 500 m	Lage an Weg + Stadtstraße & Abstand zu Kreisstraße: ca. 120 m + Beb.	Abstand zu GE (ca. 0,8 ha): ca. 500 m	Intensivobst: ca. 20 m landw. Betrieb: (vsl. ohne Viehhaltung): angrenzend	bedingt geeignet: Ausbau notwendig	geeignet
21	Taldorf	Taldorf Süd	ca. 4,0 ha	ca. 220 EW	ca. 105 WE	Fortsetzung des Hauptsiedlungskörpers	ebenes Gelände (ca. 462,5 - 465 m)	Hummelbergstraße/ Taldorfer Straße: ca. - 7,5 m	ca. 8,8 km	EDEKA: 5.000 m Mix Markt: ca. 6.950 m	Taldorf: ca. 350 m	Bus: ca. 250 m	Radhauptverbindung: ca. 1.000 m	Lage an Kreisstraße, GV-Straße + Weg	Abstand zu GE (ca. 0,8 ha): ca. 900 m + Beb.	landw. Betrieb (vsl. mit Viehhaltung): angrenzend	bedingt geeignet: Überlastung B33	geeignet

Umweltfachliche Kriterien

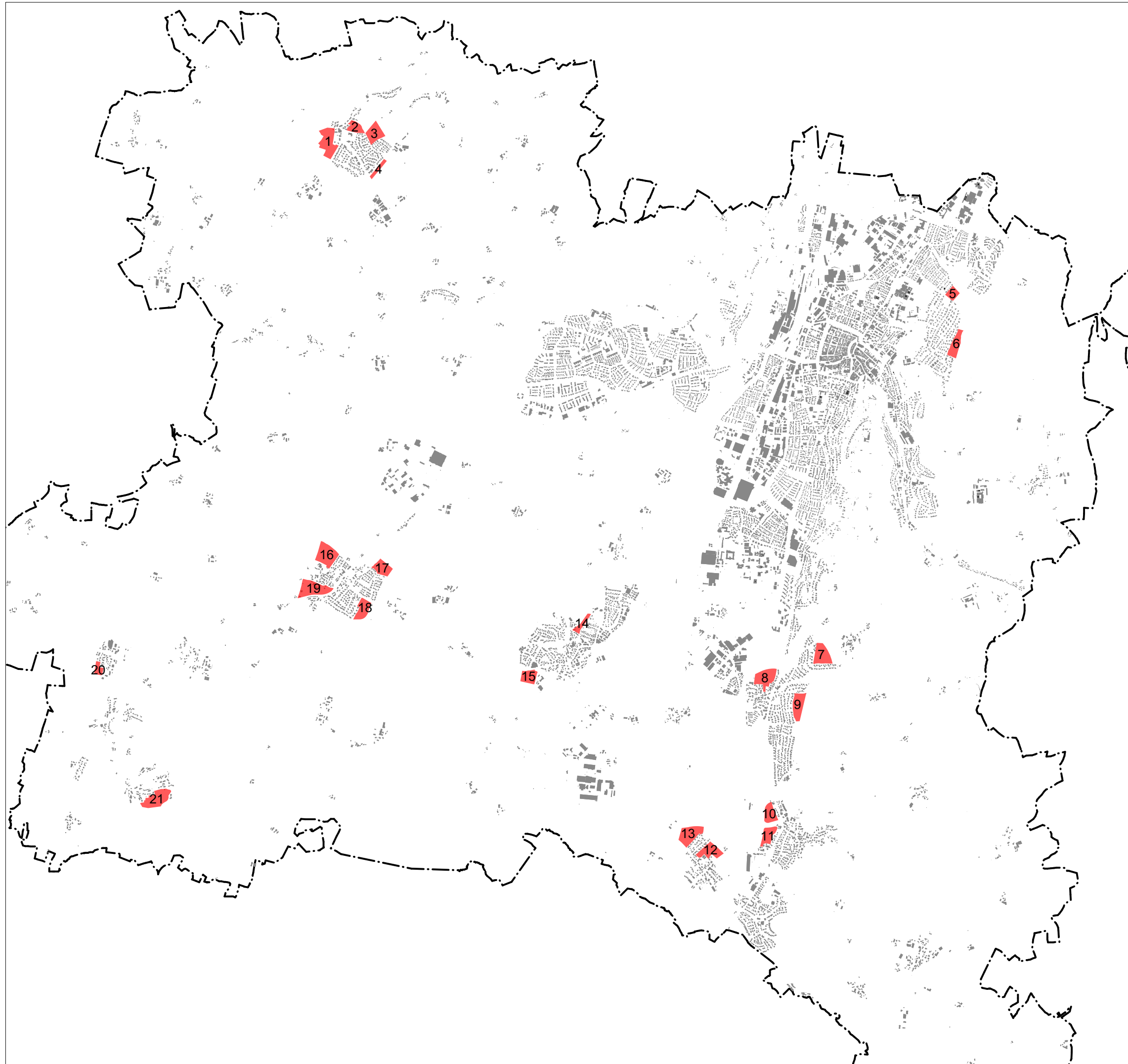
Gesamtübersicht Seite 3/4

[illegible]

Umweltfachliche Kriterien

Gesamtübersicht Seite 4/4

Lage der Fläche				Raum- und Landschaftsplanung		Natur und Umwelt						Schutzgebiete			Gesamtbewertung		Realisierbarkeit
Nr.	Gemarkung	Bezeichnung	Größe	Regionalplan	Landschaft und Erholung	Pflanzen und biologische Vielfalt	Landesweiter Biotopverbund	Zielartenkonzept Ravensburg	Leistungsfähigkeit des Bodens	Oberflächengewässer und Hochwasser	Klima und Luft	Entfernung zu Natura 2000 Gebieten [Luftlinie in m]	Schutzgebiete nach § 33 NatSchG	Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen	Gesamtpunktzahl	Gesamtbewertung	Flächenverfügbarkeit
14	Taldorf	St.-Antonius-Weg	ca. 1,1 ha	Lage außerhalb von Grünzug + Grünzäsur	keine erheblichen Konflikte erkennbar	Sonderkultur, Weide, Gärten + Obstbäume: innerhalb	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	mittel	keine Restriktionen erkennbar	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	ca. 20 m	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Artenschutzprüfung notwendig	36	Fläche ist geeignet	Grunderwerb bis Ende 2021 nicht in Aussicht
15	Taldorf	Häldele	ca. 2,1 ha	Lage außerhalb von Grünzug + Grünzäsur	keine erheblichen Konflikte erkennbar	Fettwiese und -weide, Obstbäume, Weiden-Erlen-Gehölze + kleiner Waldbereich: innerhalb	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	mittel bis hoch	Oberzeller Bach: innerhalb in Randlage Überschwemmungen: bei Starkregen bekannt	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	ca. 320 m	Biotop: angrenzend	Artenschutzprüfung notwendig	38	Fläche ist geeignet	Grunderwerb wird geprüft
16	Taldorf	Flöhner	ca. 4,1 ha	Lage außerhalb von Grünzug + Grünzäsur	FNP Ortsrand-eingrünung: innerhalb	Fettwiese, Intensivobst + kleine Streuobstwiese (< 2.000 m²): innerhalb	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Streuobstwiese Priorität 1: innerhalb	mittel bis hoch	Bavendorfer Bach: innerhalb in Randlage	Lage im mittleren Hangabwind aus Nordwesten	ca. 1.700 m	Biotop: angrenzend	Artenschutzprüfung notwendig	28	Fläche ist bedingt geeignet	Grunderwerb wird geprüft
17	Taldorf	Bremhag Erweiterung	ca. 2,3 ha	Lage angrenzend an Regionale Grünzäsur	FNP Ortsrand-eingrünung: innerhalb	Acker, Fettwiese, Gärten, Hochstaudenflur + Streuobstwiese (> 2.000 m²): innerhalb	Lage in Kernfläche + Kernraum mittlerer Standorte	Streuobstwiese Priorität 2: innerhalb	mittel bis hoch	Gewässer NN-RX2: innerhalb	Lage im mittleren Hangabwind aus Nordwesten	ca. 1.600 m	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Ausgleichsmaßnahme: innerhalb Artenschutzprüfung: notwendig	29	Fläche ist bedingt geeignet	Grunderwerb wird geprüft
18	Taldorf	Brühl Erweiterung	ca. 2,5 ha	Lage außerhalb von Grünzug + Grünzäsur	FNP Ortsrand-eingrünung: angrenzend (nicht umgesetzt)	Acker, Fettwiese, Intensivobst + Gärten: innerhalb	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Äcker + Wiesen Priorität 1: innerhalb	mittel	keine Restriktionen erkennbar	Lage im mittleren Hangabwind aus Nordwesten	ca. 1.950 m	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Artenschutzprüfung notwendig	35	Fläche ist geeignet	Grunderwerb wird geprüft
19	Taldorf	St.-Kolumban-Straße	ca. 4,3 ha	Lage teilweise in Regionalem Grünzug	FNP Grünfläche: innerhalb	Fettwiese, Intensivobst, Hecke, Gärten + große Bäume: innerhalb	Lage in Kernfläche mittlerer Standorte	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	mittel bis hoch	keine Restriktionen erkennbar	Lage im mittleren Kaltluftstrom aus Nordwesten + mittleren Hangabwind aus Nordwesten	ca. 2.000 m	Biotop: innerhalb	Artenschutzprüfung notwendig	28	Fläche ist bedingt geeignet	Grunderwerb bis Ende 2021 nicht in Aussicht
20	Taldorf	Alberskirch Südwest	ca. 1,0 ha	Lage außerhalb von Grünzug + Grünzäsur	FNP Ortsrand-eingrünung: innerhalb (nicht umgesetzt)	Acker + kleine Streuobstwiese (< 2.000 m²): innerhalb	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Streuobstwiese Priorität 1 + Priorität 2: innerhalb	mittel	Alberskircher Bach: innerhalb in Randlage	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	ca. 2.300 m	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Artenschutzprüfung notwendig	35	Fläche ist geeignet	Grunderwerb in Bearbeitung
21	Taldorf	Taldorf Süd	ca. 4,0 ha	Lage teilweise in Regionalem Grünzug	keine erheblichen Konflikte erkennbar	Acker, Fettwiese, Intensivobst, Gärten + Obstbäume: innerhalb	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Streuobstwiese Priorität 1 + Hecken samt Magerstrukturen Priorität 1: innerhalb	hoch bis sehr hoch	Stockerholzbach + Taldorfer Bach: innerhalb in Randlage	Lage im mittleren Kaltluftstrom aus Nordwesten	ca. 1.100 m	keine erheblichen Restriktionen erkennbar	Artenschutzprüfung notwendig	30	Fläche ist bedingt geeignet	Grunderwerb in Bearbeitung

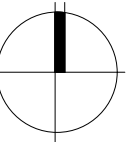


Stadt

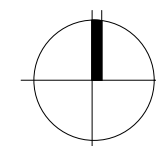
Ravensburg

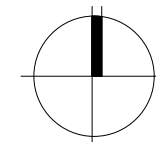
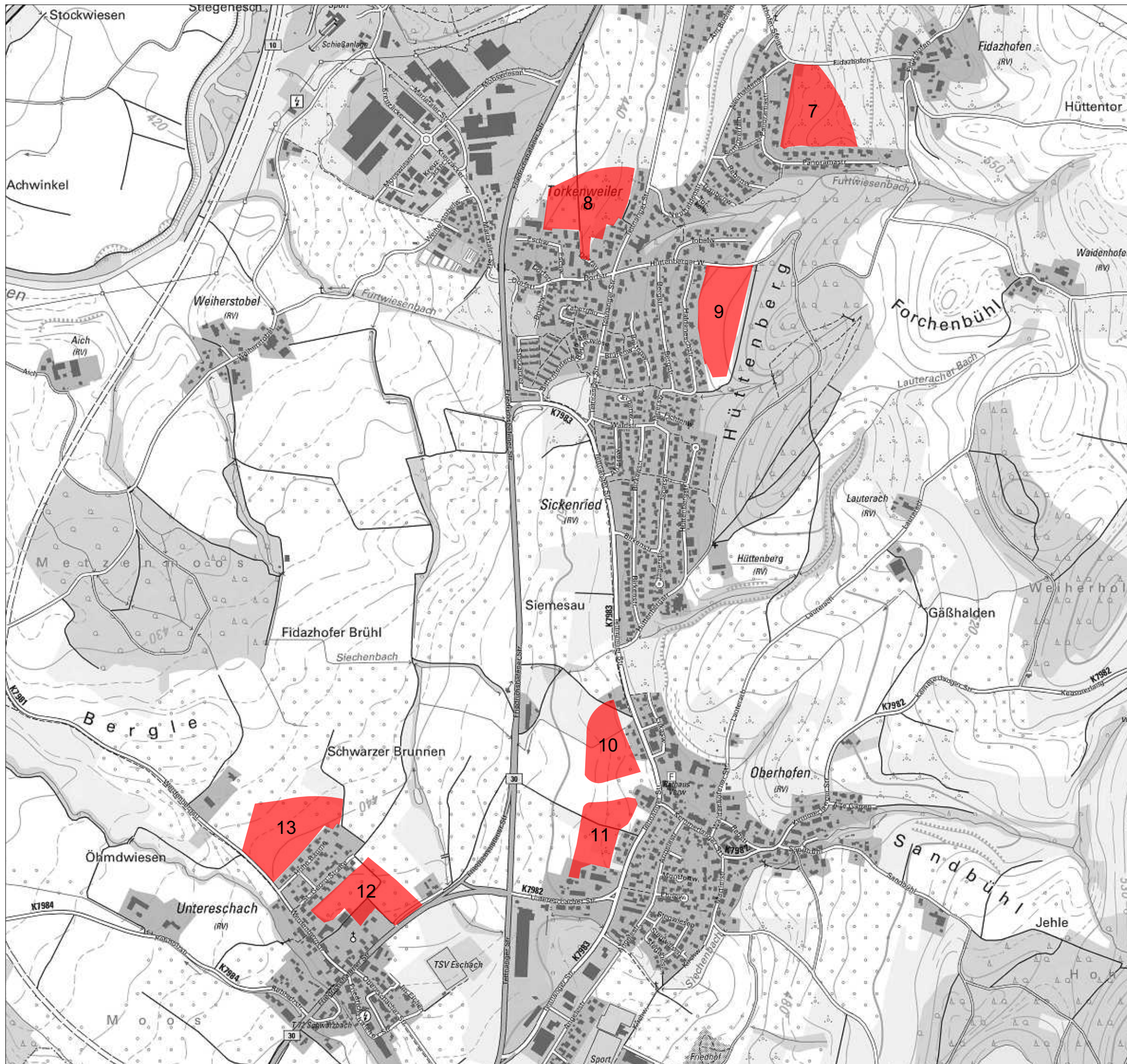
Plan 1
Übersicht potenzielle Wohnbauflächen
(§ 13b BauGB-Verfahren):
Gesamtstadt

1:40.000



STADT RAVENSBURG
Stadtplanungsamt Stand 15.08.2019
Beuck



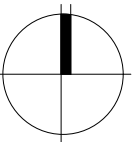




**Stadt
Ravensburg**

Plan 5
Übersicht potenzielle Wohnbauflächen
(§ 13b BauGB-Verfahren):
Taldorf

1:20.000



STADT RAVENSBURG
 Stadtplanungsamt Stand 15.08.2019
 Beuck