
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

**"UNTERESCHACHER STRAÙE 2" und die örtlichen Bauvorschriften
hierzu**

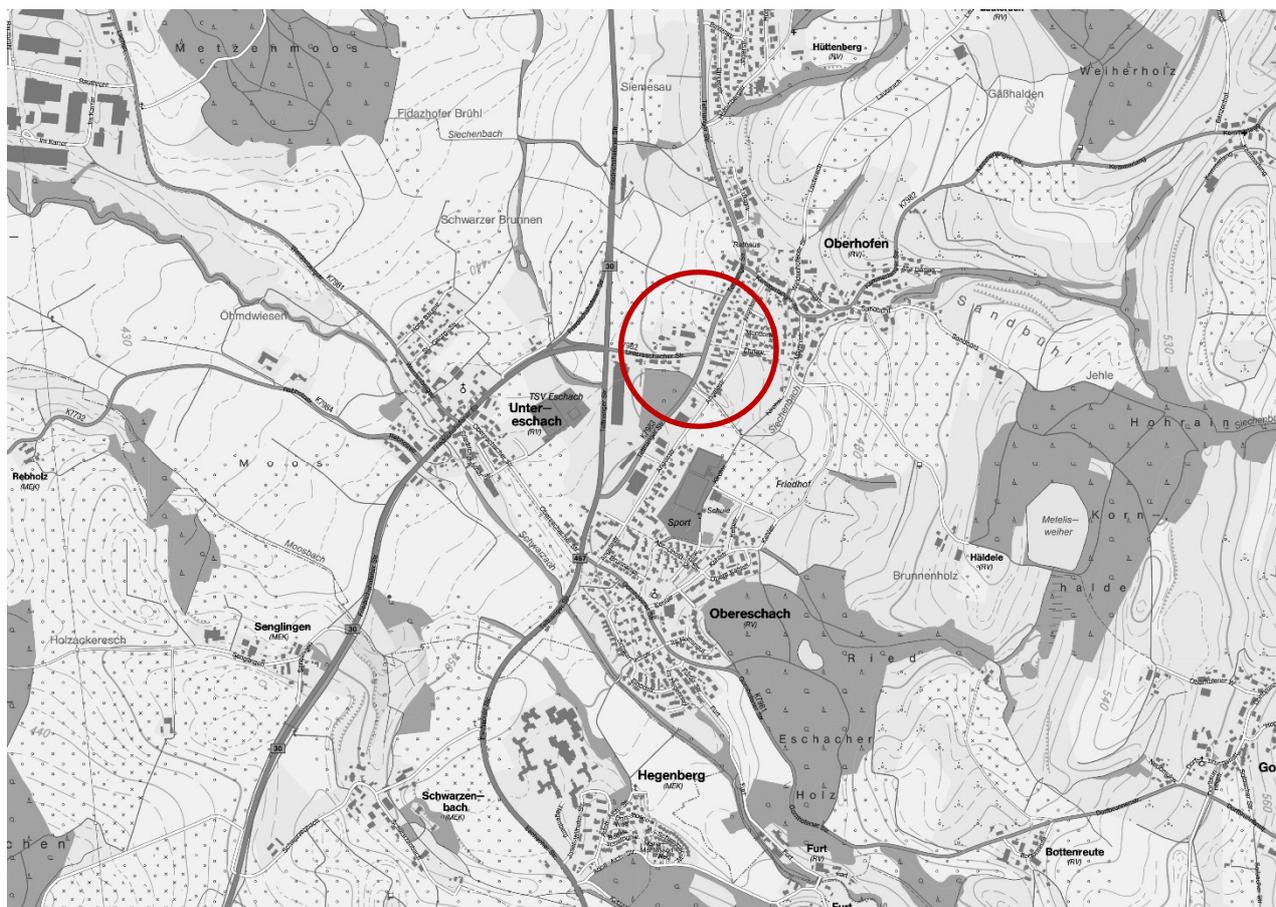
Fassung vom: 14.06.2021 / 04.10.2021

Reg.-Nr.:
. Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG mit Abarbeitung der Umweltbelange

- Satzungsbeschluss -



TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 24.06.2020 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 27.06.2020 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 27.06.2020 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 06.07.2020
bis 24.07.2020 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am 14.07.2021 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am 17.07.2021 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 14.06.2021 mit Begründung vom 14.06.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 26.07.2021
bis 10.09.2021 |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | am |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(STADTPLANUNGSAMT)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Untereschacher Straße 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 14.06.2021/04.10.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 28.04.2021. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 28.04.2021 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umriss, die Dachform (einschließlich Dachneigung), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Situierung der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sowie die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird jeweils die Begründung vom 14.06.2021/04.10.2021 beigefügt.

Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2021.

Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werte ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. aus den Eintragungen in die Typenschemata auf der Planzeichnung.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GR

600*

* beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundfläche (GR) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die insgesamt zulässige Grundfläche darf zusätzlich zu der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden.

Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 zulässig.

GFZ

1,1

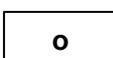
2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

max. H
466,30*
* beispielhaft

- 2.4 Höchstzulässige Höhe (Gesamthöhe) der einzelnen Gebäude §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO
Die höchstzulässige Höhe ist festgesetzt in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN).
- 2.5 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe der einzelnen Gebäude mit diesen ist zulässig, eine Überschreitung der höchstzulässigen Höhe ist nicht zulässig. Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Höhe der einzelnen Gebäude mit diesen ist nicht zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



- 3.1 Offene Bauweise (o) § 22 Abs. 2 BauNVO



- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



- 4.1 Flächen für Müll/Fahrräder § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen für Müll und Fahrräder, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (Müll/Fahrräder) zulässig.



- 4.2 Tiefgaragen (Tg) § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig. Die Oberkante der Einhausung der Tiefgaragen-Zufahrt (inklusive Attika) darf die Oberkante der Rohdecke der Tiefgarage um maximal 2 m überschreiten.



- 4.3 Nicht überdachte Stellplätze (St) § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO
Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

- 4.4 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Carports nach §12 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach den §§ 14 und 23 (5) 2 BauNVO, sofern es sich nicht um Gebäude handelt (z.B. Terrassen, Spielgeräte, etc.), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Die Entwässerung des Vorhabens hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Niederschlagswasser, das im Bereich des Vorhabens über die Dach- und Oberflächen anfällt, kann laut geotechnischem Bericht wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Privatflächen (Dach- und Oberflächenwasser) ist daher innerhalb des Grundstückes in einem entsprechend dimensionierten Retentionsraum aufzufangen und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Der Überlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation ist zu gewährleisten. Über die bestehende Regenwasserkanalisation soll das Niederschlagswasser in den "Siechenbach" entwässert werden.

Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers (z. B. durch Reinigungsarbeiten), die Vermischung mit Schmutzwasser oder die Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation sind unzulässig.

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b BauGB)



7.1 Erhalt und Sicherung von bestehenden Gehölzen und markanter Solitärbäume; Baumschutz/Wurzelschutz

Der vorhandene Apfelbaum an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist aus artenschutzrechtlichen Gründen durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Arbeiten in der Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50m) sind nicht zulässig. Innerhalb des dargestellten Wurzelschutzbereiches der Bäume sind bauliche Nebenanlagen nach §14 und §23 Abs.5 BauNVO sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Sofern Arbeiten im Wurzelschutzbereich unvermeidbar sind (bspw. zur Anlage von Grünflächen oder Tiefbauarbeiten für Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen), sind entsprechende (Wurzel)Schutzmaßnahmen im Rahmen der Vorgaben nach DIN18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sowie der ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Bei Abgang ist der Baum durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen. Die Festsetzung bezüglich des Wurzelschutzes ist zeitlich auf die Lebensspanne des Baumes begrenzt und gilt daher nur bis zu dessen Abgang.

7.2 Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten

Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze (Arten entsprechend Pflanzenliste in der Anlage) folgender Qualitäten zu verwenden:

- Wuchsklasse II und III: Hochstamm oder Solitär, 3x verpflanzt, mindestens 18 - 20cm Stammumfang, 250 - 350cm Höhe
- Sträucher: 2x verpflanzt, mindestens 125 - 150cm Höhe.

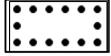
Alle Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

Die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" sowie der DIN18916 sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten, insbesondere hinsichtlich der Pflanzgrubengröße, der Verwendung von Substraten mit entsprechendem Gütenachweis, der Verwendung von Bodenhilfsstoffen sowie Bewässerungs- und Belüftungssystemen. Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12m² sowie eine Mindertiefe von 1,00m aufweisen. Davon sind mindestens 6m² vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen.



7.3 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan zu pflanzender Baum (II. Wuchsklasse), verbindlicher Standort, der innerhalb der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA) um bis zu 2,50 Meter verschiebbar ist; es sind ausschließlich Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualität ist die Festsetzung zu "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden.



7.4 Pflanzbindung

Innerhalb der Fläche sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

7.5 Pflanzung im Allgemeinen Wohngebiet

Zusätzlich zu den obigen Festsetzungen (Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort, Pflanzbindung) sind im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 500m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen. Für einen Anteil von mindestens 50% der Anpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind Mischpflanzungen mit mindestens fünf verschiedenen Arten vorzusehen.

7.6 Reduktion von Lichtimmissionen

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED- Lampen oder nach neu-estem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Leuchtmittel (z.B. NAV) über der Geländeoberkante zulässig. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig anzusetzen. Die Beleuchtung sollte eine möglichst geringe Farbtemperatur aufweisen (d.h. kleiner als 3.000 K, warmweißes Licht) und die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23 und 05 Uhr zu reduzieren. Eine flächige Abstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahlern ist nicht zulässig.

7.7 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

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

7.8 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge ohne verdichteten Unterbau (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

7.9 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

7.10 Bodenschutz

Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Meter Höhe, bei Lagerung länger als zwei Monate ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusaen. Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

7.11 Dachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mindestens mit einer Substratschicht von 0,12 m herzustellen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.12 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,6m, im Bereich von Pflanzungen

- kleinkroniger Bäume von mindestens 0,8m
- mittelkroniger Bäumen von mindestens 1,2m

zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Für Baumpflanzungen über Tiefgaragen ist bei mittelkronigen Bäumen mindestens 40m³ durchwurzelbarer Raum pro Baum herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

7.13 Artenschutz

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszulösen. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.

7.14 Wiederherstellung von Habitatangeboten für Fledermäuse

Als Ersatz für den Wegfall der potenziell nutzbaren Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind auf der Ost-, Süd-, oder Westseite der Neubauten als Ersatzmaßnahme mindestens vier Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an oder in der Fassade zu integrieren. Im Falle einer Rodung des im Nordwesten als zu erhalten festgesetzten Apfelbaumes sind als Ersatzmaßnahme zwei Fledermausflachkasten (z.B. Schwegler, Fledermausflachkasten 1FF), eine Fledermaushöhle (z.B. Schwegler, Fledermaushöhle 2F) und zwei Meisennistkästen (z.B. Schwegler, Nisthöhle 1B) an geeigneten Standorten im räumlichen Umfeld anzubringen.

7.15 Wiederherstellung von Habitatangeboten für gebäudebrütende Vogelarten

Um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Hausrotschwanzes auszuschließen, sind als Ersatzmaßnahme Nisthilfen an die Neubauten anzubringen oder in die Fassade zu integrieren (2 Halbhöhlen-Nistkästen, z.B. Schwegler Halbhöhle 2H oder Fassaden-Einbaukasten 1HE). Alle Ersatzquartiere müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten.

7.16 Schutz vor Vogelschlag:

Für Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Verglaste Balkone, verglaste Wind- und Sichtschutzelemente sowie verglaste "über-Eck"-Situationen sind nicht zulässig. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden. Ab einer zusammenhängenden Glasfläche von 2,5 m² sind spiegelungsarme Scheiben mit einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (Strukturglas) zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach (Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Sempach) zu wählen.

7.17 Begrünung oberirdischer KFZ-Stellplätze:

KFZ-Stellplätze sind pro angefangene fünf Stellplätze mit je einem standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu überstellen. Es sind ausschließlich Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Die Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche muss mind. 10 m² betragen. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger zu beachten.

8. Schutz vor Verunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Der Einsatz von Festbrennstoffen jeglicher Art (z.B. Holz, Pellets, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen und Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen ist unzulässig.

9. Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



9.1 Lärmschutzfestsetzung LS 1 (Gebäude A gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan):

- Im durch Gewerbelärmimmissionen konfliktbehafteten Bereich (vgl. Anhang 18 für das 2. Obergeschoss und Anhang 19 für das Dachgeschoss der schalltechnischen Untersuchung vom 10.05.2021, Sieber Consult GmbH) sind vor den Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Kinderzimmer, Schlafzimmer) entweder verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubgänge) vorzusehen oder die Fenster als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster auszuführen. Der vorgenannte konfliktbehaftete Bereich befindet sich im 2. Obergeschoss auf der Nordfassade und im Dachgeschoss auf der Nordfassade sowie teilweise auf der Westfassade. Nicht öffnbare bzw. nur zu reinigungszwecken öffnbare Fenster für Aufenthaltsräume sind nur möglich, wenn die Öffnung eines weiteren Fensters oder alternative Fluchtwege gegeben sind.
- Die Aufenthalts- und Ruheräume sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.



9.2 Lärmschutzfestsetzung LS 2 (Gebäude B - E gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan):

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An der Südfassade der Gebäude B, D und E liegen maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches an den Südfassaden ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w, res}$ von mindestens 40 dB(A). An Gebäude C sowie den übrigen Gebäudeseiten der Gebäude B, D und E liegen maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III vor, welche durch den Stand der Technik bereits erreicht werden.
- Die Aufenthalts- und Ruheräume sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

10. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



10.1 Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) § 9 Abs. 3 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) im Lageplan in Metern über Normalhöhennull (m ü. NNH) festgesetzt. Der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.



10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 12° sind zur Dacheindeckung ausschließlich Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun und grau zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.2 Dachdurchbrechung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Nach §74 Abs.1 Nr.1 LBO gelten als Dachdurchbrechungen: Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dachflächen (z.B. Treppenträume, Aufzugsüberfahrten). Sie sind bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Mit einer Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand)
- je Dachfläche nur je eine Form von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachdurchbrechungen und
- ein Mindestabstand zum First von 0,80 m und
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m (Außenkante Außenwand) und
- ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1,00 m (horizontal gemessen) und
- ein Mindestabstand zwischen Dachaufbauten von 1,00 m (Außenkanten) und die traufseitige Wandhöhe von 3,00 m über der Rohfußbodenhöhe des betroffenen Raumes eingehalten wird, sofern keine gegenläufigen Dachneigungen entstehen.
- Bei Widerkehren, die die Traufe des Hauptdaches aufnehmen, kann von den vorgenannten Mindestabständen und traufseitigen Wandhöhen abgewichen werden.

1.3 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

1.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und begrüntem Zäunen aus Holz- oder Metall zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,20m sowie o.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig. Auf maximal 10% der Grundstücksgrenze sind Unterbrechungen mit Stelen und Mauern zulässig. Um für Kleinlebewesen die Durchgängigkeit zwischen den Gärten zu ermöglichen, sind Zaunsockel ausgeschlossen.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

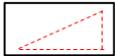
- 1 höchstzulässige Grundflächen (GR)
- 2 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 3 höchstzulässige Höhe (H)
- 4 Bauweise



1.2 Zum Abriss vorgesehene Gebäude im Bereich des Plangebietes



1.3 Fahrbahnrand



1.4 Sichtfelder

Sichtfelder für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten.

1.5 Versickerung

Die Niederschlagswasserbehandlung ist gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser, um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$ ermittelt werden.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche oder Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Der Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138 sind zu beachten. Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf unbeschichteten Metaldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

1.6 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter / Regenwasserkanal darf das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117). Die Drosselwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Als vereinfachter Ansatz kann das Retentionsvolumen mit 3 m^3 Stauvolumen für 100 m^2 befestigte Fläche verwendet werden. Auf Flächen welche in einen Vorfluter / Regenwasserkanal entwässern sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig. Drainagen dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Schmutz- oder Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

1.7 Luftemissionsminderung während der Bauphase

Es wird empfohlen auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Ebenfalls sollten die öffentlichen Straßen von Baustellenverunreinigungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Verursachern gereinigt werden.

1.8 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz - GEG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

1.9 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

1.10 Altlasten

Im geplanten Bereich sind für die betroffenen Flurstücke keine Eintragungen im Altlastenkataster (HISTE) der Stadt Ravensburg vorhanden. Sollten bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Ravensburg als zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen. Im Zuge der Planungen wurde von der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dabei wurde eine Bodenprobe der Verwertungskategorie Z 1.1 der VwV Boden zugeordnet. Zur Gewährleistung der Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben bei der Verwertung- und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs sind die Erdarbeiten unter Aufsicht eines Sachverständigen/ Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.



1.11 Baumschutz/Wurzelschutz und Baumpflege

Der vorhandene Apfelbaum an der nordwestlichen Grenze auf dem angrenzenden Fl.-Nr. 1075/1 des Geltungsbereichs ist aus artenschutzrechtlichen Gründen durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Dieser ist wie sämtliche angrenzende Gehölze während der Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Der Rückschnitt von Ästen sowie unvermeidbare bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch nachweislich geeignete Fachfirmen auszuführen.

1.12 Stellplatzsatzung

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

1.13 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 (2) WHG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 (2) WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

1.14 Baumpflanzungen im Bereich benötigter Kabeltrassen

Im Bereich von benötigten Kabeltrassen zwischen der Umspannstation bis zur öffentlichen Straße dürfen auf einer Breite von ca. 2,5 m keine Baumbepflanzung erfolgen.

1.15 Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise

Für die geplante Bebauung werden trotz des als niedrig eingeschätzten Hochwasserrisikos durch das verdolte Gewässer NN-UV4 folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Die Straßeneinlaufschächte, die Bordsteinhöhe von 0,12 m und die leichte Anhebung des Geländes entlang des Bordsteines sollten auch im geplanten Zustand beibehalten werden
- Die Zufahrt zur Tiefgaragenabfahrt sollte nicht abschüssig ab abgesenkter Bordsteinkante ausgeführt werden, sondern mit einem Hochpunkt oberhalb Straßenoberkante
- Die Tiefgarage und die Bodenplatten der Gebäude sollten aus WU-Beton errichtet werden
- Es sollte ein Notfallplan im Falle der Flutung der Tiefgarage eingerichtet werden Die Entwässerungsanlagen (Schmutzwasser, Regenwasserretention) sollten mit Rückstausicherungen ausgestattet werden

1.16 Bodenschutz

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Planung und die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen, entsprechend der Liste „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“, der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ unter https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-763950177/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf sowie die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren und auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen, getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Die Bodenhorizonte sind beim Ausbau sauber nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und unverwittertem Untergrundmaterial zu trennen, getrennt zu lagern und bei einer Wiederverwertung vor Ort möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden (z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau). Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Böden sind möglichst vor Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten sind zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Böden auf nicht überbauten Flächen (z.B. Künftige Grün- und Retentionsflächen) sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen oder sonstige Maßnahmen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden. Verunreinigtes Bodenmaterial ist entsprechend den bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten“) und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ sind bei der Bauausführung einzuhalten.

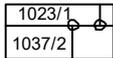
1.17 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Beckensediment unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

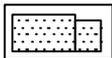
1.18 Ordnungswidrigkeiten

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

D PLANUNTERLAGE



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand

Koordinatensystem: ETRS89 UTM Zone 32 6-stellig
Höhensystem: DHHN2016

E ANLAGE

Pflanzliste

Bäume 2. und 3. Wuchsklasse

Acer platanoides 'Allershausen', 'Olmsted'	Spitzahorn
Carpinus betulus i. Sorten	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche
Quercus robur 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche
Ulmus-Hybride 'Rebona'	Rebona - Ulme

Sträucher

Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Wald-Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus cerasifera	Pflaumenkirsche
Ribes auch in Sorten	Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Yringa vulgaris o. Hybriden	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgestellt:
Ravensburg, den 04.10.21
Sieber Consult GmbH

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWbauECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
7. RAUMORDNUNG
8. STANDORTALTERNATIVEN
9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
10. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
11. NATUR UND LANDSCHAFT
12. ERSCHLIESSUNG
13. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT
14. IMMISSIONEN
15. ENERGIE
16. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
17. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
18. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
19. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE
20. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
21. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN
MASSNAHME
22. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen 0,43 ha großen Bereich.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 1075/2
- im Osten durch die "Tettninger Straße" (K 7983), Grundstück mit der Flst.-Nr. 1036
- im Süden durch die "Untereschacher Straße" (K 7982), Grundstück mit der Flst.-Nr. 1036
- im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1023/1 und 1075/1

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegt innerhalb des Plangebietes vollständig das Grundstück mit der Flst.-Nr. 1023, Gemarkung Eschach.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen "Oberhofens", Teil der Ortschaft "Eschach" der Stadt Ravensburg. Er wird im Norden und Westen von bestehender Bebauung, im Süden und Osten von den Kreisstraßen "Untereschacher Straße" sowie "Tettninger Straße" begrenzt. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zwei Bestandsgebäude, zugehörige Parkplätze sowie einzelne Gehölzstrukturen.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- städtebauliche Sicherungs- und Entwicklungsziele
- Bedarfsdeckung an Wohnraum, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung gewährleisten zu können
- harmonisches Einfügen der Neubausubstanz in die angrenzende Bebauung
- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA)

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Die Aufstellung dient der Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung. Die Notwendigkeit zeigt sich durch die vorhandenen und vielfachen Grundstücksanfragen bei der Stadtverwaltung. Es liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor, auf Grund dessen sich die Stadt eine entsprechende Entwicklung vorstellen kann.

Die Stadt entscheidet sich daher für ein steuerndes planerisches Eingreifen.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das bebaute Grundstück 1023 (Geltungsbereich) ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB einzustufen.

7. RAUMORDNUNG

Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

8. STANDORTALTERNATIVEN

Über das Vorhaben hinaus besteht ein immenser Bedarf an Wohnfläche. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage gut geeignet, sodass keine tiefere Standortalternativenprüfung erforderlich ist.

9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 05.11.2020 stellt für den Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche (M) dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen (Allgemeines Wohngebiet) nicht mit denen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB angepasst.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

10. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg. Die zulässige Grundfläche i. S. des

§ 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², daher ist eine Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor.

Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

11. NATUR UND LANDSCHAFT

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Untereschacher Straße 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Untereschacher Straße 2" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung dient der Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung. Die Notwendigkeit zeigt sich durch die vorhandenen und vielfachen Grundstücksanfragen bei der Stadtverwaltung. Es liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor auf Grund dessen sich die Stadt eine entsprechende Entwicklung vorstellen kann. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet (WA). Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen ca. 65 % der Grundstücksfläche sichtbar versiegelt oder teilversiegelt werden (z.B. durch Gebäude, Wege, Zufahrten, etc.).

Übergeordnete Planung

Regionalplan:

Von der Planung sind nach dem rechtskräftigen Regionalplan (1996) und den Festlegungen in seinem Fortschreibungsentwurf keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 05.11.2020 stellt für den Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche (M) dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen (Allgemeines Wohngebiet) nicht mit denen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils "Oberhofen" der Stadt Ravensburg. Im überplanten Bereich befinden sich ein ehemaliges Bankgebäude der Volksbank sowie ein Getränkehandel. Ein Großteil des Gebietes wird als Parkfläche genutzt (asphaltierte Flächen), während im Nordwesten und Osten Wirtschaftsgrünland besteht. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die "Untereschacher Straße" und im Osten an die "Tettninger Straße". Jenseits beider Straßen findet sich Wohnbebauung des Ortsteiles "Oberhofen" sowie im Süden zusätzlich eine Grünfläche. Westlich und nördlich schließt der überplante Bereich an weitere Bauungen (Mischbauflächen) des Ortsteiles "Oberhofen" an. Die Planung dient der Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Der Geltungsbereich umfasst 0,43 ha.

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Beim Plangebiet handelt es sich sowohl um asphaltierte und bebaute Flächen als auch um Grünlandflächen (innerörtliche Wiesenflächen mit regelmäßiger Mahd). Infolge der Flächennutzung ist die Artenvielfalt begrenzt.
- In den Grünstrukturen und Gärten der benachbarten Bebauung sowie innerhalb des Plangebietes sind im Hinblick auf die Fauna siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Auf Grund der Ergebnisse einer Vorprüfung im Jahr 2019 (Büro für Landschaftsökologie, Dipl. Biol. Herr Löderbusch) wurde von der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg (Stellungnahme vom 05.08.2020) angeregt, die Bestandsbäume und -gebäude im Plangebiet im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung zu untersuchen.
- Die überplante Fläche liegt nicht innerhalb des landesweit berechneten Biotopverbunds. Dem Plangebiet kommt aufgrund der Bestandsbebauung und der Ortsrandlage keine bedeutende Rolle in der Biotopvernetzung zu.
- Innerhalb der überplanten Fläche ergeben sich aufgrund der asphaltierten Flächen und der bestehenden Bebauung bereits Einschränkungen hinsicht-

lich der Durchgängigkeit für Tiere. Die weitere Umgebung ist wegen der südlich und östlich verlaufenden Verkehrswege sowie der westlich und nördlich vorhandenen Bestandsbebauung in gewissem Maße vorbelastet.

- Im Plangebiet kommt es durch das angrenzende Verkehrsaufkommen zu einer Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Straßenrandhecke no Untereschach I" (Biotop-Nr. 1-8223-436-4236) findet sich ca. 210 m westlich. Es finden sich weitere geschützte Biotop in größerer Distanz zum Plangebiet.
- Ca. 290 m nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturdenkmal "Baumgruppe mit 2 Linden, 1 Ahorn" (Schutzgebiets-Nr. 8436064-1005).
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Schutzgebiets-Nr. 8223-311) findet sich ca. 700 m südwestlich.
- Mit einem Abstand von ca. 775 m westlich des Vorhabengebietes findet sich das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Unterlauf der Schwarzach (Grenzbach)" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.056).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Darüber hinaus liegen keine weiteren geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum der Planung.

Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) in Freiburg (M 1:50.000) gehört der überplante Bereich zu den "Hasenweiler-Beckensedimenten", welche sich durch Stillwasserablagerung (limnisch) proglazial gebildet haben. Dabei handelt es sich um glaziolakustrine Feinsedimente und eingelagerte gravitative Ablagerungen sowie ggf. auflagernde holozäne Seesedimente der Hasenweiler Formation. Die Beckensedimente bestehen hauptsächlich aus diamiktischen und massigen Feinsedimenten; ein kleiner Teil aus laminierten Feinsedimenten.
- Laut der Hydrogeologischen Karte (1:50.000) des LGRB in Freiburg zählt das Plangebiet zu den "Beckensedimenten des Rheingletschers" (grundwassergeringleitende Tone, Schluffe, Feinsande und Diamikte).

- Das LGRB in Freiburg charakterisiert das Plangebiet in seiner Bodenkarte (1:50.000) als "Siedlung", was darauf hindeutet, dass die natürlich vorkommenden Böden im Geltungsbereich auf Grund der Bestandsbebauung nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorkommen. Im näheren Umfeld des Plangebietes finden sich auf der Bodenkarte (1:50.000) des LGRB drei verschiedene Bodentypen, welche auf Grund ihrer Lage dem ursprünglichen Bodentyp der Fläche entsprechen könnten:
 - "Gley und Kolluvium-Gley aus holozänen Abschwemmmassen über Schwemmsedimenten" (U133):
Die Bodenfunktion als Standort für naturnahe Vegetation wird hier als mittel bis hoch bewertet. Die Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren Bereich. Gleiches gilt für die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. In seiner Gesamtbewertung ist der Bodentyp als mittel (2,0) einzustufen.
 - "Parabraunerde aus Schmelzwasserschotter" (U68):
Dieser Bodentyp wird in seiner Funktion als Standort für natürliche Vegetation als nicht hoch bis sehr hoch bewertet. Die Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren Bewertungsbereich; die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe wird als mittel bis hoch und die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf als sehr hoch bewertet. In seiner Gesamtbewertung ist der Bodentyp als mittel bis hoch (2,83) einzustufen.
 - "Braunerde aus Pseudogley-Braunerde aus Beckensedimenten" (U25):
Der dritte Bodentyp erreicht in Sachen "Standort für natürliche Vegetation" ebenfalls keine hohe bis eine sehr hohe Bedeutung. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt hier in einem mittleren bis hohen Bereich. Die Funktion des Bodentyps als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird als mittel und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe als hoch bis sehr hoch eingestuft. In seine Gesamtbewertung ist der Bodentyp als mittel bis hoch (2,67) bewertet.
- Die Böden im Plangebiet sind zum Teil als Grünflächen unversiegelt und können in diesen Bereichen ihre Funktionen für den Naturhaushalt (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) weitestgehend erfüllen. In den versiegelten Bereichen sind die Funktionen des Bodens hingegen stark bis ganz eingeschränkt.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die überplante Fläche wird aktuell zu Teilen als Grünlandfläche (innerörtliche Wiesenflächen) genutzt. Diese Bereiche sind unversiegelt.
- Ein großer Teil des Plangebietes befindet sich aktuell in einem versiegelten Zustand. Hier sind Bestandsbebauungen sowie asphaltierte Flächen zu finden.
- Grundsätzlich sollten unversiegelte Flächen hinsichtlich des landesweit enormen Flächenverbrauchs wo immer möglich unbebaut bleiben und stattdessen die verstärkte Nutzung von Potenzialen im Innenbereich (Böden, Leerstände etc.) bevorzugt werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Ca. 40 m südlich des Plangebietes verläuft der "Siechenbach" (Gewässer-ID 12689), bei dem es sich um ein Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung handelt. Entlang des Bachs verläuft laut dem Online Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ein HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet, welches jedoch nicht bis in das Plangebiet reicht.
- Östlich außerhalb des Plangebiets verläuft in der "Tettlinger Straße" das in diesem Bereich verdolte namentlich nicht genannte Gewässer NN-UV4. Die Bachverdolung mündet im Zuge der "Tettlinger Straße" am Brückenbauwerk in den Siechenbach.
- Darüber hinaus befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb oder in näherer Umgebung des überplanten Bereiches.
- Gemäß der Moorkarte Baden-Württembergs befinden sich keine moorigen bzw. anmoorigen Flächen innerhalb des Plangebietes. Daher ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- Gemäß der Hochwassergefahrenkarte im online Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und einer Überprüfung der Geländehöhen liegt das Plangebiet nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.
- Das Plangebiet ist aktuell teilweise versiegelt als auch unversiegelt. Der Boden im Geltungsbereich ist laut Geotechnischem Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH BauGrund Süd in der Fassung vom 29.07.2019 für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet.

- Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Das Plangebiet, laut LGRB bestehend aus "Beckensedimenten des Rheingletschers", ist von der hydrogeologischen Einheit "Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG)" geprägt, welche als Grundwassergeringleiter wirkt. Während der Baugrundaufschlussarbeiten konnte ein Zutritt von Schicht- oder Grundwasser verzeichnet werden (siehe Geotechnischer Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH BauGrund Süd vom 29.07.2019).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Innerhalb des Plangebietes fallen derzeit auf Grund der bestehenden Bebauung Abwässer an.
- Die Topografie des Plangebietes ist weitestgehend eben. Da die Versickerungsleistung des Bodens aufgrund der Bodenbeschaffenheit sehr gering ist, versickert das anfallende Niederschlagswasser nicht gänzlich auf der Fläche, sondern fließt zum Teil oberflächlich ab.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Das Plangebiet liegt im südlichen Oberschwaben im Einfluss des Bodenseegebietes, welches generell durch vergleichsweise hohe Niederschläge und eher mildere Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Im westlich gelegenen Ortsteil "Untereschach" liegt die Jahresdurchschnittstemperatur bei 9.6 °C. Über das Jahr fallen 1.220 mm Niederschlag.
- Die kleineren Grünflächen im Plangebiet dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Insgesamt überwiegt jedoch eher die Wärmeabstrahlung durch Versiegelung.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Gehölze tragen zur Frischluftproduktion und somit zur Bildung eines besseren Kleinklimas durch ihre temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung bei.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Auf Grund des Kfz-Verkehrs aus den angrenzenden Verkehrswegen "Untereschacher Straße" und "Tettlinger Straße" können sich im überplanten Bereich Schadstoffe in der Luft anreichern. Größere Gewerbegebiete, die darüber hinaus zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen bis auf das Wolf KG Beton- und Spannbetonwerk nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.
- Insgesamt ist wegen der Lage in der Nähe von Verkehrswegen und Bestandsbebauungen von einer in bestimmtem Maße vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

- Durch die landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung (Westen und Norden) kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staube-missionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Ortsteil "Oberhofen" der Stadt Ravensburg liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung Baden-Württembergs innerhalb des Naturraumes "Bodenseebecken" (Naturraum-Nr. 31) in der Großlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes" (Großlandschaft-Nr. 3).
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine überwiegend bebaute Fläche in nordwestlicher Randlage des Ortsteiles "Oberhofen" der Stadt Ravensburg.
- Das Plangebiet ist in allen Himmelsrichtungen von Bestandsbebauungen umgeben und nur von den angrenzenden Straßen ("Untereschacher Straße" und "Tettlinger Straße") aus einsehbar. Das überplante Gebiet liegt nicht exponiert und ist auf Grund der Lage und der Sichteinschränkungen durch bestehende Bauungen für das Ortsbild nicht von Bedeutung.
- Kulturlandschaftlich oder ökologisch wertvolle Elemente befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.
- Das Vorhabengebiet spielt für die Naherholung keine Rolle.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Mensch (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die überplante Fläche dient aktuell der betrieblichen Nutzung durch einen Getränkehandel und ein ehemaliges Bürogebäude der Volksbank.
- Etwa 70 m südwestlich des Geltungsbereiches beginnt das Gelände von "Wolf KG Beton- und Spannbetonwerk" von welchem mögliche Lärm- oder Geruchsmissionen ausgehen können. Darüber hinaus kann es von der im Osten des Plangebietes verlaufenden "Tettlinger Straße" bzw. der im Süden verlaufenden "Untereschacher Straße" zu Lärm- und Schadstoff-Immissionen kommen.
- Durch die westlich und nördlich vorhandenen, vom Plangebiet durch Bestandsbebauung getrennten landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen in das Plangebiet kommen.
- Das Plangebiet erfüllt auf Grund der Lage im näheren Umfeld von Verkehrswegen und Bestandsbebauungen aktuell keine Naherholungsfunktion.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die Lebensräume der im Bereich der Gehölze und Grünlandfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen gehen im Rahmen der geplanten Bebauung verloren.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume reduziert werden.
- Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind überwiegend standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.
- Um auch in den privaten Grundstücken eine gewisse Durchgrünung zu erreichen, wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen sind. Des Weiteren sind entlang der "Untereschacher Straße" und im östlichen Plangebiet Bäume 2. Wuchsklasse und im Osten des Plangebietes eine Pflanzbindung zur Pflanzung von Sträuchern festgesetzt. Darüber hinaus sind für die Begrünung der oberirdischen KFZ-Stellplätze pro angefangene 5 Plätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten abzuschätzen, wurde das Plangebiet durch einen Biologen des Büro Sieber begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 12.11.2020). Dabei konnten bei den größtenteils jungen Bäumen (v.a. Kugel-Ahorn) und Sträuchern im Plangebiet aufgrund des Alters keine Höhlungen mit artenschutzrechtlicher Relevanz gefunden werden. Im Nordosten findet sich ein älterer Apfelbaum, welcher im Stammbereich zwar größere Höhlen und Spaltenquartierpotential für Fledermäuse aufweist, eine Nutzung durch geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse) konnte allerdings nicht festgestellt werden. Eine gelegentliche Nutzung der Höhlen durch höhlenbrütende Vogelarten und der Spaltenquartiere zur Übertagung durch Fledermäuse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus konnte bei dem ehemaligen Bankgebäude kein Nachweis schützenswerter bzw. geschützter Arten erbracht werden. Der Keller des im Plangebiet befindlichen Getränkehandels hat sich im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung als ungeeignet für die Überwinterung von Fledermausarten herausgestellt. An mehreren Stellen der Außenfassade sowie unter einem Balkon auf der Nordseite des Gebäudes konnten Spaltenquartiere und Hohlräume festgestellt

werden. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse konnten nicht nachgewiesen werden. Im vorderen Bereich der nördlichen Gebäudeseite konnte ein Nest (vmtl. Hausrotschwanz) festgestellt werden.

- Falls beim Abbruch der Gebäude wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ravensburg), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen. Darüber hinaus sind als Ersatz für den Wegfall der potenziell nutzbaren Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf der Ost-, Süd-, oder Westseite der Neubauten als Ersatzmaßnahme mindestens vier Fledermauskästen an oder in der Fassade zu integrieren.
- Der an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches vorhandene Apfelbaum ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern, da er eine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte streng geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) darstellt. Aus diesem Grund ist dieser bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. Um den Apfelbaum zu erhalten, wird für diesen ein Wurzelschutzbereich von 1,5 m zusätzlich zum tatsächlichen Kronenumfang festgesetzt. Hierdurch können irreversible Schäden an dem Baum im Rahmen der geplanten Bauarbeiten vermieden werden. Die Festsetzung ist zeitlich auf die Lebensspanne des Apfelbaumes begrenzt und gilt daher bis zu dessen Abgang.
- Um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Hausrotschwanzes auszuschließen, sind als Ersatzmaßnahme Nisthilfen an die Neubauten anzubringen oder in die Fassade zu integrieren.
- Darüber hinaus wird aus artenschutzrechtlichen Gründen (Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse) festgesetzt, dass für die öffentliche und private Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach neuestem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Leuchtmittel (z.B. NAV) über der Geländeoberkante zulässig sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig anzusetzen. Die Beleuchtung sollte eine möglichst geringe Farbtemperatur aufweisen (d.h. kleiner als 3.000 K, warmweißes Licht) und die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23 und 05 Uhr zu reduzieren. Eine flächige Abstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölsen sowie Bodenstrahlern ist nicht zulässig.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Zum Schutz vor Vogelschlag wird festgesetzt, dass für Fassaden keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig sind. Verglaste Balkone, verglaste Wind- und Sichtschutzelemente sowie verglaste "über-

Eck"-Situationen sind nicht zulässig. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Ab einer zusammenhängenden Glasfläche von 2,5 m² sind spiegelungsarme Scheiben mit einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (Strukturglas) zu verwenden.

- Zur Herstellung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere und zur Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet sind Flachdächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.
- Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Die oben beschriebenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind auf Grund der Distanz und der dazwischenliegenden Bestandsbebauung nicht durch die Planung betroffen.
- Es werden Neupflanzungen von Gehölzen und der Erhalt eines Solitärbaumes festgesetzt, um den Lebensraumwert im Plangebiet zu erhöhen.

Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Innerhalb des Plangebietes befindet sich zu einem Großteil Bestandsbebauung. Lediglich im Bereich der Grünflächen sind die Böden unversiegelt. Durch das geplante Vorhaben kann sich die versiegelte Fläche geringfügig erhöhen. In den Bereichen mit Neuversiegelungen werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Dies betrifft jedoch nur jene Bereiche, welche nicht bereits durch die aktuelle Bebauung bzw. Versiegelung beeinträchtigt sind.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden.
- Hierzu zählt, dass für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge festgesetzt werden, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zum Schutz des Bodens vor Verunreinigung

gen Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei unzulässig sind.

- Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden. Bei der Lagerung von Oberboden in Mieten darf die Höhe 1 m nicht überschritten werden. Bei Lagerungen von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.
- Des Weiteren sind Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,6 m zu versehen und zu begrünen.
- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut deutlich verringert werden. Da ein Großteil des Plangebietes bereits bebaut ist, kann der Eingriff in das Schutzgut demnach als gering bewertet werden.

Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Beim Vorhaben handelt es sich um die geplante Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes. Für die Planung liegen konkrete Anfragen vor (vgl. hierzu obiges Kapitel zur *Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans*).
- Die Planung beansprucht eine bereits überwiegend bebaute Fläche von insgesamt ca. 0,43 ha.
- Zusammenfassend kann die Planung aus dem Bedarf an Wohnraum und der Überplanung von bereits überwiegend bebauten Flächen hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als vertretbar bewertet werden. Vor diesem Hintergrund ist die mögliche Neuversiegelung insgesamt als gering einzustufen.

Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die mit der Überplanung verbundene mögliche geringfügige Neuversiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden in den unversiegelten Bereichen für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate.
- Da die Versickerungsleistung des Bodens sehr gering ist, sind spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten.
- Die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens wird durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken minimiert, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.

- Durch die extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sowie der Begrünung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m wird die anfallende Niederschlagsmenge anteilig zurückgehalten und durch Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt.
- Zur Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei unzulässig sind.
- Um zu gewährleisten, dass die Bachverdolung des Gewässers NN-UV4 bei Lastfall HQ₁₀₀ in der Ortslage hydraulisch ausreichend dimensioniert ist, um Ausuferungen über die "Tettninger Straße" und Überflutungen des Plangebiets zu vermeiden, wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.
- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut als gering bewertet werden.

Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die Entwässerung des Vorhabens hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Niederschlagswasser, das im Bereich des Vorhabens über die Dach- und Oberflächen anfällt, kann laut geotechnischem Bericht wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Privatflächen (Dach- und Oberflächenwasser) ist daher innerhalb des Grundstückes in einem entsprechend dimensionierten Retentionsraum aufzufangen und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Der Überlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation ist zu gewährleisten. Über die bestehende Regenwasserkanalisation soll das Niederschlagswasser in den Siechenbach entwässert werden.
- Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers (z. B. durch Reinigungsarbeiten), die Vermischung mit Schmutzwasser oder die Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation sind unzulässig.
- Da durch die Bestandsbebauung im Plangebiet bereits Abwässer anfallen, ergeben sich hinsichtlich der Entsorgung dieser keine Änderungen.
- Das Plangebiet ist an die gemeindlichen Leitungen angeschlossen, weshalb die Wasserversorgung gesichert ist.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Durch die im Rahmen des Vorhabens ermöglichte Neuversiegelung im Plangebiet wird die Wärmeabstrahlung leicht begünstigt. Da das Plangebiet

bereits überwiegend bebaut ist, sind die Auswirkungen hierzu jedoch als gering einzustufen.

- Durch die Bebauung der offenen Grünflächen wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden.
- Um das Plangebiet klimaangepasst umzusetzen, wird der im Norden des Plangebietes vorkommende Apfelbaum als zu erhalten festgesetzt und durch geplante Neupflanzungen entlang der "Untereschacher Straße" und im Osten des Plangebietes (Pflanzbindung) ergänzt. Hierdurch kann im Vergleich zur gegenwärtigen Situation die Produktion von Frischluft ebenso wie die temperaturregulierende und schadstofffilternde Wirkung der Gehölze verbessert werden, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima im Plangebiet und der näheren Umgebung auswirkt.
- Durch die extensive Begrünung von Flachdächern sowie der Begrünung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m wird Niederschlag zurückgehalten und durch Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Dies trägt als Klimaanpassung zur Kühlung des Plangebietes und damit zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.
- Das Verkehrsaufkommen wird sich im Zuge der geplanten Bebauung nicht oder nur geringfügig verstärken. Dadurch kommt es voraussichtlich zu keinen erhöhten Schadstoff- und Lärmemissionen und damit auch zu keinem erhöhten CO₂-Ausstoß. Auf Grund des Umfangs der geplanten Bebauung sind insgesamt keine kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten.
- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut als gering bewertet werden.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit keiner Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen, da das Plangebiet aktuell bereits bebaut ist. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Struktur einfügt.
- Da das Plangebiet von Bestandsbebauung umgeben ist, wird das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.
- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut als gering bewertet werden.

Schutzgut Mensch (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Von der südlich verlaufenden "Untereschacher Straße" bzw. der östlich verlaufenden "Tettninger Straße" kommt es zu Verkehrslärm-Immissionen ins

Plangebiet. Um die notwendigen Grenzwerte im Rahmen einer künftigen Wohnbebauung einzuhalten, wurde diesbezüglich eine Untersuchung durch die Sieber Consult GmbH (ehem. Büro Sieber) durchgeführt (siehe Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 10.05.2021). Durch die vorgesehenen Lärmschutzfestsetzungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Bereich des Vorhabens und an der Umgebungsbebauung gewährleistet werden (vergleiche hierzu Ziffer 14).

- Durch die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes wird neuer Wohnraum geschaffen. Hierdurch reagiert die Stadt Ravensburg auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil "Oberhofen" und im Raum Ravensburg.
- Auch im Rahmen der Planung kann es durch die westlich und nördlich vorhandenen, vom Plangebiet durch Bestandsbebauung getrennten landwirtschaftlichen Flächen weiterhin zu Geruchs- und Lärmimmissionen in das Plangebiet kommen.
- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut als gering bewertet werden.

Zusammenfassung

- Die Planung dient der Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes. Der Geltungsbereich umfasst 0,43 ha.
- Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils "Oberhofen" der Stadt Ravensburg. Im überplanten Bereich findet sich ein ehemaliges Bankgebäude der Volksbank sowie ein Getränkehandel. Ein Großteil des Gebietes wird als Parkfläche genutzt (asphaltierte Flächen), während sich im Nordwesten und Osten Wirtschaftsgrünland findet. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die "Untereschacher Straße" und im Osten an die "Tettlinger Straße" an. Jenseits beider Straßen findet sich Wohnbebauung des Ortsteiles "Oberhofen" sowie im Süden zusätzlich eine Grünfläche. Westlich und nördlich grenzt der überplante Bereich an weitere Bauungen (Mischbauflächen) des Ortsteiles "Oberhofen" an.
- Die Aufstellung dient der Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung. Die Notwendigkeit zeigt sich durch die vorhandenen und vielfachen Grundstücksanfragen bei der Stadtverwaltung. Es liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor auf Grund dessen sich die Stadt eine entsprechende Entwicklung vorstellen kann.
- Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet (WA).
- Von der Planung sind nach dem rechtskräftigen Regionalplan (1996) und den Festlegungen in seinem Fortschreibungsentwurf keine zu beachtenden

Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

- Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 05.11.2020 stellt für den Bereich des Plangebietes eine Mischbaufläche dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen (Allgemeines Wohngebiet) nicht mit denen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. In der weiteren Umgebung des Plangebietes finden sich Biotope, FFH-Gebiete und ein Naturdenkmal, welche durch die Planung nicht beeinflusst werden.
- Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Untereschacher Straße 2" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.
- Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie vermieden werden. Des Weiteren wird das Lebensraumangebot für vorkommende Tierarten verbessert.
- Durch festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume bzw. Boden und Geologie reduziert.
- Die Planung beansprucht eine bereits überwiegend bebaute Fläche von insgesamt 0,43 ha. Zusammenfassend kann die Planung aus dem Bedarf an Wohnraum und der Überplanung von bereits überwiegend bebauten Flächen hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als vertretbar bewertet werden. Vor diesem Hintergrund ist die mögliche Neuversiegelung insgesamt als gering einzustufen.
- Die Entwässerung des Vorhabens hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Niederschlagswasser, das im Bereich des Vorhabens über die Dach- und Oberflächen anfällt, kann laut geotechnischem Bericht wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Privatflächen (Dach- und Oberflächenwasser) ist daher innerhalb des Grundstückes in einem entsprechend dimensionierten Retentionsraum aufzufangen und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Der Überlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation ist zu gewährleisten. Über die bestehende Regenwasserkanalisation soll das Niederschlagswasser in den Siechenbach entwässert werden.

- Um zu gewährleisten, dass die Bachverdolung des Gewässers NN-UV4 bei Lastfall HQ₁₀₀ in der Ortslage hydraulisch ausreichend dimensioniert ist, um Ausuferungen über die "Tettlinger Straße" und Überflutungen des Plangebietes zu vermeiden, wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.
- Um die notwendigen Grenzwerte im Rahmen einer künftigen Wohnbebauung einzuhalten, wurde diesbezüglich eine Untersuchung durch die Sieber Consult GmbH (ehem. Büro Sieber) durchgeführt (siehe Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 10.05.2021). Durch die vorgesehenen Lärmschutzfestsetzungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Bereich des Vorhabens und an der Umgebungsbebauung gewährleistet werden (vergleiche hierzu Ziffer 14).
- Die Auswirkungen der Planung (Lärm, Geruch, Verlust landwirtschaftlicher Flächen) sind in Hinblick auf die Belange des Menschen und die menschliche Gesundheit nicht als erheblich einzustufen.

12. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Untereschacher Straße". Die bestehende Infrastruktur ist hervorragend für die Nachverdichtung durch das geplante Vorhaben geeignet. Die Bedienung des Grundstücks erfolgt über eine bereits vorhandene Zufahrt, weitere Zufahrten zum Plangebiet sind durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt nicht möglich. Die Zufahrt ist durch Baulast zu Lasten des Grundstückes 1023/1 bereits mittels Grundbucheintrag (21.12.1977, UR. IV/1977 Nr.786) gesichert (unbeschränktes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstückes 1023).

Bei der Ausfahrt darf es zu keinen Sichteinschränkungen durch seitliche Bebauung/Bepflanzung oder belegten Stellplätzen kommen. Im Bereich des Vorhabens gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Drei Meter hinter der Grundstücksgrenze müssen Sichtweiten von jeweils 10 Meter auf den Gehweg und 30 Meter auf die Straße gewährleistet werden, diesbezüglich ist im Planteil ein Sichtdreieck enthalten.

Es sind eine Tiefgarage sowie weitere nicht überdachte Stellplätze geplant. Hierdurch wird sämtlicher ruhender Verkehr des Vorhabens aus den öffentlichen Bereichen ferngehalten.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Haltestelle "Ravensburg-Oberhofen" unweit des Plangebietes gegeben.

Technische Infrastruktur

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Untereschacher Straße 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Ver-

sorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen eine Filiale der Deutschen Post, ein Supermarkt, das Gemeindebüro der Evangelischen Kirchengemeinde Ravensburg-Eschach sowie die Ortsverwaltung Eschach.

13. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Das Niederschlagswasser, das im Bereich des Vorhabens über die Dach- und Oberflächen anfällt, kann laut geotechnischem Bericht wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Privatflächen (Dach- und Oberflächenwasser) wird daher innerhalb des Grundstückes in einem entsprechend dimensionierten Retentionsraum aufgefangen und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet. Über die bestehende Regenwasserkanalisation wird das Niederschlagswasser in den Siechenbach entwässert.

Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers (z. B. durch Reinigungsarbeiten), die Vermischung mit Schmutzwasser oder die Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation sind unzulässig.

Im Zuge von Starkregen-Ereignissen kann es mit einem in diesem Zusammenhang auftretenden, erhöhten Aufkommen an Wasserabfluss im Bereich der Erschließungsstraßen kommen. Aus diesem Grund wurden in der Planung Erdgeschossrohfußbodenhöhen festgesetzt.

14. IMMISSIONEN

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 30 sowie der Kreisstraßen K 7982 ("Untereschacher Straße") und K 7983 ("Tettnanger Straße") ein. Zudem wirken die Gewerbelärmimmissionen mehrerer nördlich gelegener Gewerbebetriebe (Malerbetrieb, Postfiliale, Verkaufsstelle einer Bäckerei) auf das Plangebiet ein. Durch die hohe Anzahl an Stellplätzen und somit Parkbewegungen wirken Lärmimmissionen vom Vorhaben auf die bestehenden schützenswerten Nutzungen ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der zu erwartenden Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet, als auch bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen des Vorhabens an der Umgebungsbebauung durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 10.05.2021). Aufgrund des hohen Abstandes zum südwestlich gelegenen Betrieb der Fa. Wolf sowie der vorhandenen Bestandsbebauung wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich mit keinen relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen ist und eine Betrachtung somit nicht erforderlich ist.

Die Berechnungen der Straßenverkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 30 sowie der Kreisstraßen K 7982 ("Untereschacher Straße") und K 7983 ("Tettnan-

ger Straße") zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Bereich der geplanten Bebauung im Tageszeitraum um bis zu 8 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden im Bereich der geplanten Bebauung im Tageszeitraum um bis zu 4 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 6 dB(A) überschritten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung bezüglich der Verkehrslärmimmissionen sicherzustellen, wurden Lärmschutzmaßnahmen in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (Festsetzung des Außenschalldämmmaßes sowie die Installation von aktiven Lüftungsanlagen). Die Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ausschließlich auf der Westseite der Baukörper geplant. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an der Westseite in allen Geschossebenen eingehalten, somit sind diesbezüglich keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrslärmimmissionen erforderlich.

Die Berechnungen bezüglich der Gewerbelärmimmissionen zeigen, dass der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet im Tageszeitraum von 55 dB(A) am Haus A im Erdgeschoss eingehalten werden, im 1. Obergeschoss um bis zu 2 dB(A) und im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. An den geplanten Häusern B - E werden die Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum finden keine lärmrelevanten Tätigkeiten statt. Das lauteste Einzelereignis hinsichtlich des Spitzenpegels stellt die Gerüstverladung im westlichen Bereich ($L_{WA,max} = 115,0$ dB(A)) dar. Die Berechnungen zeigen, dass der Immissionsrichtwert für einzelne Geräuschspitzen von 85 dB(A) tagsüber im gesamten Plangebiet um mindestens 3 dB(A) unterschritten wird. Im Nachtzeitraum ist mit keinen relevanten Geräuschspitzen zu rechnen. Da die Immissionsrichtwerte am geplanten Haus A überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Gewerbelärmimmissionen (verglaste Vorbauten oder feststehende Fenster, welche lediglich zu Reinigungszwecken offenbar sind) erforderlich.

Die Berechnungen bezüglich der Lärmimmissionen des Vorhabens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet von 60/45 dB(A) tags/nachts an allen maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden. Das lauteste Einzelereignis hinsichtlich des Spitzenpegels im Nachtzeitraum stellt das Türeenschlagen auf den oberirdischen Stellplätzen ($L_{WA,max} = 97,5$ dB(A)) dar. Es zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert für einzelne Geräuschspitzen von 65 dB(A) nachts an den Einwirkorten IP 2 bis IP 5 um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Aufgrund der geringen Störfrequenz von ca. 5 Parkbewegungen auf den oberirdischen Stellplätzen während der gesamten Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr), werden die Lärmimmissionen als nicht wesentlich störend eingestuft und keine Lärmschutzmaßnahmen bezüglich der Parkbewegungen des Vorhabens vorgeschlagen.

Durch die vorgenannten Lärmschutzfestsetzungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Bereich des Vorhabens und an der Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

15. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange der kommunalen Bauleitplanung. Die Festsetzungen wurden – soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise. Anwendung geeigneter Auflagen zur Energieeffizienz. Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung, sowie von Regelungen, zur Schaffung von autofreien Bereichen, zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs.

16. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB i.V.m. § 4 der BauNVO. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung) zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses wird wie folgt modifiziert: Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauVNO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von insgesamt 1600 m² ist notwendig, damit für die geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden

kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 stellt sicher, dass eine städtebaulich unangemessene Nutzungsverdichtung durch die Ausbildung weiterer mit der vorhandenen Topografie nicht vereinbarer Nichtvollgeschosse vermieden wird. Trotz der Berücksichtigung der Nichtvollgeschosse bei der Berechnung der GFZ wird dennoch ausreichender Spielraum zur Schaffung von Nutzraum im untersten, wie im obersten Geschoss geschaffen. Der Wert ist angemessen hoch festgesetzt.

Höhenfestsetzungen

Die Bemessung der höchstzulässigen Höhe (Gesamthöhe) baulicher Anlagen ist auf das konkrete, städtebaulich angemessene Vorhaben abgestimmt. Sie lässt jeweils geringe Spielräume für künftige Änderungen oder Sanierungen zu.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB:

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für Müll/Fahrräder, Tiefgaragen (Tg) und nicht überdachte Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen nach den §§ 14 und 23 (5) 2 BauNVO, sofern es sich nicht um Gebäude handelt (z.B. Terrassen, Spielgeräte, etc.), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Außerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist die Ein- und Ausfahrt nicht gestattet.

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH):

Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen in m ü. NHN erfolgt aus Gründen des Schutzes vor Starkregen-Ereignissen. Ausschlaggebend ist hier die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und damit die Oberkante der statisch erforderlichen Bauteile des Fußbodens des Erdgeschosses. Somit wird

sichergestellt, dass im Falle eines Starkregen-Ereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller oder tieferliegende Zufahrten eindringen kann.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

17. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachdeckung

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine gute Nutzbarkeit des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte dörfliche Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Wahrnehmbarkeit der geneigten Dachflächen in ihrer Silhouette. Diese besteht im Wesentlichen aus dem First und den geneigten Giebelkanten. Auf diese Weise wird das Nutzungspotenzial weitgehend ausgeschöpft und gleichzeitig ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Fassadengestaltung

Die diesbezüglich getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen gestalterisch wesentlich störende Farb- und Materialwahlen aus.

Einfriedung

Die Vorschrift zur Einfriedung dient der Harmonisierung des Straßenraums und gewährleisten einen ortsbildverträglichen Übergang von der Landschaft zu dem privaten Grundstück.

Stellplatzverpflichtung

Grundsätzlich wird sichergestellt, dass die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück selbst nachgewiesen werden können.

Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze für die Nutzung "Wohnen" ist im vorliegenden Fall die jeweils gültige sogenannte Stellplatzsatzung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war dies die "Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Regelung der Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze für Wohnungen" vom 10.05.2021 (Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg), welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Für das Vorhaben in Oberhofen gilt Zone 3.

Für die übrigen Nutzungen (keine Wohnnutzung) richtet sich die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW).

18. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Zulässig sind für die zur Bebauung vorgesehene Fläche ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

19. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches:

0,43 ha

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA 0,43 ha

Wesentliche Plandaten:

Anzahl Mehrfamilienhäuser 5

20. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung Planung voraussichtlich keine Kosten. Die vorhandenen Anlagen und Flächen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

21. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- Vorhaben- und Erschließungsplan der Gessler Architekten PartGmbH, Mochenwangen, vom 28.04.2021
- Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH (ehem. Büro Sieber), Lindau, vom 10.05.2021
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Büro Sieber, Lindau, vom 12.11.2020
- Geotechnischer Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 29.07.2019
- Hochwassergutachten "Verdolttes Gewässer NN-UV4" der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, vom 01.09.2021

Aufgestellt:

Ravensburg, den 14.06.2021 / 04.10.2021

Herr Herrling
Stadtplanungsamt

Hr. Philipp Kurz
Sieber Consult GmbH