
Bebauungsplan:

BEBAUUNGSPLAN
"LOCHERHOFWEG / ECKERSCHER TOBEL"

Fassung vom: 16.04.2010 / 01.10.2010

Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: A BEGRÜNDUNG
B UMWELTBERICHT
C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 30.01.2008 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 02.02.2008 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 02.02.2008 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom | 11.02.2008 |
| | bis | 25.02.2008 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 28.04.2010 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | am | 30.04.2010 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 16.04.2010 gem. § 3 (2) BauGB | vom | 10.05.2010 |
| | bis | 10.06.2010 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(VERM.-ABTEIL. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

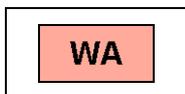
A. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S 416)
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB



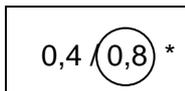
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO



- 2.1 Maß der baulichen Nutzung
höchstzulässige Grundfläche
höchstzulässige Geschossfläche
höchstzulässige Grundflächenzahl
höchstzulässige Geschossflächenzahl.



- 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück

lediglich unterbaut wird, im WA 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 und im WA 5 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.



2.3

Wandhöhe

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die maximale Außenwandhöhe (WH) und die maximale Dachneigung nach örtlicher Bauvorschrift (s. Planeintrag bzw. Nutzungsschablone). Die Wandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Eine Überschreitung der Wandhöhen ist durch Dachaufbauten nach Ziffer B 1.3 zulässig.



2.4

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablone) festgesetzt.

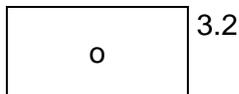
* Eintrag nur Beispiel

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



3.1

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)



3.2

Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

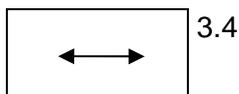
Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt.



3.3

Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß Eintragungen im Lageplan sind im WA 1, WA 2 und im WA 5 nur Einzelhäuser zulässig

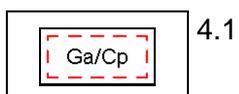


3.4

Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen gemäß Eintragung im Lageplan.

4. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB



4.1

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

Im WA 2, WA 3 und im WA 5 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

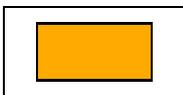
- 4.2 Tiefgaragen sind nur im WA 3 zulässig.
- 4.3 Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Tiefgaragen und Garagen / Carports sind, soweit sie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Zahl der Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB



5.1 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

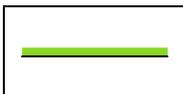
6. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



6.1 Straßenverkehrsfläche
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg

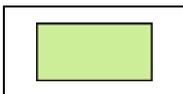


6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



7.1 Öffentliche Grünfläche

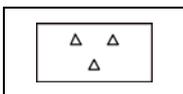


7.2 Private Grünfläche

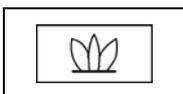
Zweckbestimmung für öffentliche und private Grünfläche:



Extensivwiese



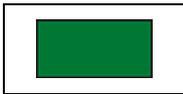
Privatgarten



Gärtnerei

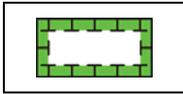
7.2.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gärtnerei" sind die für einen Gärtnereibetrieb erforderlichen baulichen Anlagen nur als untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gewächshäuser, Schuppen, Hochbeete, etc.) zulässig.

8. Fläche für Wald § 9 (1) 18b BauGB



8.1 Flächen für Wald

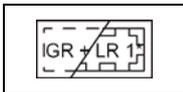
9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz; zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB



9.1 Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die Streuobstfläche im Bestand zu sichern und zu entwickeln. Die Maßnahmen zur Entwicklung des Streuobstbestandes sind in das Ökokonto der Stadt Ravensburg einzustellen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB



10.1 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

* Eintrag nur Beispiel

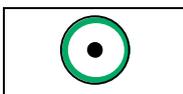
Gemäß Eintragungen im Lageplan sind die Flächen wie folgt zu belasten:
LR 1 / LR 3: mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt mit Ausübungsrecht durch Versorgungsträger; hier Mischwasserkanal (LR 1), Mischwasserkanal und Erdkabel (LR 3)

GFR + LR 2: mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der hinterliegenden Bebauung und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt mit Ausübungsrecht durch Versorgungsträger

11. Schutz vor Luftverunreinigung § 9 (1) 23 BauGB

11.1 Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig. Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.

12. Bindungen für Bepflanzungen und Anpflanzungen § 9 (1) 25 BauGB



12.1 Pflanzbindung von Bäumen

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

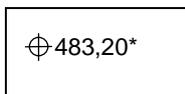
- 12.2 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort
 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

13. Sonstige Planzeichen



- 13.1 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO
 Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist im Lageplan in m. ü. N.N. festgesetzt. Abweichungen um +/- 0,3 m sind zulässig. Als Bezugshöhe gilt der Erdgeschossrohfußboden.

Im WA 4 ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe durch eine Bezugshöhe festgesetzt. Die Höhenlage der Bezugshöhe ist die Höhe des Locherhofweges. Die Höhenlage wird jeweils im rechten Winkel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie an der östlichen Gebäudeecke ermittelt. Abweichungen um +/- 0,50 m sind zulässig. Als Bezugshöhe gilt der Erdgeschossrohfußboden.

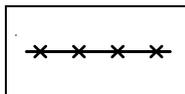


*Zahlenwert nur Beispiel

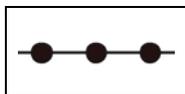
- 13.2 Höhenlage der Erschließungsflächen § 9 (3) BauGB
 Die Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der privaten Erschließungsfläche ist in m. ü. N.N. festgesetzt.



- 13.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



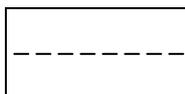
- 13.4 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (5) BauNVO



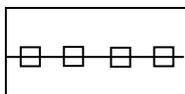
- 13.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 (1,2) BauNVO

14. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

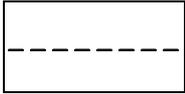
Nachrichtliche Übernahmen



- 14.1 Grenze des von einer Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifens (§ 68 b Wassergesetz)



- 14.2 Grenze eines geschützten Biotops nach § 32 NatSchG BW (Waldbiotop)



14.3 Grenze des von einer Bebauung freizuhaltenen Waldabstand (§ 4 LBO)

Hinweise

14.4 Regenwasserrückhaltung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser kann gedrosselt in den Locherhofbach eingeleitet werden. Zur Drosselung des Ablaufes ist auf den privaten Baugrundstücken eine ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltung mit Überlauf herzustellen.

14.5 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.

14.6 Hochwassergefährdeter Bereich

Im östlichen Bereich des Flurstücks 2407 kann es bei einem hundertjährigen Hochwasser zu Ausuferungen durch den Locherhofbach kommen. Dieser Umstand sollte bei einer möglichen Bebauung durch entsprechende objektbezogene Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Art und der Umfang dieser Maßnahmen, z.B. Erhöhung des Fußbodenniveaus, sind im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren.

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	8

14.7 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 Höchstzulässige Grundflächenzahl
- 4 Höchstzulässige Geschossflächenzahl
- 5 Höchstzulässige Grundfläche und Geschossfläche in m²
- 6 Bauweise (o = offene Bauweise,  = Einzelhäuser)
- 7 Höchstzulässige Außenwandhöhe
- 8 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

C. Örtliche Bauvorschriften

§§ 74 und 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und un bebauter Grundstücksflächen § 74 (1) LBO

SD / WD*
20° - 25°*

* Eintrag nur Beispiel

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Die Dachneigung und Dachform ist symmetrisch auszuführen.

Ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudegrundfläche ist zulässig.

Die Firstrichtung ist durch ein Pfeilsymbol im Lageplan festgesetzt.

1.2 Dachbegrünung (§ 74 (1) 1 LBO)

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und zu begrünen, hiervon ausgenommen sind begehbare Terrassen, erforderliche Flächen für technische Aufbauten und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik.

1.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Dachaufbauten (z.B. Gauben, Quergiebel usw.) sind folgende Beschränkungen einzuhalten:

- Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 40 % der Trauflänge nicht überschreiten
- Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig
- Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten
- Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten
- Von der Kehle oder dem Grat ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

1.4 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen nicht zulässig.

1.5 Einfriedungen (§ 74 (1) 1 LBO)

Im WA 2, im WA 5 und in der privaten Grünfläche angrenzend an das WA 5 sind Einfriedungen durch Mauern als Abgrenzung zur privaten und öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

1.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Unterirdische Teile von baulichen Anlagen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,3 m Stärke herzustellen, hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für technische Aufbauten.

Die unbebauten und die durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2. Hinweise

2.1 Ordnungswidrigkeiten

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

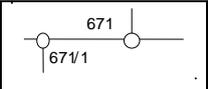
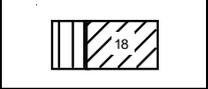
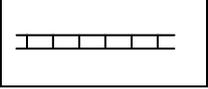
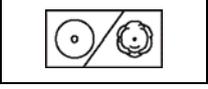
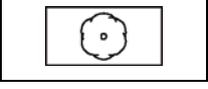
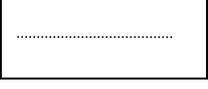
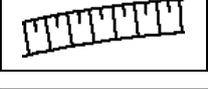
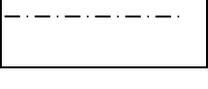
2.2 Füllschema der Nutzungsschablone
Örtliche Bauvorschriften

1 Dachform / Dachneigung
(SD = Satteldach; WD = Walmdach)

2.3 Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften
1

PLANUNTERLAGE

- | | | |
|---|-----|---|
|  | 1. | Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer |
|  | 2. | Neben- und Hauptgebäude, Bestand |
|  | 3. | Mauer |
|  | 4. | vorhandener Baum; einstämmig / mehrstämmig |
|  | 5. | Streuobstbestand (graphisch aus dem Orthofoto übernommen) |
|  | 6. | Hecke / Zaun |
|  | 7. | sonstige topographische Linie |
|  | 8. | Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. |
|  | 9. | herzustellende Böschung (Planungsvorschlag) |
|  | 10. | Grundstücksparzellierung (Planungsvorschlag) |

Aufgestellt:
 Ravensburg, 16.04.2010 / 01.10.2010
 Stadtplanungsamt / Herbst

Klink

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
9. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
12. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 - 13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - 13.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - 13.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 13.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
14. FLÄCHENBILANZ
15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 5 ha großen Bereich zwischen dem Locherhofbach und dem Eckerschen Tobel in Ravensburg.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch durch den Locherhofbach und die nördliche Grenze des Locherhofweges

im Osten durch durch die westliche Siedlungskante des Baugebietes Burach Süd

im Süden und

im Westen durch die nördliche Kante des Eckerschen Tobels.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 2159/6, 2159/7, 2166, 2166/1, 2166/2, 2166/3, 2169, 2169/1, 2169/8, 2169/10, 2169/15, 2169/18, 2407 sowie teilweise die Flurstücke 2137, 2169/2, 2169/7 und 3720 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Gebiet zwischen dem Eckerschen Tobel im Süden und dem Locherhofweg im Norden ist durch die öffentlichen Wiesenflächen und durch die Freiflächen der sich derzeit nicht in Betrieb befindlichen Gärtnerei sowie durch das heterogene Umfeld geprägt.

Diese Freiflächen besitzen wichtige ökologische und klimatische Funktionen als grüne Verbindungsachsen aus der Stadt in die umgebende Landschaft mit ökologischen Vernetzungsfunktionen und als Standort hochwertiger Biotope mit Streuobstbeständen sowie als stadtklimatisch bedeutende Frischluftleitbahnen der östlich anliegenden Kaltluftentstehungsgebiete. Des Weiteren gliedern sie den Siedlungsraum zwischen Andermannsberg und Burach und dienen als stadtnahe Naturerlebnis- und Erholungsräume. Der Eckersche Tobel ist durch einen Waldsaum begrenzt.

Die Bebauung liegt hauptsächlich im östlichen Teil des Plangebietes beiderseits des Locherhofweges. Die ein- bis zweigeschossige Bebauung wird geprägt durch Wohngebäude und durch die Betriebsgebäude der ehem. Gärtnerei, die tlw. von einem

Obst- und Gemüsehandelsunternehmen genutzt werden. Die Gewächshäuser der Gärtnerei sind leerstehend und zum Teil verfallen.

Im unteren Teil des Locherhofweges, am westlichen Plangebietsrand liegen zwei Wohngrundstücke mit jeweils einem Einfamilienhaus.

Das Umfeld wird durch die sich anschließenden Freiflächen des Eckerschen Tobels, der nördlichen Hangkante der Gänshalde mit den sich anschließenden Freiflächen sowie der Bebauung der Wohngebiete des Burach-Areals geprägt.

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum. Die öffentlichen Straßen sowie Teile der Freiflächen und der Wald entlang des Eckerschen Tobels befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der westliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ohne Nutzungszweck im Sinne einer Freihaltefläche und der östliche Teilbereich ist als Grünfläche für Gärtnerei dargestellt.

Für den westlichen Randbereich des Geltungsbereiches existiert ein Baulinienplan, der Freifläche darstellt. Die übrigen Flächen sind unbeplant. Das Gebiet ist bis auf die bestehenden Gebäude entlang des Locherhofweges als Außenbereich einzustufen.

5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental für den östlichen Teilbereich des Plangebietes zu ändern. In diesem Bereich soll im Flächennutzungsplan entsprechend des bestehenden baulichen Bestandes, der im Wesentlichen mit der Baugebietsabgrenzung des Bebauungsplanes deckungsgleich ist, Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerei soll in eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss für das Teiländerungsverfahren wurde mit Beschluss vom 11.03.2010 gefasst; die Fassung des Auslegungsbeschlusses ist für den November 2010 vorgesehen.

6. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über den öffentlich gewidmeten Locherhofweg. Die Straße besitzt einen geringen Ausbaustandard. Die Breite des Weges beträgt in weiten Teilen lediglich knapp 3 m. Aufgrund dieser geringen Breite ist für den gesamten Straßenzug ordnungsbehördlich "Durchfahrt verboten, Anlieger frei" angeordnet. Die Erschließung der Gebäude im Bereich der ehem. Gärtnerei erfolgt über die St. Martinus Straße / Locherhofweg.

7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese verlaufen unterirdisch im Straßenraum, in der öffentlichen Grünfläche sowie teilweise innerhalb privater Grundstücksflächen (Locherhofweg 39, 57/1 und 60).

Das anfallende Regenwasser kann auf den Grundstücken nicht versickert werden. Eine gedrosselte Einleitung über einen öffentlichen Regenwasserkanal in den Locherhofbach ist möglich. Zur Drosselung des Ablaufes ist auf den privaten Baugrundstücken eine Regenwasserrückhaltung mit Überlauf herzustellen. Die ausreichende Dimensionierung der Retentionsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Für die seit geraumer Zeit nicht mehr als Gärtnerei genutzten Flächen wurden mehrere Bauvoranfragen gestellt, die eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Dichten und Geschossigkeiten vorsahen. Nach der Zurückstellung einzelner Bauvoranfragen ruhen derzeit die Bauvoranfragen. Zur Sicherung der Planungsziele wurde 2009 eine Veränderungssperre für einen Teilbereich des Plangebietes erlassen. Die Veränderungssperre wurde im März 2010 für ein Jahr verlängert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Bebaubarkeit auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 2169/1 zu bestimmen und die ökologisch und klimatisch bedeutsamen Freiflächen des ehemaligen Gärtnereibetriebes beiderseits des Locherhofweges zu sichern und zu entwickeln. Im westlichen Teil des Plangebietes wird die Bebauung auf den Grundstücken Locherhofweg 39 und 41 im Bestand gesichert. Die Festsetzung der Verkehrsflächen ist notwendig, um den Locherhofweg entsprechend den erforderlichen verkehrlichen Mindeststandards ausbauen zu kön-

nen. Zur Sicherung der Erschließung ist am Ende der Straße eine Wendeanlage zu erstellen. Die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Burach und Andermannsberg wird durch die Festsetzungen gesichert.

9. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Sicherung und Entwicklung der Freiflächen in ihren ökologischen und klimatischen Funktionen durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen
- Bestimmung der nicht bebaubaren Flächen im Sinne eines Außenbereiches
- Sicherung der bestehenden Wohnnutzung im Locherhofweg 39 und 41 sowie 56-60
- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Ausschluss folgender nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen)
- Sicherung der Erschließung durch die Festsetzung des Locherhofweges als öffentliche Verkehrsfläche mit der Anlage einer minimierten Wendestelle am östlichen Ende der Straße

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die im Plangebiet liegenden Gewässerabstandstreifen, die nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) unter Schutz gestellten Flächen sowie der Waldabstandstreifen nachrichtlich übernommen.

Die nördliche Plangebietsgrenze verläuft in zwei Abschnitten entlang des Locherhofbaches, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Der Locherhofbach ist im westlichen Abschnitt ein offenes Gewässer, im östlichen Abschnitt ist der Bachverlauf verdolt. Entsprechend § 68 b Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) wird entlang des Bachverlaufes ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Gewässerrandstreifen sind gemäß § 68 b WG u.a. „... die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind“, verboten.

Im östlichen Abschnitt (WA 4) soll damit sichergestellt werden, dass zukünftig eine Öffnung des verdolten Abschnittes möglich ist.

Der im Plangebiet liegende nördliche Rand des Eckerschen Tobels ist gemäß § 32 NatSchG BW eine unter Schutz gestellte Fläche des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Waldbiotop). Die Abgrenzung des Schutzgebietes wird nachrichtlich übernommen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird der Waldabstandsstreifen (gem. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO)) des Waldsaums entlang des Eckerschen Tobels nachrichtlich übernommen. Im WA 1 liegen zwei festgesetzte Bauquartiere innerhalb dieses Bereiches, bzw. werden von diesem Abstandsstreifen angeschnitten. Im Wesentlichen wird mit den Bauquartieren die dort liegende Bestandsbebauung gesichert.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche und Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig. Zum Gewässerschutz wird als Hinweis aufgenommen, dass Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei den Metallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen und deshalb vermieden werden sollten. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.

Im östlichen Bereich des Flurstücks 2407 ist bei einem hundertjährigen Hochwasser mit partiellen Ausuferungen durch den Locherhofbach zu rechnen. Zur Vermeidung von Schäden an Hab und Gut sollten bei der Errichtung von dort zulässigen untergeordneten Nebenanlagen Maßnahmen zum objektbezogenen Hochwasserschutz ergriffen werden. Die Art und der Umfang dieser Schutzmaßnahmen wie z.B. ein erhöhtes Fußbodenniveau, Schwellen, etc. kann nur im Einzelfall entsprechend der örtlichen Situation im Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden. Im Lageplan wird auf die Gefahr von Ausuferungen hingewiesen.

11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan sichert die durch Wohnen geprägte vorhandene Nutzungsstruktur entlang des Locherhofweges. Mit der geplanten Bebauung auf dem südlich des

Locherhofweges gelegenen Teilbereich des Gärtnereibetriebes (Flurstück 2169/1) wird eine maßvolle Intensivierung der baulichen Nutzung für den bereits mit Hauptgebäuden und tlw. mit Gewächshäusern bebauten Bereich des ehem. Betriebsgrundstückes am Locherhofweg ermöglicht. Damit entspricht die Planung der sehr guten innerörtlichen Lagegunst des Plangebietes, lässt eine angemessene Arrondierung der Bebauung am Locherhofweg zu, gewährleistet die Sicherung und Entwicklung der wertvollen Freiflächen und schafft eine geordnete Erschließung der Grundstücke am östlichen Locherhofweg.

Negative verkehrliche Auswirkungen können ausgeschlossen werden, da die durch die Neubebauung erzeugten zusätzlichen Verkehre direkt über die St. Martinus Straße an das leistungsfähige innerörtliche Straßennetz angebunden werden können. Mit der Festsetzung des Locherhofweges in der dargestellten Breite sind Eingriffe in das private Grundstück Locherhofweg 39 erforderlich. Dies ist notwendig, um die Straße in einer für Rettungsfahrzeuge erforderlichen Mindestbreite herstellen zu können.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltbericht (Teil II B) dargestellt.

Die Schutzgüter werden durch die Planung aufgewertet (Klima / Tiere und Pflanzen / Mensch und Erholung / Landschaft) bzw. nicht erheblich beeinträchtigt (Boden / Wasser / Kultur und sonst. Sachgüter).

12. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der Nutzung:

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet, sichert die Bestandsnutzungen (Wohnen, ein Handelsbetrieb für Obst und Gemüse sowie den Gärtnereibetrieb). Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um störende Nutzungen auszuschließen. Des Weiteren sind aufgrund der eingeschränkten verkehr-

lichen Erreichbarkeit der Baugebiete solche Nutzungen auszuschließen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen.

Maß der Nutzung:

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sichern zum einen weitgehend den Bestand, zum anderen ermöglichen die Festsetzungen in allen Baugebieten eine verträgliche Nachverdichtung. Bezüglich des Nutzungsmaßes und der Nutzungsstruktur ergänzt die Bebauung das östlich benachbarte Wohngebiet Burach Süd und bildet mit diesem einen gemeinsamen Siedlungskörper.

Die festgesetzten Wandhöhen und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ermöglichen eine zweigeschossige Bauweise, bei der das oberste Vollgeschoss als Normalgeschoss ausgebildet werden kann. Die durch örtliche Bauvorschriften festgesetzte Dachneigung ermöglicht zudem für die Gebäude im WA 3 einen Ausbau des Dachgeschosses. Diese Gebäudetypen eignen sich für Geschosswohnungsbau. Im WA 2 orientiert sich das Maß der Nutzung am Bestand.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind für Teile des Baugebietes erforderlich, da zum einen die zurückgesetzten Bauquartiere längere Erschließungswege benötigen, zum anderen für die beiden Bauquartiere am Locherhofweg Tiefgaragen ermöglicht werden sollen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Den Bauquartieren im östlichen Bereich des Plangebietes liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das im Wesentlichen die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Wohnnutzungen vorsieht. Zur Umsetzung dieser Konzeption trifft der Bebauungsplan daher im Sinne einer Angebotsplanung für die Baugebiete WA 3 bis WA 5 Festsetzungen, die in dem bisher bebauten Bereich eine städtebauliche Neuordnung der baulichen (Wohn-) Nutzungen ermöglichen. Hierbei werden die bestehenden Wohngebäude in das städtebauliche Konzept integriert und soweit wie möglich berücksichtigt (Locherhofweg 57, 59 und 60). Zur Gewährleistung einer geordneten Siedlungsentwicklung können jedoch nicht alle Bestandsgebäude in dem Konzept berücksichtigt werden, da es u.a. Ziel der Planung ist, zum Locherhofweg hin eine Vorgartenzone zu sichern, um zukünftig den Straßenraum nicht weiter durch ei-

ne grenzständige Bebauung einzuengen und somit den öffentlichen Raum durch eine einheitliche bauliche Straßenabwicklung aufzuwerten.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption wird im WA 4 ein Baustreifen festgesetzt, um auch bei geänderten Grundstückszuschnitten eine angemessene Bebauung ermöglichen zu können. Der Baustreifen berücksichtigt neben der o.g. Vorgartenzone auch einen Mindestabstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze, der im östlichen Abschnitt durch den Gewässerrandstreifen zum verdolten Locherhofbach bestimmt wird. Insofern kann das Lagergebäude des Grundstückes Flst. Nr. 2166 nicht gesichert werden, da dort aufgrund des Grundstückszuschnittes eine Bebauung entsprechend der städtebaulichen Konzeption mit einem baulichen Abstand sowohl zu der vorderen als auch zu der hinteren Grundstücksgrenze nicht möglich ist.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei (Flurstück 2169/1) sind im begrenzten Umfang weitere Bebauungsmöglichkeiten im nördlichen Bereich, der bereits bebaut ist, festgesetzt. Die festgesetzten einzelnen Bauquartiere und die Begrenzung auf Einzelhäuser im WA 5 ergeben sich aus der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Erschließungssituation des östlichen Locherhofweges, der aufgrund der Liegenschaftsverhältnisse nicht ausgebaut werden kann und dem Erfordernis zur Bildung einer klaren, abgestuften Siedlungskante, die den Übergang zu den sich anschließenden Freiflächen berücksichtigt. Des Weiteren sichern die Festsetzungen eine städtebauliche Struktur, die mit verträglichen Abständen zwischen den Gebäuden sowie in Verbindung mit der festgesetzten höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen ein verträgliches Nutzungsmaß im Plangebiet gewährleistet. Bei der Umsetzung dieser Konzeption kann das bestehende Wohngebäude Locherhofweg 58, aufgrund der zurückgesetzten Lage, über den Bestand hinaus nicht gesichert werden.

In Verbindung mit der bestehenden Bebauung des süd-östlich anschließenden Wohngebietes Burach-Süd und in Verbindung mit den festgesetzten Baufeldern südl. des Locherhofweges, insb. mit denen des WA 5, gewährleisten die Festsetzungen die erforderliche Siedlungskante (s.o.).

Unbenommen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genießen sämtliche Gebäude und Nutzungen Bestandsschutz.

Zur Minimierung nachbarlicher Beeinträchtigungen werden die Standorte für Garagen und Carports im WA 2, WA 3 und im WA 5 festgesetzt. Tiefgaragen sind nur im WA 3 zulässig, um die für einen Geschosswohnungsbau erforderlichen Stellplätze auch unterirdisch nachweisen zu können.

Die Bauquartiere der Grundstücke Locherhofweg 39 und 41 liegen zwischen dem Gewässerrandstreifen des Locherhofbaches im Norden und dem Waldabstandsstreifen des Waldbiotops „Eckerscher Tobel“ im Süden und unterschreiten diesen teilweise. Hier werden schmale Bauquartiere festgesetzt, mit dem der Bestand weitgehend gesichert und eine maßvolle Ergänzung der Bebauung ermöglicht werden kann. Der Waldabstand wird durch diese Festsetzungen gegenüber der Bestandssituation jedoch nicht verringert, so dass sich die bestehende Gefahrensituation durch den Bebauungsplan nicht ändert.

Bei baulichen Maßnahmen innerhalb des Waldabstandes ist bei der statischen Dimensionierung diese besondere Gefahrensituation jedoch zu berücksichtigen. Ebenfalls ist bei baulichen Veränderungen davon auszugehen, dass durch den Waldeigentümer eine Haftungsverzichterklärung gefordert wird, die diesen von Schadensersatzansprüchen aus dem Zustand oder Betrieb des Waldes freistellt.

Verkehrsfläche:

Das Flurstück des öffentlich gewidmeten Locherhofweges wird im Wesentlichen als Verkehrsfläche festgesetzt. Abweichend von den Grenzen des Flurstücks muss eine Teilfläche des Grundstückes Locherhofweg 39 als Verkehrsfläche festgesetzt werden, um die Straße mit einer Mindestbreite von 3,5 m ausbauen zu können, die für Rettungsfahrzeuge erforderlich ist. Eine Aufweitung des Straßenraumes nach Süden ist an dieser Stelle nicht möglich, da in diesem Bereich unmittelbar neben dem bestehenden Straßenrand die abfallende Böschung des Eckerschen Tobels beginnt, die zudem eine nach § 32 NatSchG geschützte Waldbiotopfläche ist.

Aufgrund der in diesem Bereich zur Verfügung stehenden geringen Straßenbreite sind zwei Ausweichstellen erforderlich. Eine Ausweichstelle wird gegenüber dem Grundstück Locherhofweg 39 im Bereich der bestehenden Wendestelle festgesetzt. Die zweite Ausweichstelle liegt gegenüber dem Flurstück 2407/1 im Bereich der bestehenden Zufahrt zur Wiese. Zur Minimierung der Bodenversiegelung sollen die Ausweichstellen mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden.

Am östlichen Ende des Locherhofweges ist die notwendige Fläche für eine minimierte Wendeanlage festgesetzt, die für die Erschließung der Bebauung erforderlich ist. Die Verkehrsfläche greift in das private Grundstück Locherhofweg 60 ein, hier wird die Fläche bis zur bestehenden Mauer benötigt. Auf der gegenüberliegenden Seite muss zur Herstellung der Wendeanlage der Hang auf städtischem Grundstück durch eine zu errichtende Böschung neu moduliert werden.

Zur Sicherung der wichtigen Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Burach und Andermannsberg wird der Weg durch die öffentliche Freifläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung des Locherhofweges als öffentliche Verkehrsfläche werden die Voraussetzungen für einen standardgerechten Ausbau der Straße geschaffen. Für diese erstmalige, endgültige Herstellung der Straße sind die Anlieger erschließungskostenbeitragspflichtig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern zum einen die vorhandenen Leitungs- und Kanaltrassen auf den privaten Grundstücksflächen, zum anderen gewährleisten sie die Erschließung der neuzubildenden Grundstücke auf dem Grundstück der ehem. Gärtnerei.

Schutz vor Luftverunreinigung

Aufgrund der Lage der Baugebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zu den klimatisch wirksamen Freiflächen (s.u.) sind die Festsetzungen zur Sicherung der Luftreinhaltung erforderlich.

Grün- und Freiflächen:

Die bestehende öffentliche Freifläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivwiese" planungsrechtlich gesichert. Zur Sicherung und Entwicklung des Streuobstbestandes wird der östlich des Fuß- und Radweges gelegene Teil der Freifläche als Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen zur Entwicklung und Erweiterung des Streuobstbestandes dienen als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft und können in das Ökokonto der Stadt Ravensburg eingestellt werden.

Die Grundstücksflächen des Betriebsgeländes der ehemaligen Gärtnerei (Flurstück 2407 und Teile des Flurstücks 2169/1) werden mit Ausnahme des als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teils als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gärtnerei und Privatgarten" festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Abgrenzung der bebaubaren von den im Wesentlichen nicht bebaubaren Flächen.

Die private Grünfläche auf dem Flurstück 2169/1 schließt hierbei vor allem die bereits versiegelten Betriebsflächen und die mit zwei Gewächshäusern bebauten Flächen aus. Diese Flächen werden dem WA zugeordnet. Des Weiteren sichert und entwickelt diese Festsetzung die südlich des WA gelegenen ökologisch und landschaftlich bedeutenden Freiflächen, die derzeit als Teil des Gärtnereibetriebsgeländes sowohl Pflanzflächen mit tlw. befestigten Beetflächen als auch ein Gewächshaus beinhalten. Die Wertigkeit dieser Fläche ergibt sich vor allem aus den klimatischen Funktionen. Zum einen dient diese Fläche als Frischluftleitbahn für die süd-östlich des Plangebietes gelegenen Kaltluftenstehungsgebiete des oberen Eckerschen Tobels. Zum anderen dient die Fläche selbst als Kaltluftenstehungsgebiet und besitzt aufgrund ihres räumlich funktionalen Zusammenhangs mit der o.g. Frischluftleitbahn eine höhere stadtklimatische Bedeutung als isolierte, nicht an Frischluftleitbahnen liegende Kaltluftenstehungsgebiete. Vor diesem Hintergrund besitzen Freiflächen entlang von Frischluftleitbahnen eine klimatisch hohe Wertigkeit.

Des Weiteren ist die Festsetzung der privaten Grünfläche erforderlich, um zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes eine Bebauung nicht weiter nach Süden in die freie Landschaft wachsen zu lassen und die derzeit vorhandene scharfe, ortsbildprägende Siedlungskante zum Baugebiet Burach Süd nicht aufzulösen.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche für das Flurstück 2407 dient zum einen der Sicherung der bedeutenden klimatischen Funktionen, da diese Fläche zusammen mit den unmittelbar benachbarten Freiflächen ebenfalls Teil des oben beschriebenen überörtlich bedeutsamen stadtklimatischen Wirkungsgefüge ist, zum anderen ist die Festsetzung erforderlich, um einen Flächenverbund zwischen den südlich und nördlich benachbarten Freiflächen sichern zu können. Diese städtebaulich und ökologisch wichtige Freiflächenvernetzung verbindet die Flächen im Bereich des Kindergartens Gut Betha mit den Freiflächen im Plangebiet.

Entsprechend der Zweckbestimmung sind bei einer Wiederaufnahme des Gärtnereibetriebes auch gewerbliche Gärtnereinutzungen zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen allerdings nur dann zulässig, wenn diese als untergeordnete bauliche Nebenanlagen wie z.B. Gewächshäuser, Schuppen, Hochbeete, etc. für den Betrieb erforderlich sind. Die Festsetzung gewährleistet zum einen den Bestandsschutz des Gärtnereibetriebes, zum anderen sichert die Regelung durch die funktionale Begrenzung einer möglichen Bebauung die Eigenart der Grünflächen und die vorhandenen Freiflächenqualitäten. Soweit darüber hinausgehend auf dem Grundstück der Gärtnerei bauliche Anlagen erforderlich sind, können diese innerhalb des Baugebietes verwirklicht werden.

Neben einer betrieblichen Nutzung der privaten Grünflächen können diese auch als Gärten den angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet werden.

Drei Teilflächen der Grundstücke Locherhofweg 39 und 41 werden als private Grünflächen festgesetzt, um diese als Privatgärten zu sichern.

Die Waldfläche des südlich angrenzenden Eckerschen Tobels wird im Bestand als Wald festgesetzt.

Mit den umfangreichen Festsetzungen zu den Grün- und Freiflächen können die ökologisch, klimatisch sowie die für das Landschaftsbild und die Naherholung wertvollen Flächen im Plangebiet nachhaltig geschützt und aufgewertet werden.

Die Festsetzungen zu den Pflanzbindungen sichern die vorhandenen und charakteristischen Einzelbäume entlang des Locherhofweges. Die weiteren Festsetzungen gewährleisten eine Mindestdurchgrünung der Grundstücke im Plangebiet und minimieren die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Örtliche Bauvorschriften:

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung) dienen dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen. Abweichend zur festgesetzten Dachform ist ein Flachdachanteil von max. 20% der Gebäudegrundrissfläche zulässig, um einen

Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche etc. ermöglichen zu können.

Die Festsetzungen zur Einfriedung gewährleisten einen ortsbildverträglichen Übergang von der Landschaft zu den privaten Hausgärten.

Die Festsetzung zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert eine Mindestdurchgrünung der bebauten Grundstücke im Plangebiet und minimiert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 02.02.2008 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 11.02.2008 bis einschließlich 25.02.2008 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben.

In der Stellungnahme wurde eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Flurstückes 2407 angeregt und der Umfang der Bebaubarkeit sowie das Maß der baulichen Nutzung auf dem Flurstück 2169/1 angesprochen.

Wertung der Stellungnahmen:

Ziel des Bebauungsplanes ist, wie bereits im Aufstellungsbeschluss dargestellt, die das Plangebiet prägenden und ökologisch wertvollen Freiflächen zu sichern und zu entwickeln; dazu gehört auch das Flurstück 2407, das bisher noch mit zwei Gewächshäusern bebaut ist. Daher wird auf dieser Fläche eine private Grünfläche festgesetzt. Im Bebauungsplan ist die Bebaubarkeit des Flurstücks 2169/1 gegenüber dem Planungsstand zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geringfügig nach Süden erweitert und das Maß der Nutzung konkretisiert worden. Die Zweckbestimmungen ("Gärtnerei" und "Privatgarten") der privaten Grünflächen für die o.g. Flurstücke gewährleisten sowohl den Bestandsschutz des Gärtnereibetriebes als auch eine Weiterentwicklung der Flächen. Die Festsetzungen erfolgen in Abwägung der privaten Belange zu den öffentlichen Belangen. Sie ermöglichen im Hinblick auf die ökologisch wertvollen Freiflächen im begrenzten Umfang eine bauliche Nachnutzung für die südlich des Locherhofweges gelegenen Bereiche des stillgelegten Gärtnereibetriebes, die im Wesentlichen bereits bebaut sind. Aufgrund ihrer ökologischen Bedeu-

tung werden die Freiflächen des Plangebietes im Wesentlichen als private und öffentliche Grünflächen gesichert.

13.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.02.2008 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Berücksichtigung der im Plangebiet liegenden Kanäle und Erdkabel
- Darstellung der nach § 32 geschützten Biotopflächen, des Gewässerrandstreifens, der Waldflächen
- Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser

Wertung der Stellungnahmen:

Die Anregungen sind im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

13.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 30.04.2010 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 10.05.2010 bis einschließlich 10.06.2010 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden 5 Stellungnahmen abgegeben. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ergab sich keine Änderung der Planung.

13.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.05.2010 durchgeführt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben, die zu folgenden redaktionellen Änderungen führten:

- Ergänzung des Waldabstandstreifens als nachrichtliche Übernahme
- Ergänzung des Gewässerrandstreifens als nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung des hochwassergefährdeten Bereiches als Hinweis
- Ergänzung von Maßnahmen zur Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser als Hinweis

14. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	ca. 5,0 ha
davon: - Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,7 ha
- öffentliche Grünflächen und Wald:	ca. 2,7 ha
- private Grünflächen:	ca. 1,25 ha
- öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,35 ha

15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen Grunderwerbs- und Ausbaurkosten für die Baumaßnahmen am Locherhofweg im Bereich der Grundstücke Locherhofweg 39 (Verbreiterung der Straße) und Locherhofweg 60 (Erstellung der Wendeanlage) sowie Kosten für die erforderliche Böschungsmodellierung im Bereich der der Wendeanlage und Kanalbaukosten. Die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb (ca. 250 m²) können derzeit nicht genannt werden.

Ausbau Erschließungsanlagen	ca. 200.000 €
Kanalisation	ca. 50.000 €

Aufgestellt:

Ravensburg, den 16.04.2010 / 01.10.2010

Stadtplanungsamt / Herbst

Klink

TEIL II: B UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan "Locherhofweg / Eckerscher Tobel"

INHALT:

1. EINLEITUNG
 - 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
 - 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
3. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Gebiet zwischen dem Eckerschen Tobelbach im Süden und dem Locherhofweg im Norden ist maßgeblich durch die hier vorhandenen Freiflächen und dem ehemaligen Gärtnereibetrieb mit derzeit brachliegenden Pflanzflächen und Gewächshäusern geprägt. Die vorhandenen Freiflächen besitzen als Standort hochwertiger Biotope mit Streuobstbeständen wichtige ökologische und klimatische Funktion. Das Gebiet ist ein wichtiger städtischer Naherholungsraum.

Vgl. auch ‚Städtebauliche Begründung‘

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll die vorhandenen bedeutsamen Freiflächen sichern und die vorhandenen Nutzungen ordnen. Im Nordosten des Plangebietes wird auf der bereits bebauten Teilfläche des ehemaligen Gärtnerriegels die Bebauung arrondiert. Im restlichen Plangebiet wird lediglich die Art der Nutzung gesichert. Des Weiteren wird die Abgrenzung zwischen freizuhaltenen und überbaubaren Flächen bestimmt. Die nicht bebaubaren Flächen des Gärtnerbetriebes können als festgesetzte private Grünfläche weiterhin für den Betrieb einer Gärtnerei genutzt werden.

Umfang des Plangebietes

	Bestand	Planung
Gesamtfläche	ca. 50.000 m ² (5 ha)	
allgemeines Wohngebiet	ca. 4.200 m ²	ca. 6.600 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.000 m ²	ca. 3.500 m ²
private Grünflächen, Freiflächen	ca. 2.600 m ²	ca. 12.500 m ²
öffentliche Grünflächen, Freiflächen	ca. 24.500 m ²	ca. 24.200 m ²
Betriebsgelände (ehemalige Gärtnerei)	ca. 12.500 m ²	-
Waldflächen	ca. 3.200 m ²	ca. 3.200 m ²

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachplanungen

Der Flächennutzungsplan weist eine Grünfläche ohne Nutzungszweck sowie in einem Teilbereich eine Grünfläche für Gärtnerei aus. Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes sind Wohnbauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen und südlich des Plangebietes sind Flächen für die Forst- und Landwirtschaft ausgewiesen.

Weitere Vorgaben aus anderen Fachplanungen sind derzeit nicht bekannt.

Schutzgebiete

Der zum Teil im südlichen Plangebiet liegende Eckerscher Tobel ist als Biotop Nr. 8122-999-2412 „Feldgehölz mit Bachlauf“ nach § 32 NatSchG BW geschützt. Es behält seinen Schutzstatus und wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand, die besonderen Umweltmerkmale und Auswirkungen des Bebauungsplanes werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch / Erholung

Im Vordergrund der Betrachtung stehen hier die Aspekte Erholungsfunktion, Wohnumfeld, Gesundheit und Wohlbefinden im Hinblick auf Veränderungen des Landschaftsbildes.

Die vorhandenen Freiflächen gliedern den Siedlungsraum zwischen Andermannsberg und Burach. Sie dienen als stadtnahe Naturerlebnis- und Erholungsräume. Durch das Gebiet führt ein vielgenutzter Rad- und Fußweg, welcher aus Ravensburg in das nördliche Schussental führt (Teil des überregionalen Kultur-Erlebnis-Weges im Landschaftspark Bodensee-Oberschwaben). Die brachliegenden Gewächshäuser und Pflanzflächen vermitteln derzeit einen ungepflegten Eindruck. Für die angrenzende Wohnbebauung kam es durch die gewerbliche Nutzung zu Belastungen durch Schadstoff- und Lärmemissionen.

Durch die geplante Nutzung sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich Wohnfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden der Nutzer und Anlieger zu erwarten. Eine bauliche Arrondierung des ehemaligen Gärtnergeländes dient der Schärfung des Siedlungsrandes und ist gegenüber dem jetzigen Zustand eher als positiv zu bewerten. Gleiches gilt für die Angrenzer in Bezug auf die Schadstoff- und Lärmemissionen.

Auch für die Naherholung ergeben sich keine Beeinträchtigungen, da der Geh- und Radweg erhalten bleibt und für die bedeutenden Freiflächen die öffentliche Nutzung gesichert wird.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein Teil der öffentlichen Grünfläche ist zurzeit mit Obsthochstämmen bestanden. Die Flächen werden extensiv gepflegt und sind somit potentieller Standort für viele Tier-

und Pflanzenarten. Die vorhandenen Freiflächen haben zudem als grüne Verbindungsachsen aus der Stadt in die umgebende Landschaft Biotopvernetzungsfunktion. Die Flächen sowie der sich im Plangebiet befindende Eckerscher Tobel sind in ihrer Bedeutung für Tiere und Pflanzen als hoch einzustufen. Diese Flächen werden in der Planung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und somit in ihrem Bestand gesichert. Das Biotop wird nachrichtlich übernommen.

Die im Gebiet befindlichen Einzelgebäude (Wohnnutzung) werden in ihrem Bestand gesichert. Die Freiflächen (größtenteils Zier- bzw. Nutzgärten) sind in ihrer Bedeutung für Tiere und Pflanzen als gering bis mittel einzustufen. Durch die Planung werden die Freiflächen in ihrem Bestand gesichert.

Das ehemalige Gärtnereigelände ist teilweise versiegelt (Gärtnereigebäude, Gewächshäuser, Hochbeete). Der bebaute Teil wird weiter genutzt. Die Pflanzflächen wurden bis zur Aufgabe des Gärtnereibetriebes intensiv genutzt. Das ehemalige Betriebsgelände ist mit hoher Wahrscheinlichkeit durch Schadstoffeinträge (u.a. Düngemittel) vorbelastet. Es ist in seiner Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als gering einzustufen.

Die überbaubare Fläche wird im Wesentlichen auf den derzeit bebauten und versiegelten Teil der ehemaligen Gärtnerei beschränkt. Daher sind keine zusätzlichen erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Bei einer endgültigen Aufgabe des Gärtnereistandes können die ehemals intensiv genutzten Pflanzflächen extensiviert werden. Somit kann die Vernetzungsfunktion und ein offener Übergang in die freie Landschaft gewährleistet und verstärkt werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das ehemalige Betriebsgelände ist wie o.e. zum Teil versiegelt bzw. durch Wirtschaftsanlagen (Gewächshäuser, Hochbeete) im oberen Horizont stark verdichtet und somit in den Funktionen gestört / beeinträchtigt. Insbesondere im Bereich der Pflanzflächen ist von einer Vorbelastung durch den Eintrag von Düngemitteln auszugehen.

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verloren gehen. Insgesamt konzentriert sich die bauliche Arrondierung auf den bereits bebauten bzw. versiegelten Bereich, so dass wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht entstehen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Im südwestlichen Bereich grenzt der Eckerscher Tobelbach (Teil des o.g. Biotops) und im nördlichen Bereich der Locherhofbach an.

Die Festsetzung der an den Eckerschen Tobelbach angrenzenden Flächen als öffentliche Grünflächen sichert den Erhalt eines naturnahen Gewässerumfelds.

Der Gewässerrandstreifen des Locherhofweges ist mit seiner Mindestbreite von 5 m nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser befindet sich im Plangebiet größtenteils auf privaten Flächen, daher lassen sich Veränderungen des Gewässerumfeldes nicht vollständig ausschließen. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf das Gewässer sind dadurch aber nicht zu erwarten. Durch Aufgabe des Gärtnereibetriebes am Locherhofbach (Flst 2407) können sich Verbesserungen durch Verringerung des Schadstoffeintrages ergeben.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind keine zu erwarten, da der Bereich indem zusätzliche bauliche Entwicklungen zugelassen werden, bereits jetzt größtenteils versiegelt ist.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Freiflächen im Gebiet sind stadtklimatisch bedeutende Frischluftleitbahnen der östlich anliegenden Kaltluftentstehungsgebiete. Durch die Festsetzung als private und öffentliche Grünflächen, zum Teil mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Freihaltung der wichtigen Frischluftleitbahnen gesichert.

Erheblich negative klimatische Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung, Überbauung sowie durch Verkehrsemissionen sind aufgrund der Festsetzungen nicht zu erwarten. Die Ergänzung der Streuobstwiese wird sich durch die Vermehrung der Vegetationsmasse positiv auf die Verdunstung und Frischluftproduktion auswirken.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet ist maßgeblich durch die hier vorhandenen Freiflächen mit Streuobstbestand, dem Gehölzstreifen am Eckerschen Tobelbach sowie einzelnen markanten Großbäumen geprägt. Es ist ein wichtiger städtischer Naherholungsraum. Die brachliegenden Gewächshäuser und Pflanzflächen vermitteln derzeit einen ungepflegten Eindruck.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Festsetzungen als positiv zu bewerten: Zum einen die Weiterentwicklung der Streuobstwiese sowie die Festsetzungen hinsichtlich des Erhalts der landschaftlich prägenden Bäume entlang des Locherhofweges. Die zusätzlich ermöglichte Bebauung fügt sich in ihrer Art und Umfang in den Bestand ein. Die Schärfung des Siedlungsrandes ist gegenüber dem jetzigen Zustand als positiv zu bewerten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Erhalt und dauerhafte Pflege, bei Abgang Ersatz folgender vorhandener Bäume und Gehölzstrukturen:

- markante Einzelbäume
- bestehende Streuobstwiese
- der nach § 32 NatSchG BW geschützten Gehölze am Eckerschen Tobelbach

Begründung:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Lebens- und Rückzugsfunktion für Tiere, Biotopvernetzungsfunktion, Lebensraumfunktion
- Schutzgut Mensch / Erholung / Landschaftsbild: Erhalt landschaftsprägender Elemente
- Schutzgut Klima: bioklimatisch ausgleichende Wirkung, Erhalt von Frischluftleitbahnen, Schadstoff- und Staubfilterung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Minimierungsmaßnahmen

Verwendung offenporiger Beläge:

- Gehwege und PKW-Parkplätze sind mit offenporigen Belägen auszuführen (geeignete Beläge wassergebundene Decke, Rasenpflaster und Schotterterrassen)

Begründung

- Schutzgut Boden: Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers
- Schutzgut Klima: Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung
- Schutzgut Mensch / Erholung / Landschaft: Minimierung des Eingriffes in das Ortsbild, ansprechende Gestaltung

Festsetzung: § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Pflanzung von mittelkronigen Bäumen auf Privatgrundstücken:

- je angefangene 300m² ist auf den Privatgrundstücken ein heimischer, standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität HmB 16-18)

Begründung:

- Schutzgut Landschaft: Durchgrünung des Wohngebiets
- Schutzgut Tiere: Lebens- und Rückzugsfunktion für Tiere, Biotopvernetzungsfunktion
- Schutzgut Klima: bioklimatisch ausgleichende Wirkung, Schadstoff- und Staubfilterung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhalt und Anlage privater Grünflächen:

- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Privatgarten" dürfen nicht überbaut werden

Begründung:

- Schutzgut Landschaftsbild: Erhalt des Gebietscharakters, Durchgrünung des Wohngebiets
- Schutzgut Boden: Minimierung der Eingriffe in Grund und Boden

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Verwendung insektenfreundlicher Lampen (Empfehlung):

- für die Straßenbeleuchtung und insbesondere die Beleuchtung des Radweges sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (z.B. Na, Nav, LED)
- Leuchtkörper vollständig dicht eingekoffert
- Lichtpunkt im Gehäuse

Begründung:

- Schutzgut Tiere: Insektenschutz, Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere in den gehölzreichen Flächen

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Schutz des Oberbodens:

- 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 einem Meter Höhe
- bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen
- die DIN 18915 sowie das Merkblatt des Landratsamtes Ravensburg sind zu beachten

Begründung

- Schutzgut Boden: Schutz vor belasteten Böden (Wirkungspfad Boden-Mensch, Boden-Grundwasser), weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

Festsetzung: durch Auflage im Baugenehmigungsverfahren

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 5 ha weist insgesamt eine geringe Konfliktstärke gegenüber einer zusätzlichen Überbauung auf. Eine Arrondierung des Siedlungsrandes erfolgt vorwiegend auf bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen. Hierdurch entstehen keine kompensationspflichtigen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die durch den Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt können für die Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaft durch die Umsetzung der oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weitgehend minimiert werden.

3. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Durch die im Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Eingriffe entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 16.04.2010 / 01.10.2010

Tiefbauamt Abt. Grün / Rosentreter

Rundel

TEIL II: C ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 ABS. 4 BAUGB

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESSENTLICHEN ZIELE DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen die ökologisch und klimatisch bedeutsamen Freiflächen des ehemaligen Gärtnereibetriebes beiderseits des Locherhofweges gesichert und entwickelt werden. Des Weiteren soll die Art der baulichen Nutzungen gesichert und die Bebaubarkeit auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 2169/1 bestimmt werden. Im westlichen Teil des Plangebietes soll die Bebauung auf den Grundstücken Locherhofweg 39 und 41 im Bestand gesichert werden. Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen soll der Locherhofweg entsprechend den erforderlichen verkehrlichen Mindeststandards ausgebaut werden; hierbei ist zur Sicherung der Erschließung am Ende der Straße eine Wendeanlage zu erstellen. Die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Burach und Andermannsberg wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls gesichert.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Sicherung und Entwicklung der Freiflächen in ihren ökologischen und klimatischen Funktionen durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen
- Bestimmung der nicht bebaubaren Flächen im Sinne eines Außenbereiches
- Sicherung der bestehenden Wohnnutzung im Locherhofweg 39 und 41 sowie 56-60
- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Ausschluss folgender nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen)
- Sicherung der Erschließung durch die Festsetzung des Locherhofweges als öffentliche Verkehrsfläche mit der Anlage einer minimierten Wendestelle am östlichen Ende der Straße

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt und bewertet und im Umweltbericht dargestellt.

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter zeigt, dass durch die im Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Eingriffe keine nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans, der eine Arrondierung des Siedlungsrandes vorwiegend auf bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen vorsieht, entstehen keine kompensationspflichtigen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Schutzgüter

Klima, Tiere und Pflanzen, Mensch und Erholung sowie Landschaft werden durch die Planung aufgewertet.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ANREGUNGEN

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden Anregungen zu verschiedenen Themengebieten geäußert:

Öffentlichkeitsbeteiligungen

- Es wurden sowohl Stellungnahmen abgegeben, die die Festsetzungen bezüglich der baulichen Entwicklung und Nachverdichtung als zu weitreichend ansehen, als auch Stellungnahmen, die diese Festsetzungen als zu restriktiv ansehen und umfassendere Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet fordern.

Wertung und Abwägung:

Die Wertung und Abwägung der Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage der Planungsziele, die im Wesentlichen die Sicherung und Entwicklung der Freiflächen aber auch die Sicherung der bestehenden baulichen Nutzungen vorsehen. Des Weiteren wird entsprechend der Planungsziele durch die Bestimmung der nichtüberbaubaren Flächen auch der Umfang einer verträglichen Arrondierung der Baugebiete bestimmt.

Behördenbeteiligungen

- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen bezüglich deren von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche abgegeben.

Wertung und Abwägung:

Die Stellungnahmen wurden, soweit diese planungsrelevant waren, im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und eingearbeitet. Im Wesentlichen bezogen sich diese Stellungnahmen auf die Einarbeitung von Leitungstrassenverläufen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen.

4. GRÜNDE, DIE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN

Aufgrund der Umstrukturierungsplanungen eines Eigentümers im Plangebiet ist es erforderlich, die nicht bebaubaren Flächen im Sinne eines Außenbereiches zu bestimmen, um diese Freiflächen mit ihren wichtigen ökologischen und klimatischen Funktionen zu sichern. Des Weiteren ergibt sich das Erfordernis, die bestehende Bebauungsstruktur hinsichtlich der Art der Nutzung und des Maßes der Nutzung zu sichern und den Umfang einer verträglichen baulichen Nachverdichtung und Arrondierung unter Berücksichtigung der o.g. Freiflächensicherung zu bestimmen.