

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

**"INKLUSIONSPROJEKT AUF DEM GRUNDSTÜCK ST. MEINRAD"**

---

Fassung vom: 03.07.2015 / 30.11.2015

Reg.-Nr.

Fertigung:

---

**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

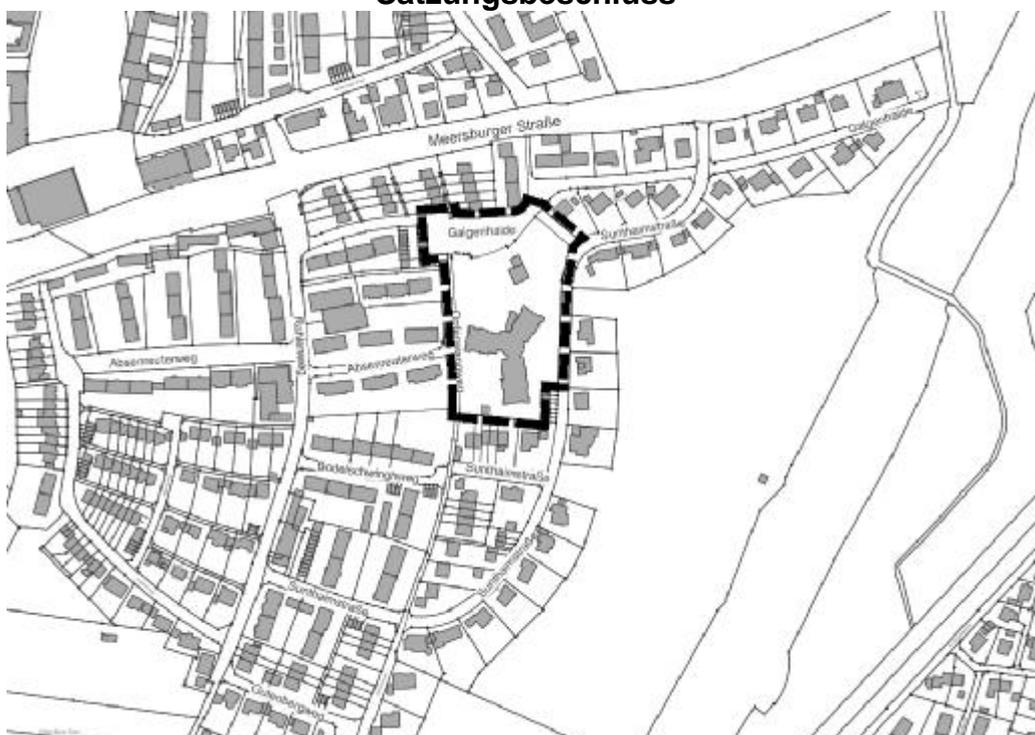
**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Satzungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik   | am         | 26.11.2014               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 29.11.2014               |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung  | am         | 29.11.2014               |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom<br>bis | 08.12.2014<br>23.12.2014 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik          | am         | 22.07.2015               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am         | 25.07.2015               |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 03.07.2015 mit Begründung vom 03.07.2015 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis | 03.08.2015<br>18.09.2015 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (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 SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.  
Ravensburg, den

.....  
(SPA)

## TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz v. 28.10.2015 (GBl. S. 870)

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

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

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO

##### 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

Alten- und Pflegeheim mit heimgelunden Wohnungen und Produktionsküche, sowie Wohnungen für Menschen mit Behinderung.

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)

0,6

Höchstzulässige  
Grundflächenzahl (GRZ)

EFH=459,15m  
ü.NN

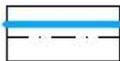
Erdgeschossfußbodenhöhe mit  
Höhenangabe über Normal-Null - Abweichungen um +/- 30cm sind zulässig  
Als Bezugshöhe gilt der Erdgeschoßrohfußboden

GH=469,30

GH= Gebäudehöhe als  
Höchstgrenze über Normal-Null

## 3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

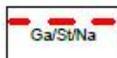


3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

o

3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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



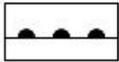
4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Stellplätzen / Nebenanlagen  
Garagen (Ga), Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und  
nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig

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

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



5.1 Straßenbegrenzungslinie



5.2 Bereich mit Ein- und  
Ausfahrtsverbot



5.3 Öffentliche Verkehrsfläche  
besonderer Zweckbestimmung:



Fuß- und Radweg



Mischverkehrsfläche



Öffentliche Parkfläche



5.4 Verkehrsgrün

## 6. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

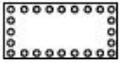


6.1 Flächen der Versorgungsanlagen Elektrizität

## 7.

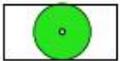
### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDWIRTSCHAFT

(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB Art der Bepflanzungen sind der Pflanzliste zu entnehmen)



#### 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken.

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschnittene Laubhecke mit maximaler Höhe von 1,5 m mit einer Pflanzenqualität von mind. 125-150 cm, 2 x v. mit Ballen zu pflanzen. Es sind ausschließlich Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustre vulgare*) zu verwenden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Einfriedungen um mindestens 0,50 m zurückversetzt sein.



#### 7.2 Pflanzung von Bäumen (Pflanzgebot)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1,0 m Höhe oder als standortgerechter Solitärlaubbaum mit einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzliste in der Anlage. Abweichungen um bis zu 2 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. 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 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.



#### 7.3 Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Die bestehenden Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.



#### 7.4 Öffentl. Grünanlagen



#### 7.5 Zweckbestimmung Spielplatz

#### 7.6 Minderung von Lichtimmissionen

Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.

#### 7.7 Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden.

#### 7.8 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 8 % polarisiertes Licht (4 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

#### 7.9 Artenschutz

Rodungen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

### 8. GEHRECHT (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)



#### 8.1 Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen

### 9. PLANBEREICH / SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 7 BauGB)



#### 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



#### 9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



#### 9.3 Grenze des Vorhaben- und Erschließungsbereiches

## **B Örtliche Bauvorschriften**

### 1. Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 Abs. 1 Nr. 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.

### 2. Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) oder sonstige Eingriffe in geneigte Dächer gem. §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten oder sonstige Eingriffe (z.B. Balkone) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

Hinweis zur Baugesuchbewertung nach § 34 BauGB oder bei Definition des Befreiungsrahmens nach § 31 BauGB gilt bei sehr zurückhaltender Anwendung ergänzend:

Abweichungen von den vorgenannten Maßen sind möglich, wenn dadurch eine gute gestalterische Lösung unterstützt wird.

Abweichungen von den oben genannten Maßen sind nur in Abstimmung mit dem SPA und der Amtsleitung möglich.

**3. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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

**4. Stellplätze (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Stellplätze im Bereich der Sunthaimstraße, in direkter Angrenzung an die Galgenhalde und im Bereich der Anlieferung sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zusätzlich müssen in Richtung Grünflächen Rinnen zur Wasserführung eingesetzt werden. Die Beläge sind mit Gefälle in Richtung Grünflächen herzustellen, ebenfalls mit Rinnen zur Grünfläche. In den Grünflächen müssen Mulden ausgeführt werden mit einem Notüberlauf mit Einleitung in den Kanal. Alternativ können in den entsprechenden Grünanlagen Zisternen mit Drosselablauf verbaut werden.

**5. Dachbegrünung und Dachterrassen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und zu begrünen. Die Begrünung dient dann als Kompensation. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

## 1. HINWEISE (keine Festsetzungen)

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

### 1.2 Füllschema für Nutzungsschablone

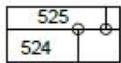
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
Örtliche Bauvorschriften	
7	

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höhe baulicher Anlagen
- 3 Grundflächenzahl
- 4 Geschossflächenzahl
- 5 Baumassenzahl
- 6 Bauweise
- 7 Dachform / Dachneigung in Grad  
(SD = Satteldach; WD = Walmdach; FD = Flachdach)

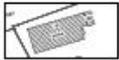
- 1.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Beläge herzustellen.
- 1.4 §1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Deshalb ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgangs mit dem Boden bei den Bauarbeiten zu achten - siehe Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".
- 1.5 Die Stadt Ravensburg befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange wahrzunehmen.
- 1.6 Nach § 20 DSchG  
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. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- 1.7 Die eingeräumte Möglichkeit zur Umwandlung von versiegelten Stellplatzflächen zu unversiegelten Flächen muss bei deren Umsetzung durch einen Fachbauleiter begleitet werden, so auch bei der separaten Lagerung von organoleptischem Material auf separaten Haufwerken zur Beprobung und Deklaration.
- 1.8 Drainagen zum Schutz des Gebäudes vor Durchfeuchtung sind nicht zulässig. Der Bau einer wasserdichten Unterkellerung wird empfohlen.

## PLANUNTERLAGE

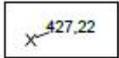
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand von 22.05.2015.



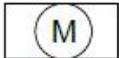
1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



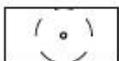
2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



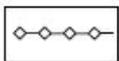
3. bestehende Höhenangaben ü.N.N



4. Standort für Abfallbehälter



5. zu fällende Bäume



6. unterirdische Elektroleitung  
20 kV-Kabel

## ANLAGE

### Pflanzenliste

Pflanzung von standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbäumen oder Solitärlaubebäumen  
Pflanzqualität mindestens H mB StU 18 - 20 cm oder Sol 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock oder Unterflur.

Bäume in Grünflächen (H, 3xv, mDb, STU 18-20cm):

Acer campestre  
Acer platanoides  
Prunus avium

Feldahorn  
Spitzahorn  
Wildkirsche

Prunus padus  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Salix caprea  
Tilia cordata

Traubenkirsche  
Stieleiche  
Traubeneiche  
Weide  
Winterlinde

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 03.07.2015 / 30.11.2015  
Stadtplanungsamt / Herbst

Rosol  
Stadtplanungsamt

Frieder Wurm\_\_\_\_\_

**W** **wurm**  
architektur

## TEIL II: BEGRÜNDUNG

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. REGENWASSERRÜCKHALTUNG
8. BODEN / BAUGRUND
9. KLIMA
10. IMMISSIONEN
11. SOLARE NUTZUNG
12. NATUR UND LANDSCHAFT
13. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
14. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
15. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
16. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
17. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER  
BEHÖRDEN
18. FLÄCHENBILANZ
19. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Ravensburger Weststadt zwischen der "Sunthaimstraße" und der Straße "Galgenhalde". Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 793/5 und Teile von 990 (öffentliche Straße). Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 10.800 m<sup>2</sup> auf. Die Anbindung ist über die vorhandene "Sunthaimstraße" und die "Galgenhalde" sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die "Meersburgerstraße" an die B30 gegeben. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 150m Entfernung die Haltestelle des öffentlichen Busnetzes erreichbar. Die Ravensburger Innenstadt liegt ca. 1,3km östlich des Vorhabengebietes. Das nächste erreichbare Nahversorgungsgebiet mit Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheke, Postbank, Kreissparkasse und Frisör befindet sich ca. 400m westlich des Vorhabengebietes an der Mittelöschstraße. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich in der Weststadt von Ravensburg. Die Galgenhalde ist ein weitestgehend erhaltenes Wohngebiet aus den 1950er Jahren mit einer Mischung aus Zeilen- und Einfamilienhausbebauungen. In diesem Quartier wohnen ca. 1.200 Personen. Durch eine zentrale und trotzdem grüne Lage mit entsprechender Nahversorgung stellt sie einen qualitativen Lebensraum dar.

Aktuell finden umfangreiche Modernisierungen und Ausbauten statt, somit erfolgt auch ein Wandel bei der Bewohnerstruktur. Immer mehr junge Familien ziehen hier her. Durch die kleingliedrigen Strukturen und den engen Straßen herrscht ein Stellplatzmangel. Der geplante Neubau und die damit einhergehende Quartiersaufwertung reagiert auf diesen Zustand. Bestehende öffentliche Stellplätze werden im Rahmen der vorliegenden Planung in ihrer Anzahl beibehalten und bei den privaten Stellplätzen werden neue geschaffen um die Situation leicht zu entschärfen. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von West nach Ost um ca. 9m ab. Das Vorhabengebiet umfasst das Grundstück der Stiftung Liebenau sowie Teile des öffentlichen Verkehrsraumes. Das Alten- und Pflegeheim St. Meinrad befindet sich bereits auf dem südlichen Grundstücksteil.

Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum



### 3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das bebaute Grundstück des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum der Stiftung Liebenau. Die Fläche des Flurstückes 990 (Galgenhalde) befindet sich im Eigentum der Stadt Ravensburg. Im Rahmen der Planung wird die Grundstücksgrenze im Norden zwischen der Stadt und der Stiftung Liebenau geringfügig angepasst. Die Details hierzu regelt der städtebauliche Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger. Bei dem Flächentausch handelt es sich um Flächen  $<50\text{m}^2$ .

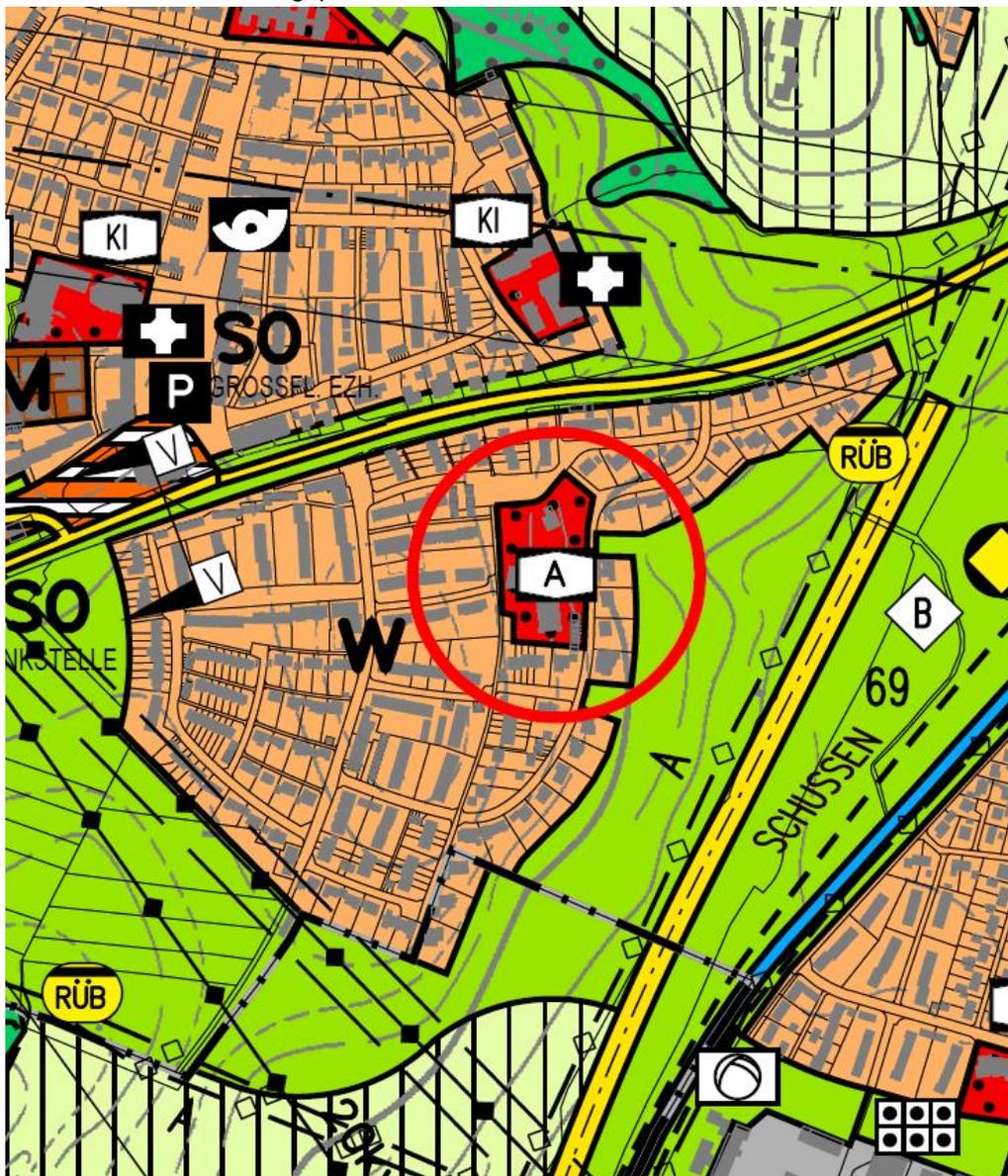
#### 4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet besteht derzeit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim St. Meinrad", Ravensburg, vom November 2001 wirksames Bau- recht. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der größte Teil des Plangebie- tes als Sondergebiet festgesetzt.

#### 5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schus- sental ist der Planbereich als Sondergebiet dargestellt. Die Umgebung ist als Wohn- baufläche dargestellt. Das Gebiet grenzt an Grünfläche mit Sichtbeziehung in Rich- tung Stadt.

Abb. 2: Flächennutzungsplan



## 6. ERSCHLIESSUNG

### Verkehrliche Infrastruktur

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt im Norden an die bestehende Verkehrsfläche der Galgenhalde an. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden (Galgenhalde) und Osten (Sunthaimstraße). Direkt vor dem Haupteingang des Neubaus im Norden befinden sich 2 private Stellplätze, weitere, dem Gebäude zugeordnete Stellplätze, befinden sich im Osten des Plangebietes. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze an der Galgenhalde bleibt unverändert, sie werden jedoch neu und klarer strukturiert.

Die Durchwegung des Plangebietes ist hauptsächlich privater Nutzung unterlegen. Im Bereich der geplanten Grünflächen werden private Flächen der öffentlichen Nutzung überlassen. Im Westen befindet sich ein öffentlicher Gehweg (Opfenwangweg), der weiterhin bestehen bleibt. Für die ausreichende Beleuchtung auf privaten Flächen und Zugängen sorgt der Vorhabenträger. Die privaten Stellplätze des bestehenden Alten- und Pflegeheims werden teilweise verlegt und im Verfahrensgebiet nachgewiesen.

### Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese liegen im Straßenraum der Galgenhalde.

Die Kanalerschließung verläuft ausschließlich innerhalb des öffentlichen Straßenraumes, hierbei wird an den Kanal im Bereich der Galgenhalde angeschlossen.

### Soziale Infrastruktur

Auf dem Grundstück des Plangebietes besteht bereits das Alten- und Pflegeheim St. Meinrad. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet sich reines Wohnen in Reihenhäusern und Ein-Zweifamilienhäusern. Die Innenstadt liegt ca. 1,3 km östlich des Vorhabengebietes. Das nächste erreichbare Nahversorgungsgebiet mit Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheke, Postbank, Kreissparkasse und Frisör befindet sich ca. 400m westlich des Vorhabengebietes an der Mittelöschstraße.

## **7. REGENWASSERRÜCKHALTUNG**

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist das Bodengutachten der Firma HPC AG vom 26.08.2014 herangezogen worden. Die Baugrunderkundung betrifft das Areal St. Meinrad in der Galgenhalde, Ravensburg. Die Auswertung dieses Gutachtens in Bezug auf Regenwasserrückhaltung wurde durch das "Ingenieurbüro Rolf Witschard GmbH" erarbeitet. Diese Auswertung sieht zur Kompensation des anfallenden Regenwassers eine Begrünung der Flachdächer vor.

Terrassen müssen mit Gefälle in Richtung Rasenfläche ausgeführt werden. In der Rasenfläche werden die anfallenden Regenmengen dann gespeichert und anschließend versickert.

Private Stellplatzflächen auf dem Verfahrensgebiet müssen in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden. Diese müssen mit Gefälle in angrenzendes Grün und mit Mulde, zur verzögerten Versickerung, ausgeführt werden. Die Durchlässigkeit des Belages und die Mulde dienen dann als Retention zur verzögerten Einleitung in den Mischwasserkanal.

## **8. BODEN / BAUGRUND**

Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Sondergebiet (SO) führt zu einer teilweisen Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche.

Gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) haben bei der Aufstellung von Bauleitplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Die Festsetzungen bündeln die notwendigen Stellplätze und eröffnen die Möglichkeit, bisher asphaltierte Stellplatzflächen zu entsiegeln und in Grünflächen umzuwandeln, diese Maßnahmen sind durch einen Fachbauleiter zu begleiten. Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch Bodenfunktionen verlorengehen. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Vorhabengebiet sind recycelte Materialien vorzufinden. Hierbei handelt es sich um eine Verfüllung mit recyceltem Material des ehemaligen St. Meinrad. In Vorbereitung auf die geplante Maßnahme wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Im Bereich

des geplanten Neubaus sind 4 Rammkernsondierbohrungen und 4 Rammsondierungen Typ DPH niedergebracht worden.

Die Auswertung der Laboruntersuchungen hat für das Vorhabengebiet folgende Ergebnisse ergeben:

"Auf dem Untersuchungsgelände wurde in allen Bohrungen ein sandiger, schluffiger, humoser Oberboden mit vereinzelt Ziegelresten und einer Mächtigkeit zwischen ca. 0,1 m und 0,4 m und weicher Konsistenz aufgeschlossen.

Unterhalb des Oberbodens folgt eine schluffige, sandige, kiesige, weiche bis steife Auffüllung. Die Auffüllung setzt sich aus Abbruchmaterial (Beton-, Ziegel- und Fliesenreste) des ehemals auf dem Gelände vorhandenen Gebäudes und Tallehm zusammen. Lokal wurden Hohlräume in den Auffüllungen beobachtet. Die Wassergehalte liegen zwischen 12% und 21%. Die Sieblinie des Abbruchmaterials ergab einen stark schluffigen Kies mit 15% Feinanteilen. Die Auffüllungen reichen bis in eine Tiefe von 0,7 m bis 2,4 m."

Aus dem Bodengutachten der Firma HPC AG vom 26.08.2014 im Bereich des geplanten Vorhabens gehen alle Informationen und Kennwerte zur Herstellung und Gründung eines Neubaus hervor. Organoleptisch auffälliges Aushubmaterial aus dem Bereich des verfüllten ehemaligen UG sollte zur Deklaration aus einem separaten Haufwerk gelagert und beprobt werden. Diese Maßnahmen sollten durch einen Fachbauleiterbegleitet werden.

## 9. KLIMA

Der Klimaanalyse der Stadt Ravensburg für den Raum Galgenhalde, ist zu entnehmen, dass sich das Vorhabengebiet in einem Bereich mit geringer Volumenstromdichte befindet.

Volumenstromdichte von kleiner  $[50\text{m}^3/(\text{ms})]$ .

Das Plangebiet ist dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen der Siedlungsgebiete. Die bestehenden Grünflächen und Bäume wirken ausgleichend auf das lokale Kleinklima. Öffentlich entfallende Bäume werden in gleicher Anzahl und Qualität neu gepflanzt. Zusätzliche Belastungen werden durch Festsetzungen von Maßnahmen der Verminderung der Luftverunreinigung sowie den Anpflanzungen und Pflanzbindungen vermieden. Für die Versiegelung durch die Bebauung werden Teile der Asphaltfläche in eine Grünfläche umgewandelt und somit die kleinklimatische Wirksamkeit der Flächen verbessert.

Abb. 3: Klimafibel Volumenströme - Kaltluftvolumen

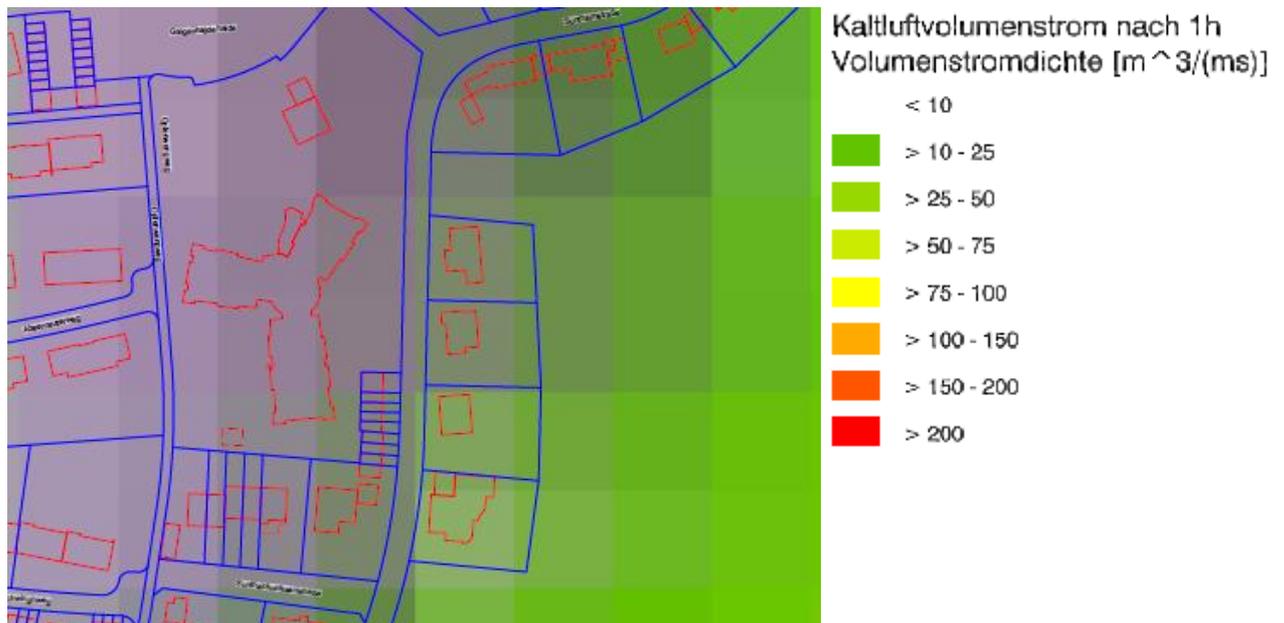
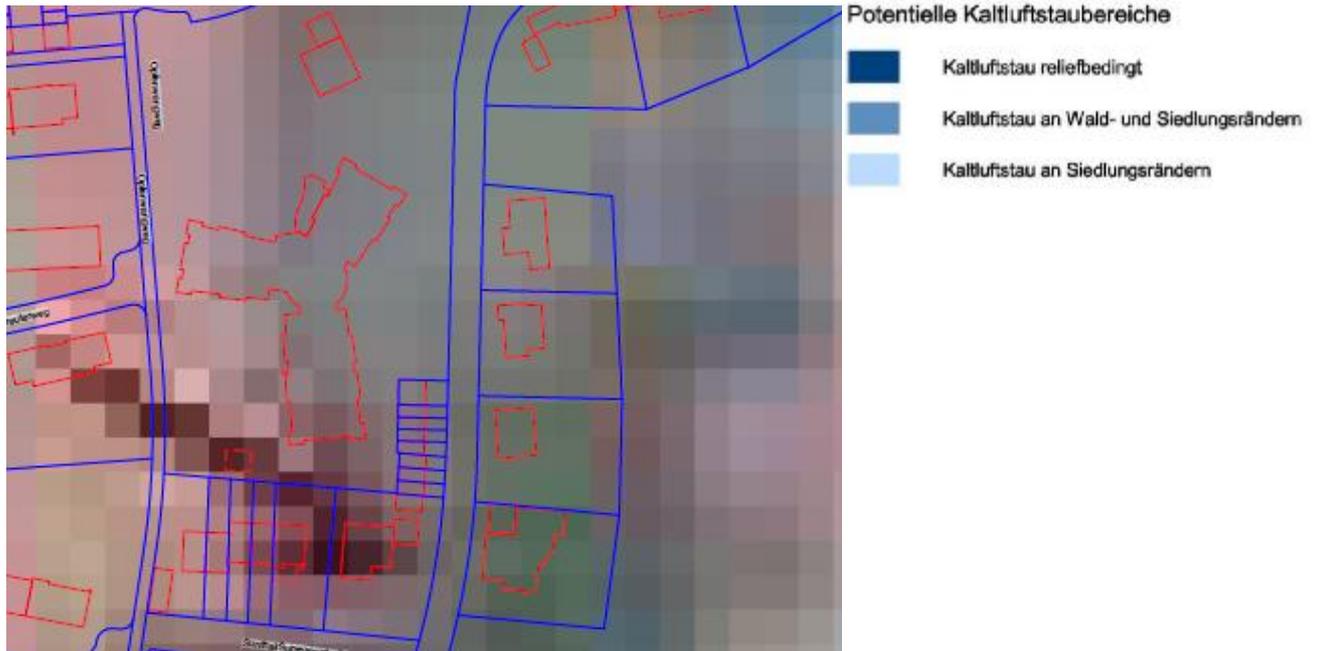


Abb. 4: Klimaanalyse (GIS Ausdruck)

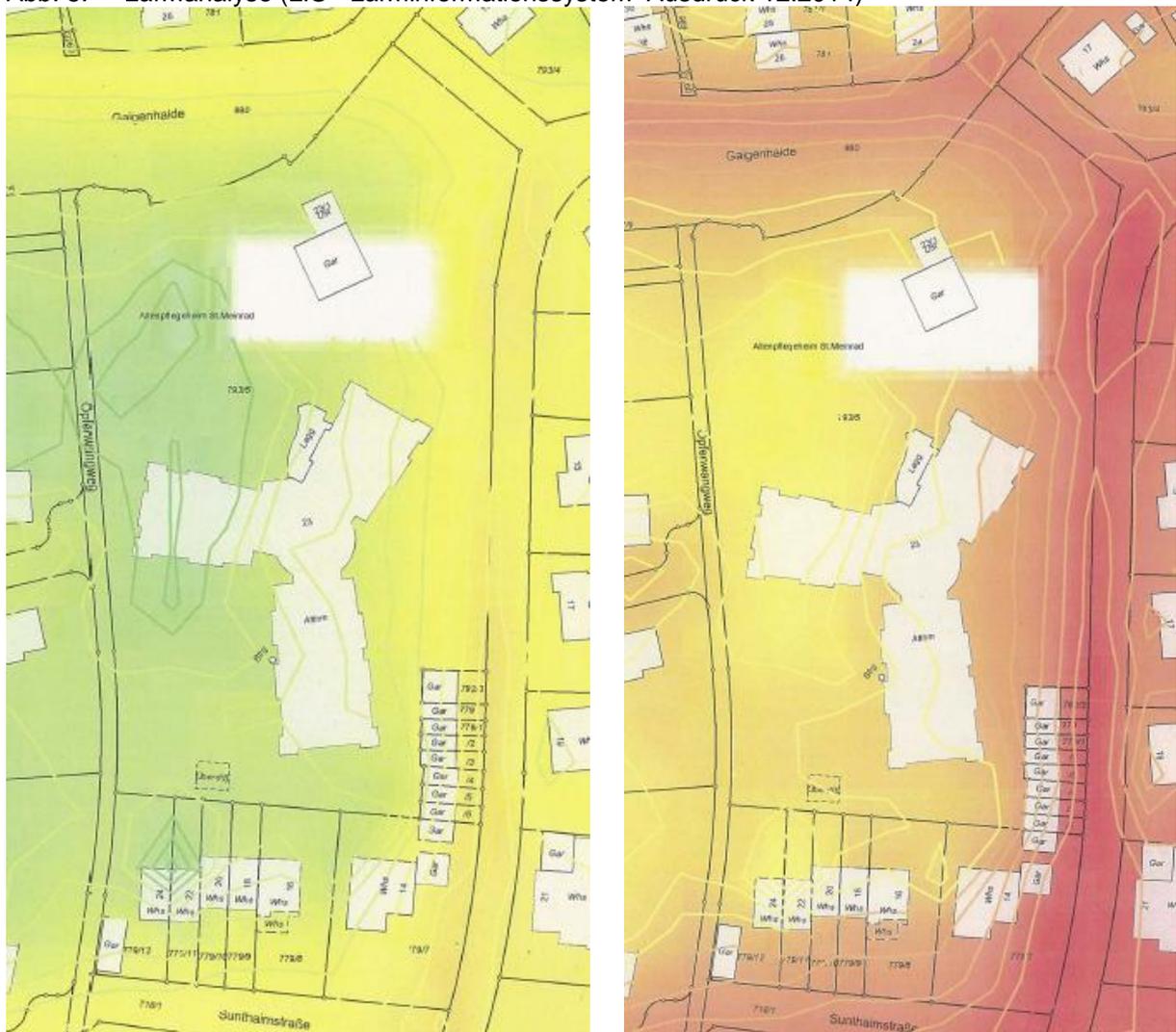


## 10. IMMISSIONEN

### *Schallimmissionen*

Das Vorhabengebiet ist auf Grund der räumlichen Lage nicht als durch Lärm vorbelastet einzustufen. Es wird davon ausgegangen, dass die Werte der DIN 18005 im Plangebiet nicht überschritten werden. Ausgehend durch den geplanten Neubau und dessen Betrieb als Wohnhaus für Menschen mit Behinderung ist nicht mit einer erhöhten Beeinträchtigung zu rechnen.

Abb. 5: Lärmanalyse (LIS - Lärminformationssystem Ausdruck 12.2014)



### *Geruchsimmissionen*

Es sind weder durch die Umgebung, noch durch das geplante Vorhaben Geruchsbelastigungen zu befürchten.

## **11. SOLARE NUTZUNG**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Baufensteranordnung nach Osten ausgerichtet, durch die Festsetzungen der Dachformen können solare Potenziale durch ausrichtende Maßnahmen erreicht werden.

## **12. NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude geprägt. Bezüge zum Talraum der Schussen bestehen durch Sichtverbindungen aus dem Plangebiet. Diese werden durch das Planvorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten. Somit hat das Gebiet weiterhin Qualitäten zu Naherholung. Durch den Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Siehe Punkt 16. "Schutzgut Artenrechtliche Belange". Aus dem Artenschutzbericht und der Relevanzuntersuchung "Alten- und Pflegeheim St.Meinrad" von Herrn Luis Ramos vom 05.07.2015 geht zusammenfassend folgendes hervor: Am Vorhabengebiet befinden sich einige Fledermäuse, jedoch ist keine dort beheimatet. Aufgrund des geringen Eingriffes in den Baumbestand ist keine Gefährdung der Fledermäuse zu erwarten. Auch das Bauvorhaben selbst stellt keine Einschränkung oder Gefährdung der Fledermäuse dar.

## **13. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN**

Der Eigentümer des privaten Flurstücks beabsichtigt einen Neubau mit 24 Plätzen für Menschen mit Behinderung zusätzlich zum bestehenden Alten- und Pflegeheim zu schaffen. Somit könnten vorhandene Strukturen des Alten- und Pflegeheimes St. Meinrad genutzt werden. Die geplanten Baumaßnahmen entsprechen nicht den bisherigen Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes. Das aktuelle Baufenster im Nordosten wird zugunsten des neuen Baufensters im Westen aufgegeben. Die Ansiedlung des Inklusionsgebäudes im Wohnquartier Galgenhalde dient dem dezentralen Prinzip zur Unterbringung von Menschen mit Behinderung und somit dem Inklusionsgedanken. Bereits bestehende Infrastrukturen des Alten - und Pflegeheimes können für den Neubau mitbenutzt werden, so entstehen Synergien und eine wirtschaftliche Nutzung. Der Neubau erzeugt weitere innerstädtische Arbeitsplätze. Durch die Aufstellung des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Inklusionsprojekt auf dem Grundstück St. Meinrad" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Um einen Mehrwert für das Quartier zu erzeugen, wird im Zuge der baulichen Maßnahme die Gestaltung der Außenanlagen dahingehend verändert, dass ein Quartierspark entsteht mit Aufenthaltsflächen für benachbarte Anwohner und Bewohner der Einrichtungen. Dabei wird der öffentliche Verkehrsraum der Galgenhalde leicht verändert. Die Stellplatzaufteilung wird zugunsten neuer Grünflächen umorganisiert. Die öffentlichen Stellplätze werden in gleicher Anzahl wiederhergestellt. Zusätzlich benötigte private Stellplätze für Neubau und Bestand werden auf dem Grundstück des Vorhabenträgers nachgewiesen. Weitere private Stellplätze werden ergänzt um die Parksituation zu entlasten. Bei der Grünanlagenschaffung und der Umstrukturierung der Stellplätze, ist auch ein städtisches Flurstück Teil des Verfahrens. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens, soll die Grundstücksgrenze zwischen den beiden Flurstücken angepasst werden. Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg und ist erschlossen. Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000m<sup>2</sup>. Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Verlegung des bestehenden Baufensters
- Sicherung von Stellplätzen und Garagen
- Aufwertung der Grünflächen zu einem "Quartierspark"
- Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO
- Festsetzung von Gebäudehöhen, Dachformen und -neigungen
- Festsetzungen zur grünordnerischen Planung

## 15. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

### *Art der baulichen Nutzung:*

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) und Verkehrsfläche sowie Grünfläche gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des bisher gültigen Bebauungsplanes. Das Gebiet wird ausschließlich für die Unterbringung alter und /oder pflegebedürftiger Personen, sowie Personen mit Behinderung festgesetzt. Um die Kanalisation zu entlasten, wird auf privatem Grundstück im Bebauungsplan die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Begrünungen für Flachdächer festgesetzt.

### *Maß der baulichen Nutzung:*

Es wird die gleiche Grundflächenzahl wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Regelung der Höhe des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile erfolgt durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe ergeben sich aus dem städtebaulichen Kontext. Es ist für Bestand, Neubau und Nachbargebäude eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet.

Die zulässigen Gebäudevolumen können mit extensiv begrünten Flachdächern mit einer Neigung von 1°- 5° versehen werden. Im bestehenden Baurecht ist das Baufeld im Osten des Grundstücks. Aufgrund einer Gebietsanalyse und in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt einigte man sich auf den Bereich im Westen. Somit steht das geplante Gebäude in der Verlängerung des Bestandgebäudes. Die EFH des Neubaus wird bei 459,25m über N.N. festgelegt.

### *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:*

Zur Sicherung auskömmlicher Gebäudeabstände wird im Planungsgebiet für die baulichen Anlagen offene Bauweise festgesetzt. Es wird ein landschaftsbildverträglicher Siedlungsabschluss gewährleistet, da eine bauliche Verdichtung an den Siedlungsrändern gemindert wird und in der Fernwirkung das Siedlungsbild, eines durch einzeln stehende Gebäude geprägten Ortsteils gewahrt bleibt. Der geplante Neubaukörper stellt sich in Ostrichtung entlang des "Opfenwangweges" im Westen.

### *Garagen, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen:*

In dem bereits bebauten Bereich des Plangebietes regelt sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen aufgrund des vielfältigen Bestandes nach den Bestimmungen des § 14 BauNVO. Stellplätze sind nur auf ausgewiesenen Flächen zulässig und folgen den Bestimmungen nach § 12 BauNVO.

Zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen des Neubaus, entstehen entlang der "Sunthaimstraße" weitere private Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Flächen im Bereich der "Galgenhalde". Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Anlieferung des Bestandsgebäudes, hier befindet sich eine Be- und Entladefläche für LKW's. Der Verkehr im Bereich der "Galgenhalde" und der "Sunthaimstraße" wird in seiner Art, Frequentierung und Fläche durch das vorliegende Vorhaben nicht wesentlich verändert.

### *Verkehrsfläche:*

Die Galgenhalde und die Sunthaimstraße sind in den bestehenden Flurstücksgrenzen und entsprechend den vorhandenen Nutzungen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung des bereits bebauten Grundstücks und die Bewirtschaftung der öffentlichen Grünfläche zu sichern. In der neuen Situation werden die Stellplätze keine umfahrbare Insel mehr darstellen. Die öffentlichen Stellplätze reihen sich entlang der "Galgenhalde". Weitere Stellplätze befinden sich zur rechten Seite vor dem Haupteingang des Neubaus. Der "Opfenwangweg" ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. Diese Nutzungen sind bereits Bestand und werden in ihrer Nutzung nicht verändert. Im Bereich der "Galgenhalde" finden in der Stellplatzanordnung Veränderungen statt. Die "Sunthaimstraße" bleibt weiterhin als Einbahnstraße erhalten, um bestehende öffentliche Stellplätze weiterhin nutzen zu können.

Es finden im Bereich der öffentlichen Erschließung keine weiteren Änderungen statt. Die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Grundstücks der Stiftung Liebenau bleiben in ihrem Bestand erhalten. Entlang der "Sunthaimstraße" besteht weiterhin Ein- und Ausfahrtsverbot. Die kleinen privaten Fußwege werden in Abstimmung mit dem Neubau neu angelegt. Hierbei wird entlang der Grenze im Norden eine Wegeverbindung zwischen bestehendem Fußweg aus dem Wohngebiet entlang der Galgenhalde in Richtung Innenstadt hergestellt.

Im Norden direkt an der Grundstücksgrenze entsteht ein Spielplatz auf öffentlichem Grün. Dieser Ort soll einen Begegnungspunkt im Sinne der Inklusion erzeugen. Hier sollen sich sowohl Bewohner, Anwohner sowie Besucher aufhalten können und miteinander in Kontakt treten.

#### *Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser:*

Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt auf dem Dach des Neubaus auf einer extensiven Begrünung. Private Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt. Diese müssen mit Gefälle in angrenzendes Grün und mit Mulde, zur verzögerten Versickerung, ausgeführt werden. Die Durchlässigkeit des Belages und die Mulde dienen dann als Retention zur verzögerten Einleitung in den Mischwasserkanal.

#### *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:*

Bei diesem Verfahren handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach 13a BauGB. Es werden keine wesentlichen Veränderungen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes erzeugt. Ziel ist die Herstellung eines ergänzenden Neubaus auf privater Fläche, entfallende Grünflächen sollen zur Schaffung eines Quartiersgrün an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Bei der Neustrukturierung der öffentlichen Stellplätze und Verkehrsflächen werden versiegelte Flächen und Teile der privaten asphaltierten Flächen rückgebaut und begrünt. Die weiteren Festsetzungen dienen dem Artenschutz.

### *Pflanzbindung / Pflanzgebot:*

Auf öffentlichem Bereich sind die, für das Vorhaben gerodete Bäume in gleicher Anzahl neu zu bepflanzen. Auf privater Fläche wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Bepflanzung ist der Nutzung unterlegen. Es ist eine geeignete Bepflanzung entsprechend der Pflanzliste herzustellen.

Die Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen sichern ebenfalls die landschaftsplanerische und ökologisch erforderliche Begrünung der öffentlichen Flächen.

Zur Sicherung, dass die Pflanzungen zeitnah und ökologisch wirksam werden, sind bei den Pflanzgeboten Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, die nicht unterschritten werden dürfen, diese sind ebenfalls der Pflanzliste zu entnehmen. Im Norden direkt an der Grundstücksgrenze soll ein Spielplatz auf öffentlichem Grün entstehen. Dieser Ort soll einen Begegnungspunkt im Sinne der Inklusion erzeugen. Hier sollen sich sowohl Bewohner, Anwohner sowie Besucher aufhalten können und miteinander in Kontakt treten.

### *Örtliche Bauvorschriften:*

Die Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung) dienen dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen sowie einer orts- und landschaftsbildverträglichen Bebauung im Bereich der Galgenhalde in der Weststadt.

## 16. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### *Schutzgut Mensch*

Das bestehende Gebäude sowie der Neubau entsprechen der Arbeitsstättenrichtlinien (ASR). Durch die Positionierung des Neubaus in Nord-Süd Richtung sind keine nennenswerte Verschattungen oder Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebäude zu erwarten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und es sind somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die Verkehrsflächen im Gebiet, wie der Parkplatz und die Erschließungsstraßen besitzen keine Naherholungsfunktion. Die Freianlagen des Pflegeheimes sind im Zugangsbereich mit gestalteten Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner von St. Meinrad ausgestattet. Diese können auch von Anwohnern benutzt werden. Die wichtige Fußwegebeziehung zum Naherholungsraum an der Schussen verläuft weiter im Süden des Plangebietes von der Sunthaimstraße aus in den Talraum. Diese Verbindung wird durch das Planvorhaben nicht betroffen und die Naherholungsfunktion somit nicht gestört. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Durch Pflanzbindungen wird sichergestellt, dass die wesentlichen Großbäume erhalten bleiben. Ein Bergahorn und eine Hainbuche im Bereich des neuen Gebäudes und zwei weitere Bäume im Bereich der öffentlichen Stellplätze sowie der privaten Stellplätze an der Sunthaimstraße werden gerodet. Durch Pflanzgebote für standortgerechte Laubbäume wird der Ersatz der entfallenden Bäume langfristig sichergestellt. Gefährdete Tier und Pflanzenarten werden nicht betroffen. Die Umwandlung einer bisher asphaltierten Stellplatzfläche in eine Grünfläche ersetzt die Grünfläche, in die durch den geplanten Bau des Gebäudes eingegriffen wird. Die Festsetzung von Pflanzgeboten auf der neuen Grünfläche erhöht deren Strukturvielfalt. Aufgrund der o.g. Maßnahmen und Festsetzungen sind keine negativen Auswirkungen und erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### *Artenschutzrechtliche Belange*

Aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht ist der Eingriff in den Gehölzbestand und die möglichen Auswirkungen des Gebäudes auf Fledermäuse und ihre Flugwege relevant. Die Bäume weisen keine wertvollen Strukturen (Totholz, Höhlen) auf. Vorkommen von wertgebenden (streng geschützten, gefährdeten oder sonst naturschutzrelevanten) Vogelarten in den Bäumen sind angesichts der Lage im Siedlungsbereich und der hohen Besucher- und Fahrzeugfrequenz mit Sicherheit auszuschließen. Auf Flugwege und Vernetzungslinien von Fledermäusen in diesem Gebiet ergeben sich keine Auswirkungen durch das Vorhaben. Es konnten zwar einige Fledermäuse im Vorhabengebiet festgestellt werden, jedoch sind dort keine beheimatet. Aufgrund des geringen Eingriffes in den Baumbestand ergeben sich somit keine Einschränkungen oder Gefährdungen auf die Fledermäuse. Die Ergebnisse der Untersuchung werden als Anlage angehängt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren besonders oder streng geschützten Pflanzen- und Tierarten vom Planvorhaben betroffen. Durch Rodungen außerhalb der Vegetationszeit können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

### *Schutzgut Boden*

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verlorengehen. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Festsetzungen bündeln die notwendigen Stellplätze und eröffnen die Möglichkeit, bisher asphaltierte Stellplatzflächen zu entsiegeln und in Grünflächen umzuwandeln. Im Bereich des Neubaus sind recycelte Materialien durch das ehemals abgerissene Alten- und Pflegeheim St. Meinrad zu erwarten. Auf diese wird angemessen reagiert und sie werden, sofern notwendig, fachgerecht und umweltschonend entsorgt. Organoleptisch auffälliges Aushubmaterial aus dem Bereich des verfüllten ehemaligen UG sollte zur Deklaration auf einen separaten Haufwerk gelagert und beprobt werden. Diese Maßnahmen sollte ein Fachbauleiter begleiten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

### *Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer*

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geologischen Verhältnisse, der vorhandenen Versiegelung und des intensiven Nutzungsgrades nicht zu erwarten. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

### *Schutzgut Luft/ Klima*

Das Plangebiet ist dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen der Siedlungsbereiche. Die bestehenden Grünflächen und Bäume wirken ausgleichend auf das lokale Kleinklima. Für die Versiegelung durch die Bebauung wird eine Asphaltfläche in eine Grünfläche umgewandelt, sowie das Flachdach des Neubaus extensiv begrünt und somit die kleinklimatische Wirksamkeit der Flächen ausgeglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

### *Schutzgut Landschaftsbild*

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude geprägt. Bezüge zum Talraum der Schussen bestehen durch Sichtverbindungen aus dem Plangebiet. Diese werden durch das Planvorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten. Durch den Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

### *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

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

### *Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes*

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

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

Die Bevölkerung und die Anliegenden Nachbarn wurden im Zuge des Aufstellungsbeschlusses über das Vorhaben informiert, darüber hinaus gab es eine Bürgerinformation zur Vorstellung des Entwicklungskonzeptes "Galgenhalde".

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom 02.12.2014 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten abgegeben:

- Berücksichtigung der im Plangebiet liegenden technischen Infrastruktur
- Hinweise zur erforderlichen Ausgleichsbilanzierung; zum Umgang mit Schmutz- und Regenwasser
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte
- Hinweise zur Bodenbeschaffenheit
- Hinweise zum Brandschutz

### *Wertung der Stellungnahmen:*

Die Anregungen sind im Bebauungsplanentwurf weitgehend berücksichtigt.

## 18. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:		ca. 11.500m <sup>2</sup>
davon:	- überbaubare Fläche	ca. 2.550m <sup>2</sup>
	- Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.550m <sup>2</sup>
	- Öffentliche u. private Grünfläche	ca. 5.250m <sup>2</sup>
	- Stellplätze und private Wege	ca. 2.150m <sup>2</sup>

## 19. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen Kosten durch den Grunderwerb von einer kleinen Teilfläche durch die Anpassung der Grundstücksgrenze. Außerdem eventuelle Kosten für den Rückbau und die Herstellung von Grünflächen und Verkehrsflächen, sowie deren Unterhalt und Pflege. Diese Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger Stiftung Liebenau und der Stadt Ravensburg ermittelt und dargestellt.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 03.07.2015 / 30.11.2015

Stadtplanungsamt / Herbst

Rosol

Stadtplanungsamt

Frieder Wurm \_\_\_\_\_

 **wurm**  
architektur