

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
7. RAUMORDNUNG
8. STANDORTALTERNATIVEN
9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
10. WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN - ALTERNATIVEN
11. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
12. NATUR UND LANDSCHAFT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2
BAUGB
13. ERSCHLIESSUNG
14. REGENWASSER
15. BODEN / BAUGRUND
16. KLIMA
17. IMMISSIONEN
18. ENERGIE
19. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
20. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
21. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
22. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

23. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN
MASSNAHME

24. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 2 ha großen Bereich in Torkenweiler/Eschach zwischen dem Wohngebiet an der Haldeneschstraße und dem Waldgebiet am Hüttenberg.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch den Hüttenberger Weg mit der Flst.-Nr. 452/4,
im Osten durch den Wald am Hüttenberg mit der Flst.-Nr. 443/2
im Süden durch das private Grundstück mit der Flst.-Nr. 443/31,
im Westen durch die Anliegergrundstücke entlang des Haldeneschweges, die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 443/17, 443/18, 443/19/, 443/20, 443/22, 443/24, 443/25, 443/27, 443/29, 443/32 und 443/33.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes teilweise die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 443/1 und 452/4, Gemarkung Eschach.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Ravensburg in der Ortschaft Eschach, im Ortsteil Torkenweiler am westlichen Hang des Hüttenberges. Die Straße „Am Hüttenberger Weg“ erschließt von Norden das Plangebiet, das sich den Hang, entlang der Höhenlinien in Richtung Süden zuspitzend erstreckt. Am Hang unterhalb des geplanten Baugebietes befindet sich ein bestehendes Wohngebiet, das durch Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken geprägt wird. Auch im Norden grenzen einzelstehende Wohngebäude an das Plangebiet an. Durch einen weiter oberhalb am Hang gelegenen Wald wird die Fläche nach Osten hin begrenzt.

Bislang ist das Plangebiet unbebaut und wird als Wiese bewirtschaftet.

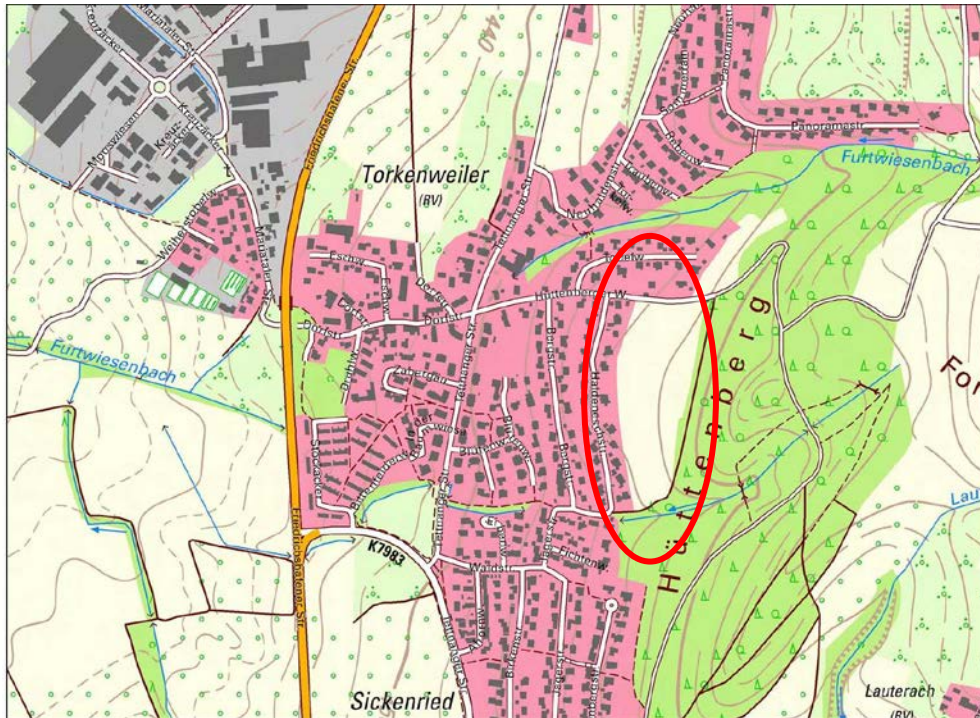


Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppelhaus, kleinteiliger Geschosswohnungsbau)
- Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Gestaltung des Übergangs zum Wald und Verzahnung mit der Landschaft

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Ravensburg besteht anhaltender Wohnraum-mangel und es muss davon ausgegangen werden, dass es kurz- und mittelfristig nicht ge-lingen wird, den Wohnraumbedarf mit der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu decken. Daher hat der Gemeinderat am 18.09.2019 beschlossen, zusätzlichem zu den laufenden Bemühungen zur Innenentwicklung im gesamten Stadtgebiet für verschiedene bislang im Außenbereich gelegene Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum herzustellen.

Für den Bereich "Hüttenberger Weg" hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.09.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.

Die Entwicklung soll zeitnah erfolgen, um zur angestrebten Entspannung des Woh-nungsmarktes beizutragen. Da davon ausgegangen werden muss, dass es kurz- und mit-

telfristig nicht gelingen wird, den Wohnraumbedarf mit der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu decken, sollen die Chancen, die sich durch die Schaffung des § 13b BauGB ergeben haben, genutzt werden.

Angestrebt wird, in dem geplanten Baugebiet verschiedene Wohnformen zu ermöglichen. Die Strukturen des bestehenden Wohngebiets, an das sich das neue Gebiete anschließt, sollen aufgenommen und weitergeführt werden. Gleichzeitig gilt es, zeitgemäße Angebote für alle Lebensphasen zu schaffen. Hierzu gehören neben hochwertigen Eigentumswohnungen und Häusern auch Angebote an Mietwohnraum. Genauso ist die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum gemäß dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" Bestandteil der Planung. Dies hat einen stabilisierenden Effekt für das Gemeinwesen und fördert die Identifikation der Bevölkerung mit sowie dessen Engagement für das Quartier.

Damit der Wohnraum für ein möglichst breites Spektrum der Bevölkerung bezahlbar ist, wird die Neubebauung in dichteren Bauformen erfolgen, die sich aber in ihrer Struktur dennoch am angrenzenden lockeren und hochpreisigen Bestand orientieren. Hierdurch ist es möglich je Wohnung weniger wertvolle Fläche in Anspruch zu nehmen und damit dem Anspruch einer sozialgerechten Bodennutzung zu entsprechen.

Auch wenn beim beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB auf den naturschutzfachlichen Ausgleich verzichtet werden kann, werden die Umweltbelange intensiv behandelt. Um attraktive Wohn- und Lebensverhältnisse zu schaffen, wird auf eine qualifizierte Grünordnung sowohl innerhalb des Gebietes als auch zum angrenzenden Wald hin Wert gelegt, wodurch auch die Eingriffswirkungen verringert werden können.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst ausschließlich Flächen, die sich in öffentlicher Hand befinden. Es bestehen keine weiteren liegenschaftlichen Erfordernisse.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die geplante Fläche befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

7. RAUMORDNUNG

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

Im Osten des Plangebietes tangiert ein regionaler Grünzug den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser deckt sich mit der Waldfläche incl. dem erforderlichen Schutzstreifen zum Wald. Das Plangebiet selbst wird nicht von regionalplanerischen Belangen berührt.

8. STANDORTALTERNATIVEN

Der Gemeinderat hat am 09.04.2018 beschlossen, eine Alternativenprüfung für städtebaulich geeignete Flächen für die Neuausweisung von Wohngebieten nach § 13b BauGB vornehmen zu lassen. Potenziell geeignete Flächen müssen an vorhandene Siedlungsflächen angrenzen und dürfen 10.000 m² zulässige Grundfläche nicht überschreiten, was einer absoluten Gebietsgröße von ca. 4 ha entspricht.

Es wurden 21 Flächen mit insgesamt ca. 55,2 ha auf ihre Eignung als Wohnbaufläche untersucht. Die Flächen wurden anhand von städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien untersucht und mit Hilfe einer fachlich begründeten Bewertungsmatrix beurteilt. Die meisten der untersuchten Flächen sind demnach grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet, wozu auch die Fläche am Hüttenberger Weg gehört.

Besonders günstig ist bei dieser Fläche der Umstand, dass sich die potentielle Wohnbaufläche bereits im Eigentum der Stadt befindet, da entsprechend dem Grundsatzbeschluss der Stadt Ravensburg von 1995, Planungsverfahren für Neubaugebiete erst dann eingeleitet werden, wenn die Fläche im Eigentum der Stadt ist oder vertragliche Vereinbarungen zum Grunderwerb bestehen. Dies ist von Bedeutung, da die Baurechtschaffung nach § 13b BauGB zeitlich begrenzt ist und der entsprechende Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgen muss.

Neben der Fläche am Hüttenberger Weg wurden parallel auch für andere Gebiete Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB eingeleitet, die sich auf das gesamte Stadtgebiet mit den Ortschaften verteilen.

9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 15.01.2021 ist für den Bereich des Plangebietes eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird hingegen die Nutzung als Wohnbaufläche verfolgt. Demnach kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13b Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

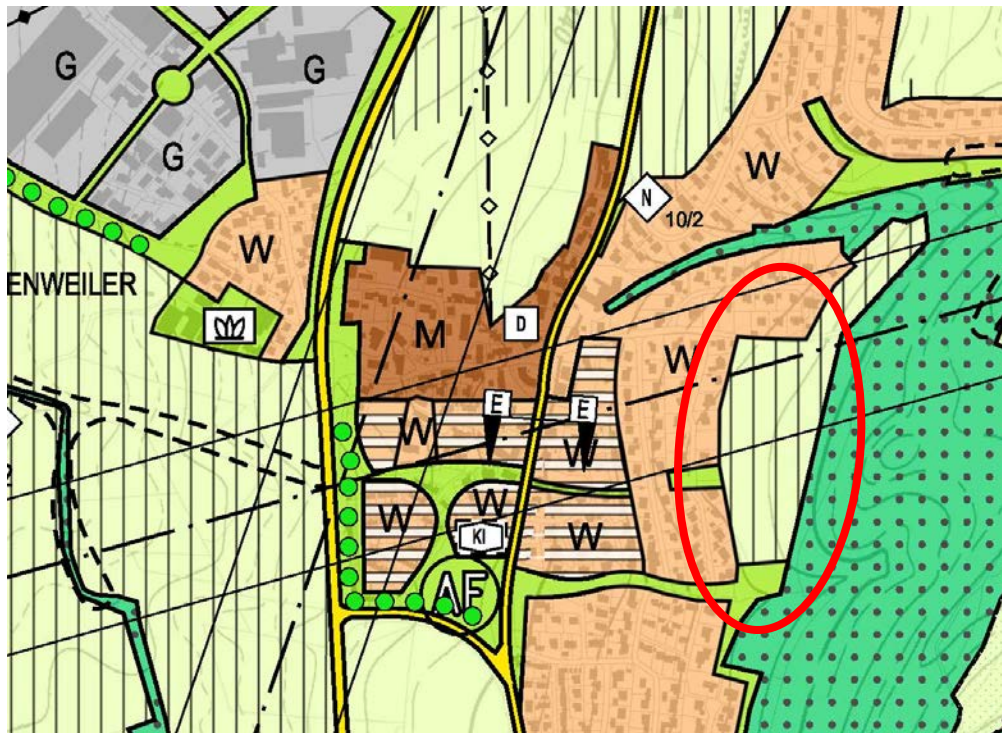


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

10. WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN - ALTERNATIVEN

Nachdem eine erste städtebauliche Entwurfsidee mit dem Ortschaftsrat Eschach diskutiert wurde, zeigte sich, dass die grundlegende Struktur des Gebietes mit einer vom Hüttenberger Weg abgehenden Stichstraßenerschließung als Sackgasse allgemeiner Konsens ist. Darüber hinaus gab es Anregungen, verschiedene Entwurfsvarianten zu erarbeiten, die sich vor allem im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung der Fläche jeweils voneinander unterscheiden sollten.

Der erste Entwurf, der als Variante 0 bzw. infolge der Diskussionsphase als 0.1 bezeichnet wurde, orientiert sich insbesondere im Bereich angrenzend an die Bestandsbebauung stark an den benachbarten Strukturen. In diesem Streifen – westlich der geplanten Erschließungsstraße – werden ausschließlich Einzelhäuser mit 1-2 Geschossen vorgesehen, während hangaufwärts östlich dieser Straße eine leicht zunehmende Dichte vorstellbar ist. Hier sind neben Doppelhäusern auch Mehrparteienhäuser und auch ein mehrgeschossiges Gebäude mit 3 Geschossen denkbar.

Eine Variante des Entwurfs, die sich Variante 1 nannte, sieht in geringem Maße eine dichtere Bebauung vor. Wesentlicher Unterschied ist bei ähnlicher Grundfläche der Gebäude vielmehr die geänderte Struktur der Häuser sowie die bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses. Dadurch kann die Anzahl der Wohneinheiten erhöht werden, während gleichzeitig die überbaute Fläche nur gering zunimmt und hochwertige Freiräume möglich bleiben. Während westlich der Erschließungsstraße neben den prägenden Einzelhäusern auch ein paar Doppelhäuser vorgesehen werden, sind im östlichen Bereich des Plangebietes grundsätzlich mehr Gebäude im Geschosswohnungsbau und ein einzelner kompakterer Baukörper vorstellbar.

Die dichteste Bebauung wird in einer weiteren Variante dargestellt, welche die Bezeichnung Variante 2 erhielt, die wiederum auf ähnlichen Gebäudegrundflächen mit einer höheren Kompaktheit beruht. Der westliche Teilbereich wird von Doppelhäusern geprägt, die von wenigen Einzelhäusern ergänzt werden. Für die östliche Fläche werden fast ausschließlich 2-3-geschossige Mehrparteienhäuser und ein einzelner kompakterer Baukörper mit 3-4 Geschossen vorgeschlagen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich am städtebaulichen Entwurf der letzten Variante mit der Bezeichnung Variante 2. Damit wird eine größtmögliche Flexibilität geboten, um die Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche mit einer bestandsorientierten lockeren Bebauungsstruktur zu kombinieren. Die konkrete Ausgestaltung des Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück ergibt sich letztlich im Rahmen des Vergabeverfahrens.

11. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Das Bauleitplanverfahren „Hüttenberger Weg“ wird im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen für das Plangebiet vor. Die Fläche schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile, das Wohngebiet „Haldenesch- und Bergstraße“, an, und die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m². Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde fristgerecht vor dem 31.12.2019 durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses eingeleitet. Es ist ein fristgemäßer Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vor dem 31.12.2021 vorgesehen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei diesem Verfahren nicht erforderlich.

Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisvergabeverfahren gem. § 51 LBO).

Die Entwicklung des Plangebietes „Hüttenberger Weg“ soll zeitnah erfolgen, um zur angestrebten Entspannung des Wohnungsmarktes beizutragen. Da davon ausgegangen werden muss, dass es kurz- und mittelfristig nicht gelingen wird, den Wohnraumbedarf mit der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu decken, sollen die Chancen, die sich durch die Schaffung des § 13b BauGB ergeben haben, zusätzlich genutzt werden.

12. NATUR UND LANDSCHAFT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hüttenberger Weg" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Zur

Ermittlung der abwägungsrelevanten Umweltbelange inklusive einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde zum Bebauungsplan eine Umweltanalyse erstellt (Siehe hierzu die Umweltanalyse des Büro 365° freiraum + umwelt in der Anlage).


Das Plangebiet schließt an ein gut durchgrüntes Wohngebiet an, dessen Grünstrukturen aufgenommen werden. In den Bebauungsplänen, die für die angrenzenden Wohngebiete hangabwärts Richtung Westen gelten, wurde durch entsprechende Festsetzungen bewusst eine von Bebauung frei zu haltende schmale Grünverbindung durch die Wohngebiete hangaufwärts bis zur Freifläche vor dem Wald ausgestaltet. Diese Grünachse wird auch in die vorliegende Planung aufgenommen und weitergeführt.

Aus Sicherheitsgründen hat die Neubebauung zum Wald einen Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Zugleich wird in diesem Bereich ein sogenannter Fanggraben angelegt, der das Hangwasser bei Starkregenereignissen in Richtung Norden zum Hüttenberger Weg leitet. Dort erfolgt die Einleitung in den Regenwasserkanal, der entlang des Hüttenberger Weges verläuft und das Wasser ableiten kann. Die Anlage des Grabens wird kombiniert mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sich aus der Überbauung der Fläche ergeben. Zudem wird der Waldsaum durch geeignete Maßnahmen ökologisch aufgewertet.

Schutzgutbezogene Bewertung der Umweltbelange

Tab. 1: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter
Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Fläche	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Böden sind von mittlerer bis hoher Wertigkeit. Das Plangebiet schließt die Lücke zwischen Ortsrand und angrenzendem Wald.	Es entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Eine Flächenzerschneidung findet durch die Abrundung nicht statt. Durch die geplante Bebauung wird die in Anspruch genommene Fläche möglichst gut ausgenutzt.
Geologie / Boden	Das Plangebiet ist bisher weitgehend unversiegelt. Geologisches Ausgangsmaterial sind die glazialen Sedimente der Tettang-Subformation sowie der Illmensee Formation. Es herrschen lehmige Böden vor (Parabraunerde aus Geschiebemergel; Klassenzeichen L2a2). Die Bodengrundzahl liegt bei 41 - 60. Die Böden haben eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel. Es liegt keine hohe oder sehr hohe Bewertung als Standort für natürliche Vegetation vor.	Es entsteht eine zusätzliche Versiegelung mittel- bis hochwertiger Böden im Umfang von 11.250 m ² (Verkehrsflächen 2.275 m ² plus 8.975 m ² der Bauflächen (Bebauung incl. Nebenanlagen). Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung. Minimierungsmaßnahmen zur Verringerung des Eingriffes: M 1 Schutz des Oberbodens M 2 Verwendung offenerporiger Beläge M 11 Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken M 12 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen M 13 Dachbegrünung K 1 Aufwertung des Waldrandes, Entwick-

		<p>lung einer artenreichen, extensiv genutzten Fettwiese Auch nach Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in den Boden.</p>
<p>Wasser</p>	<p>Oberflächengewässer: Das Plangebiet liegt zwischen nördlichen und dem südlichen Hüttenbergbach (nördlicher auch Furtwiesenbach). Überflutungsflächen sind nicht ausgewiesen.</p> <p>Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu flächigen Überflutungen kommen.</p> <p>Grundwasser: Die Fläche liegt in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ (GWG). Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Die Empfindlichkeit gegenüber der Verringerung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der Hanglage mittel. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p>	<p>Oberflächengewässer: Gedrosselte Einleitung von Niederschlagswässern in den nördlichen Hüttenbergbach, keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Grundwasser: Durch die Bebauung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate im Bereich der versiegelten Flächen. Hierdurch entsteht eine mittlere Beeinträchtigung.</p> <p>M 2 Verwendung offenerporiger Beläge</p> <p>M 3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall</p> <p>M 12 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen</p> <p>M 13 Dachbegrünung</p>
<p>Klima / Luft / Klimaschutz / Klimaanpassung</p>	<p>Die offenen Flächen dienen als Kaltluftentstehungsflächen. Im Bereich des Plangebietes staut sich die Kaltluft an den Siedlungsrändern. Von Norden her strömen Hangwinde von geringer Intensität ins Plangebiet (siehe unten stehende Abbildung).</p> <p>In der Umgebung sind keine Betriebe nach § 50 BImSchG (Störfallbetriebe) und keine stark befahrenen Straßen vorhanden.</p>  <p>Ausschnitt Klimafibel Bodensee-Oberschwaben (2010), maßstäblich</p>	<p>Durch die Ausweisung eines Wohngebietes entsteht eine geringe Beeinträchtigung des Lokalklimas. Lokale Hangabwinde aus Osten werden weiter gebremst.</p> <p>Die Pflanzung von Bäumen wird festgesetzt.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>M 4 Pflanzung von Bäumen</p> <p>M 5 Pflanzung großkronigen Straßenbäumen</p> <p>M 11 Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken</p> <p>M 12 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen</p> <p>M 13 Dachbegrünung</p>
<p>Tiere</p>	<p>Gemäß den artenschutzfachlichen Begehungen im Sommer 2020 (Ramos, Opitz) ist im Plangebiet bzw. an-</p>	<p>Der Verlust von Nahrungshabitaten ist nicht erheblich, da in der Umgebung weitere Flächen mit ähnlicher Ausstattung vorhanden</p>

	<p>grenzend vor allem der Waldrand von Bedeutung als Lebensraum für Vögel sowie als Jagdhaitat und Leitlinie für Fledermäuse.</p> <p>Insgesamt wurden 45 Vogelarten im Bereich des Plangebietes beobachtet, 35 davon brüten im Umfeld (keine Nachweise im Plangebiet).</p> <p>Der angrenzende Wald hat ebenfalls eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Vögel (Brut Rotmilan, Schwarzmilan und Turmfalke).</p> <p>Im Plangebiet konnten mind. 7-9 Fledermausarten erfasst werden (Individuen aus der Mausohrgruppe, einschließlich Große Mausohren, Wasserfledermaus, vermutlich Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Weissrand-/ Rauhhaufledermaus, Breitflügel fledermaus).</p> <p>Das Grünland dient als Nahrungs- und Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse.</p> <p>Auf dem Flurstück selbst existieren kaum relevante Strukturen, die für die streng geschützte Zauneidechse oder andere Reptilien, Amphibien oder sonstige geschützte Arten geeignet wären.</p> <p>Ein Vorkommen ist unwahrscheinlich.</p>	<p>sind. Der Waldrand wird erhalten und aufgewertet. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p><i>V 1 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb</i></p> <p><i>M 4 Pflanzung von Bäumen</i></p> <p><i>M 5 Pflanzung großkronigen Straßenbäumen</i></p> <p><i>M 6 Eingrünung der Baugrundstücke zur Grünfläche hin</i></p> <p><i>M 7 Reduktion von Lichtemissionen</i></p> <p><i>M 8 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben</i></p> <p><i>M 9 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen</i></p> <p><i>M 10 Durchlässe in Zäunen</i></p> <p><i>M 11 Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken</i></p> <p><i>M 12 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen</i></p> <p><i>M 13 Dachbegrünung</i></p> <p><i>K 1 Aufwertung des Waldrandes, Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Fettwiese (Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz)</i></p>
<p>Pflanzen/ Biotope/ Biologische Vielfalt/ Biotopverbund</p>	<p>Das Plangebiet wird als Grünland genutzt. Die Fläche wird intensiv bewirtschaftet und ist überwiegend relativ artenarm. Im südlichen Plangebiet sind artenreichere, magerere Bereiche vorhanden.</p> <p>Die Fläche selbst ist für Pflanzen und Biotope von mittlerer Wertigkeit.</p> <p>Der angrenzende Wald wird überwiegend von Fichten gebildet und ist relativ artenarm. Der Waldrand und eine Sturmwurf fläche sind artenreicher und von Bedeutung als Lebensraum und Leitlinie.</p> <p>(Bestandsbeschreibung siehe Kapitel 1).</p> <p>Flächen des Landesweiten Biotopverbundes sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Waldrand bleibt unverändert erhalten und wird durch eine vorgelagerte Grünfläche geschützt. Beeinträchtigungen werden durch die umfangreiche Eingrünung und Durchgrünung gemindert.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <p><i>M 4 Pflanzung von Bäumen</i></p> <p><i>M 5 Pflanzung großkronigen Straßenbäumen</i></p> <p><i>M 6 Eingrünung der Baugrundstücke zur Grünfläche hin</i></p> <p><i>M 11 Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken</i></p> <p><i>M 12 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen</i></p>

		<p>M 13 Dachbegrünung</p> <p>K 1 Aufwertung des Waldrandes, Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Fettwiese</p>
<p>Land-schaftsbild/ Ortsbild / Erholung</p>	<p>Die landwirtschaftlich genutzte Fläche hat eine Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild im Nahbereich, der Wald wirkt als Rahmen und verleiht der Fläche einen naturnahen Eindruck.</p> <p>Aus der Ferne ist das Gebiet aufgrund seiner Lage zwischen Ortsrand und Wald oben am Hang kaum wahrnehmbar.</p> <p>Das Plangebiet selbst kann aufgrund fehlender Wegebeziehungen nicht zur Naherholung genutzt werden, prägt jedoch das Erscheinungsbild vom nördlich angrenzenden Hüttenbergweg, welcher häufig zur Naherholung (Weg in den Wald) genutzt wird.</p>	<p>Bei Umsetzung der geplanten Eingrünung und Durchgrünung entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes.</p> <p>Die Nutzung des angrenzenden lokalen Wanderweges wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>M 4 Pflanzung von Bäumen</p> <p>M 7 Reduktion von Lichtemissionen</p> <p>M 9 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen</p> <p>M 11 Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken</p> <p>M 12 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen</p> <p>M 13 Dachbegrünung</p> <p>K 1 Aufwertung des Waldrandes, Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Fettwiese</p>
<p>Mensch / Lärm / Geruch</p>	<p>Das Gebiet ist sehr ruhig gelegen und daher als Wohnbaufläche geeignet. Es sind keine stark befahrenen Straßen oder andere Lärmquellen in der näheren Umgebung vorhanden.</p> <p>In der Umgebung sind keine Betriebe nach § 50 BImSchG (Störfallbetriebe) vorhanden.</p>	<p>Durch eine Erweiterung der Wohnbaufläche sind keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der derzeitigen Anwohner zu erwarten. Durch das neue Wohngebiet erhöht sich der Verkehr in der bestehenden Ortschaft geringfügig, was jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt.</p> <p>Es ist nicht von einer Beeinträchtigung des künftigen Wohngebietes durch Lärm auszugehen.</p> <p>M 4 Pflanzung von Bäumen</p>

Laut Umweltanalyse (s. Anlage) ergeben sich aus der Planung bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

13. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Hüttenberger Weg, von dem aus eine Stichstraße mit Wendehammer Richtung Süden die Neubebauung erschließt. Aufgrund

des angestrebten Straßencharakters und der geringen Auto-Verkehrsstärken (Sackgasse) kann ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist eine Führung aller Verkehrsarten im Mischverkehr vorgesehen.

Aufgrund der Sackgassensituation, gibt es keinen 2. Rettungsweg für die angebundenen Grundstücke. Damit bei einer baustellenbedingten o.ä. einspurigen Sperrung dieser Straße keine Grundstücke unerreichbar werden, wird die Straße mit 7,00 m incl. beidseitigem Schrammbord von 0,25 m festgesetzt. Damit wird die Erreichbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

Die Planstraße wird in verschiedenen Bögen angelegt und durch zwei Aufweitungen räumlich gestaltet. Durch diese Ausformung wird zum einen die Geschwindigkeit des Autoverkehrs gemindert, zum anderen werden Aufenthaltsqualitäten geschaffen, die es den Bewohnern ermöglichen den öffentlichen Raum gemeinsam aktiv zu nutzen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung an der Tettnanger Straße.

Verkehrliche Leistungsfähigkeit

Infolge der Realisierung des geplanten Baugebietes wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von gut 500 Fahrzeugen am Tag prognostiziert. (s. Anlage zum Bebauungsplan) Wird dieser Wert mit dem im Bereich des westlichen Hüttenberger Weges naher der Einmündung in die Tettnanger Straße gemessenen Bestandswerten zusammengenommen, ergibt sich eine neue Gesamtverkehrsbelastung die knapp unter 1.000 Kfz am Tag (Summe aus beiden Fahrtrichtungen) erreicht. Dies entspricht weniger als 100 Kfz/h in der verkehrlichen Spitzenstunde. Damit wird das zukünftige Verkehrsaufkommen ist als weiterhin sehr gering eingestuft.

In Sachen des Fußverkehrs wird mit einer täglichen Anzahl von 70 Fußgängern gerechnet. Für eine solch geringe Anzahl kann die Gehwegbreite als ausreichend erachtet werden.

Laut RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) können Wohnstraßen in der Dimension des Hüttenberger Weges bis zu 400 Fahrzeuge/h abwickeln, was einer Verkehrsstärke von ca. 4.000 Fahrzeugen am Tag entspricht. Das ermittelte Aufkommen liegt deutlich unter den Werten der Richtlinien. Daher ist auch nach Realisierung des Wohngebietes von keinen Einschränkungen oder Leistungsfähigkeitsdefiziten auszugehen. Die Fahrten sind im bestehenden Querschnitt abwickelbar.

Der Fahrbahnquerschnitt im Hüttenberger Weg beträgt ca. 5,00 - 5,25 m und wird oberhalb der Haldeneschstraße bis zur Mündung der neuen Erschließungsstraße bedarfsgerecht hergestellt. Dadurch ist sowohl der Begegnungsfall KFZ/KFZ als auch der Begegnungsfall KFZ/LKW (3-achsiges Müllfahrzeug) gegeben. Weiterhin wird dadurch die Abwicklung der zu erwartenden Neuverkehre kein Problem darstellen.

Die Tettnanger Straße als Wohnstraße stellt aufgrund eines Fahrbahnquerschnitts von 8,25m für die Abwicklung des Gesamtverkehrs kein Problem dar. Der Knotenpunkt Tettnanger Straße/Hüttenberger Weg ist großzügig dimensioniert. Die erforderlichen Sichtbeziehungen nach RAS 06 sind eingehalten.

Ruhender Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum

Im öffentlichen Straßenraum werden an geeigneten Stellen am Straßenrand und im Bereich des Wendehammers einige öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen. Dabei orientiert sich deren Anzahl an der im Plangebiet bauordnungsrechtlich privat nachzuweisenden Stellplatzanzahl. Von diesen sollen 20% als "Besucherstellplätze" angelegt werden, wie der Technische Ausschuss zuletzt in der Beratung zur Änderung der Stellplatzsatzung am 02.12.2020 (Sitzungsvorlage 2020/328) bestätigte. Demnach sind bei gemittelt 65 anzunehmenden Wohneinheiten und einem überschlagenen Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit ca. 100 Stellplätze insgesamt für die Neubebauung bauordnungsrechtlich nachzuweisen. Damit entsprechen 20 % der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze im Bebauungsplan knapp 20 Besucherstellplätzen, die im öffentlichen Raum anzulegen sind. Diese können im Bereich des Wendehammers in einer Parktasche als Senkrechtparkplätze und im Straßenraum als Längsparkplätze angeordnet werden.

Die privat genutzten erforderlichen Parkplätze sollen grundsätzlich auf den jeweiligen privaten Grundstücken angelegt werden. Insbesondere die Grundstücke östlich, oberhalb der neuen Planstraße sollen das ansteigende Gelände für die Anlage von Tiefgaragen nutzen, so dass diese im Hang liegend nur wenig stadtbildwirksam werden.

Da auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke mehr Stellplätze untergebracht und umgesetzt werden können, erscheint die Anzahl an Besucherstellplätzen angemessen, um den üblichen Besucherverkehr aufzunehmen. Gleichzeitig wird durch den zurückhaltenden Ansatz eine flächensparende Erschließung unterstützt, der mit der Ressource Boden schonend umgeht und dämpfend auf den Kaufpreis der Grundstücke wirkt.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der bereits bestehenden Wohngebiete, die über den Hüttenberger Weg erschlossen sind, ist bereits die zur Erschließung des Plangebiets erforderliche technische Infrastruktur umfangreich vorhanden. Zusätzlich ist zur Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen die Herstellung eines Kanals im Hüttenberger Weg erforderlich.

Im Zuge der Neuerschließung des Baugebietes werden die meisten bereits vorhandenen Leitungsnetze ertüchtigt. Um sämtliche Medien in der erforderlichen Dimension unterbringen zu können, wird nahezu die gesamte Fläche des Flurstücks Nr. 452/4, das sich in städtischer Hand befindet und als Straßenbaufläche festgesetzt ist, für die baulichen Maßnahmen benötigt.

Um die Versorgung des Gebietes mit Strom zu gewährleisten, wird eine neue Umspannstation am oberen Ende des Hüttenberger Weges auf öffentlicher Fläche errichtet.

Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden keine sozialen Infrastruktureinrichtungen. Wesentliche Einrichtungen befinden sich im knapp 2 km entfernten Ortszentrum von Oberhofen.

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung, ist also fußläufig erreichbar.

Mit der Errichtung des neuen Wohngebietes wird Wohnraum für gut 100 Menschen geschaffen. Diese Größenordnung erfordert keine zusätzliche Bereitstellung von sozialen Infrastruktureinrichtungen.

14. REGENWASSER

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im modifiziertem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den öffentlichen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal im Hüttenberger Weg eingeleitet und dem Klärwerk Langwiese zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten (z.B. in Retentionszisternen) und in gedrosselter Weise der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen (DWA-ATV, A 117). Je 100m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Retentionsvolumen von 3m³ vorzuhalten. Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Flächen wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten und mit einer Drosselwassermenge von 20 l/sec x ha über den neu herzustellenden Regenwasserkanal im Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergbach eingeleitet.

Eine Versickerung ist wegen der steilen Hangneigung nicht möglich. Auch ist laut der Baugrunderkundung (5.2 Versickerungsfähigkeit der Böden nach dem DWA-A 138 (5)) eine Versickerung nicht möglich.

Örtlich austretendes Schichtwasser kann gefasst und in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Starkregen

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Zum Schutz von Starkregen aus dem oberliegenden Einzugsgebiet wird ein Abflussgraben errichtet, welcher über den neuen Regenwasserkanal im Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergbach abgeleitet wird. Der anfallende Starkregen im Plangebiet wird über den öffentlichen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße über den Hüttenberger Weg ebenfalls in den Nördlichen Hüttenbergbach eingeleitet. Im Zuge von Starkregen-Ereignissen kann es mit einem in diesem Zusammenhang auftretenden, erhöhten Aufkommen an Wasserabfluss im Bereich der Erschließungsstraße kommen. Aus diesem Grund wurden in der Planung Erdgeschossrohfußbodenhöhen mit einem Abstand von ca. 0,20 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

Der Bemessungsregen bezieht sich auf ein 30-jähriges Regenereignis. Durch die gewählte Modellierung kann auch ein 100-jähriges Regenereignis mit 60 Minuten Dauer abgeführt werden.

Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen. Zum Objektschutz vor Starkregenereignissen sollten Lichtschächte sowie Zufahrten zu Tiefgaragen bis zur festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) geführt werden. Dies soll vermeiden, dass es durch Eindringen von Wasser über diese Anlagen zu Sachschäden an Gebäuden kommt. Die Verantwortung der Umsetzung der ge-

nannten Ausführungen und damit der ausreichende Objektschutz obliegt dem Eigentümer.

15. BODEN / BAUGRUND

Aus geomorphologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Region des Alpenvorlandes. Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg, Blatt Ravensburg (M 1: 25.000) wird der Untergrund im überplanten Bereich der „Tettlinger Subformation“ zugeordnet, die in östlicher Richtung mit dem ansteigenden Gelände in die „Ilmensee – Formation“ übergeht. Demnach bestimmen würmzeitliche Moränensedimente, die vorwiegend als feinkornreiche Diamikte aufgeschlossen wurden, den anstehenden Baugrund. Oberhalb der würmzeitlichen Sedimente hat sich im Spätglazial eine lösslehmhaltige Decklage ausgebildet, die von einem Oberboden aus Parabraunerde überdeckt wird.

In seiner Gesamtbewertung ist der Oberboden als 2,5 (mittel bis hoch) einzustufen. Die Böden wurden zuletzt als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt und können ihre Funktionen für den Naturhaushalt (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Zusätzliche Erkundungen des Oberbodens auf die Parameter gemäß dem Pfad Boden-Mensch sowie Boden-Pflanze ergaben keine Auffälligkeiten, so dass der Boden im geplanten Baugebiet uneingeschränkt genutzt werden kann. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu

Die ausgewiesenen Bauflächen sind aus geotechnischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Im Zuge dessen ist auf das ausgeprägte Hanggelände hinzuweisen. Innerhalb des Hanggeländes zeigten sich zu Zeiten intensiver Niederschlagsereignissen bzw. bei Schneeschmelze Quellaustritte, welche zu zusätzlichen Maßnahmen bzgl. der Anlegung einer Baugrube sowie Abdichtungsmaßnahmen führen können. Grundwasser selbst wurde während der Erkundungsarbeiten entsprechend der feinkornreichen Zusammensetzung der anstehenden Bodenschichten nicht angetroffen.

16. KLIMA

Die klimatologische Untersuchung des Plangebietes (s. Anlage) stellt folgende Zusammenhänge dar:

Die Hauptwindrichtungen im Untersuchungsgebiet sind Nord- bis Nordnordost und Süd- bis Südsüdost. Gebäude stellen Strömungshindernisse dar, die um- und überströmt werden müssen. Die dabei erzeugte Turbulenz führt zu einer Reduktion der mittleren Strömungsgeschwindigkeit. Eine Reduktion der Durchlüftung ist dann ungünstig, wenn in den betroffenen Gebieten erhöhte thermische oder lufthygienische Belastungen vorhanden sind. Entsprechende Belastungen sind in den angrenzenden Siedlungsbereichen nicht zu erkennen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Kaltluftproduktionsfläche. Durch die Bebauung geht zum einen ein Teil der Kaltluftproduktion verloren, zum anderen schwächen die Hindernisse den Kaltluftabfluss, der aufgrund der geringen Mächtigkeit die Gebäude im Wesentli-

chen umströmt. Die vorgesehene Bebauung greift die Lückigkeit der hangabwärts gelegenen Bebauung auf, so dass, ähnlich wie es die vorhandene Bebauung tut, der Kaltluftstrom nicht zum Erliegen kommt.

Spürbare Effekte wird es vor allem an der westlich angrenzenden Bebauung an der Haldeneschstraße geben. Da dieser Bereich weder thermisch noch lufthygienisch stark belastet ist, führen Reduktionen nicht zu erheblichen Einschränkungen.

Da sich versiegelte Flächen stärker aufheizen als vegetationsbestandene Flächen, wird die Lufttemperatur des bebauten Plangebietes gegenüber der Bestandssituation etwas zunehmen. Spürbare Unterschiede sind aufgrund der guten Durchgrünung des Plangebietes nicht zu erwarten.

17. IMMISSIONEN

Störfallbetriebe nach der SEVESO III - Richtlinie

Im relevanten räumlichen Umfeld der Planung liegen keine Störfallbetriebe nach der SEVESO III – Richtlinie vor. Zu lösende Konflikte, die durch eine Abstandsflächenreduzierung zu lösen wären, können daher ausgeschlossen werden.

Auch anderweitige Immissionen können aufgrund der Lage zwischen einer Bebauung, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird, und dem Wald mit vorgelagertem Grünstreifen ausgeschlossen werden.

18. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelege der kommunalen Bauleitplanung. Die Darstellungen/ Festsetzungen wurden – soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Beschränkung der Parkplatzanzahl durch die Förderung von Rahmenbedingungen, die das motorisierte Verkehrsaufkommen minimieren und verträglich lenken; Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise sowie Energie und Wärmeversorgung; Vorrang der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der alternativen Ableitung mittels Trennsystemen; Anwendung geeigneter Auflagen zur Energieeffizienz; Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung.

Durch den Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Pellets, Kohle usw.) und Heizöl EL in Feuerungsanlagen ist vermehrt mit Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann in schädlichen Umweltwirkungen gemäß § 3

Abs. 1 BImSchG resultieren. Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG ist eine schädliche Umwelteinwirkung dann gegeben, wenn die Immissionen nach ihrer Art, ihres Ausmaßes oder ihrer Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen. Die beim Betrieb von Festbrennstofffeuerungen freigesetzten Rauchgase enthalten erheblich gesundheitsschädliche Luftschadstoffe (z.B. Kohlenmonoxid, Stickoxide, Stäube, organische Kohlenwasserstoffe etc.). Bereits bei einer Deckung von 10% des Wärmebe-

darfs in einem Bau-gebiet mit dem Stand der Technik entsprechenden, holzbeschickten Feuerungsanlagen ist im Vergleich zu den Brennstoffen Heizöl EL und Gas mit einer erheblichen Zunahme des Feinstaubgehaltes, der Stickoxide und der organischen Kohlenwasserstoffverbindungen zu rechnen (Umweltbundesamt Bericht Nr. UBA-FB 001355).

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und die Potenziale zur Reduzierung dieser Luftbelastungen zu nutzen, ist im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung enthalten, dass Festbrennstoffe jeglicher Art (z.B. Holz, Pellets, Kohle usw.) und Heizöl EL in Zentralheizungsanlagen und Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) sowie offenen Kaminen im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind. Hiermit wird auch ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Luftreinhaltung angestoßen.

Die Festsetzung hat einen sehr konkreten räumlichen Bezug. Es ist zwar unbestreitbar, dass am Emissionsort keine wesentlichen Konflikte bestehen. Bezüglich des Belangs der Luftreinhaltung ist als städtebaulich relevanter Wirkraum jedoch das Luftaustauschsystem entlang des Schussentals anzusehen, das in diesem Fall insbesondere in den dichter besiedelten Bereichen die problematische Topografische Situation darstellt. Die Wesenszüge des vorherrschenden Luftaustauschsystems des Schussentals mit seinen Hanglagen und Seitentälern ist insbesondere im der Klimafibel des Regionalverbandes aus dem Jahr 2010 dargestellt. Entsprechend der Erkenntnisse aus den Bestandserhebungen aus der Vorbereitung der Luftreinhalteplanung bestehen insbesondere in der Tallage der Schussen erhöhte Luftverunreinigungen, deren Ursprung neben dem Verkehr und dem Gewerbe sowie der Industrie in einem weiteren wesentlichen Teil in den Verbrennungsvorgängen aus Festbrennstoffen und Öl nachweisbar ist.

Die gesetzlichen Grenzwerte sind noch nicht in relevantem Umfang überschritten, eine konstante und daher offensichtliche und nachhaltige Unterschreitung der Werte ist jedoch auch noch nicht gesichert, zumal weiterhin ein hoher Entwicklungsdruck bezüglich Wohn- und Gewerbeflächen herrscht, die unausweichlich auch Auswirkungen auf Einträge in die Luft haben werden. Aus diesem Grund sieht die Stadt Ravensburg das Erfordernis differenziert dort, wo es möglich und angemessen ist auf eine Reduzierung dieser Belastungen hinzuwirken. Dies kann in der Natur der Sache nicht ausschließlich innerhalb der besonders belasteten Bereiche erfolgen. Auch der Eintrag von außen, in diesen Bereich muss in den Blick genommen, und soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, reduziert werden.

Hierfür wird innerhalb des Wirkungsgefüges insbesondere dort die Möglichkeit über den Ausschluss von Festbrennstoffen und Öl gesehen, wo wie hier, neues Baurecht für Wohnen geschaffen wird. Die Anforderungen zur Energieeinsparung für Neubauten sind zwischenzeitlich in der Regel so hoch, dass dezentrale, verbrennungsgeführte Wärmeherzeugung offensichtlich nicht erforderlich und damit gegenüber der Möglichkeit der Reduzierung der Luftbelastungen verzichtbar ist. Diese Luftbelastung kann und soll auch in den zuführenden Nebentälern wirksam reduziert werden.

Weiter ist hier die in der Planung nicht ablesbare, weil nicht betroffenen Differenziertheit zu erläutern. Bei der Festsetzung handelt es sich um ein Verbot dezentraler, im besonde-

ren emissionsbehafteter Technologien. Moderne und emissionsarme Energiegewinnung aus Festbrennstoffen oder Öl werden hierdurch räumlich begrenzt innerhalb der Plangebiete ausgeschlossen, nicht aber pauschal oder vollständig für das gesamte Gemeindegebiet. Räumlich begrenzt erfolgt eine Gleichbehandlung mit automatischen, sensorisch gesteuerten Wärmeerzeugern mit Holzpellets.

Das Verbot gilt vorliegend ausdrücklich nur für den sehr begrenzten Bereich des Bebauungsplanes. Er lässt lediglich Nutzungen und Baudichten zu, die keine verbrennungsgeführte Wärmeversorgung brauchen. Ergänzend wird eine quartiersweite Konzeption zur Wärmeversorgung vorbereitet und umgesetzt. Zudem handelt es sich hier um die Neuausweisung von Bauflächen. Es liegt keine Bestandsbebauung vor, die durch die Festsetzung in erheblichem Umfang Aufwendungen für Umrüstungen o.ä. hinnehmen müsste.

Parallel wird an der Entwicklung nachhaltiger Energie- und Wärmekonzepte gearbeitet. Die Verlegung entsprechender Leitungen ist in der öffentlichen Verkehrsfläche möglich. Das genaue Konzept und Standorte für die erforderliche Wärmeerzeugung und Speicherung ist noch in Vorbereitung. Diese können sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsbereiches liegen, weshalb deren Umsetzung grundsätzlich losgelöst vom Bauleitplanverfahren jedoch im Vorgriff auf die Vergabe vorbereitet werden kann.

19. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Plangebiet grenzt direkt an ein bestehendes Wohngebiet an und soll ebenfalls zu Wohnzwecken neu entwickelt werden. Der Gebietscharakter des Bestandsgebietes wird aufgenommen und weitergeführt.

Daher wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das sich in mehrere Teilgebiete (WA 1 – WA 7) gliedert. Die zulässigen Nutzungen sind in allen festgesetzten Teilgebieten gleich, die Unterscheidung erfolgt ausschließlich hinsichtlich weiterer Festsetzungen wie der zum Maß der Nutzung u.a.

Weil das Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird - mit der Zielsetzung ausschließlich Wohnraum zu schaffen - werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet allgemein zulässig, weil sie der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Ein Ausschluss stünde einer möglichen künftigen Entwicklung entgegen. Im Sinne der Sicherung und Entwicklung der Stadt der kurzen Wege ist es politisches Ziel auch in Wohngebieten kleinteilige Strukturen zur Einbindung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Hierfür wird ein – soweit es die bisherige Rechtsprechung zum §13b BauGB zulässt – weites Nutzungsspektrum zugelassen. Darüber hinaus werden lediglich Nutzungen ausgeschlossen, die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn das mit ihnen verbundene Verkehrsaufkommen mit dem Standort nicht vereinbar ist.

Für dieses städtebauliche Ziel ist ausschließlich das allgemeine Wohngebiet geeignet. Im reinen Wohngebiet wären zu wenig Möglichkeiten der Nutzungsmischung gegeben, im Mischgebiet hingegen zu viele.

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

Während das benachbarte, in den 80er Jahren stark durchgrünt angelegte Bestandsgebiet eine relativ geringe Grundflächenzahl (GRZ) (durchschnittlich um die 0,2) aufweist, liegt die geplante Nutzungsdichte des Plangebietes etwas höher, um einer zeitgemäßen Nutzung des Bodens gerecht zu werden.

Um einen möglichst behutsamen und der Siedlungsstruktur abgepassten Übergang vom bestehenden Siedlungsbereich zur Neubebauung zu schaffen, wird für den Bereich, der unmittelbar an den Bestand angrenzt ein max. Dichtewert von 0,3 festgesetzt. Für den Teilbereich WA 3 wird eine GRZ von lediglich 0,25 festgesetzt, da die Grundstücke in diesen Gebieten überdurchschnittlich groß sind. Dies ergibt sich im einen Bereich durch die von Bebauung freizuhalten Grünverbindung, so dass das Baufenster in diesem Teil des Grundstücks bewusst beschränkt wurde. Zudem soll am südlichsten Ende des Plangebietes ein gewisser Teil des Grundstücks aufgrund der Topografie nicht bebaut werden. Die Kubatur des Gebäudes auf diesem Grundstück soll dabei denen auf den benachbarten Grundstücken entsprechen, so dass auch hier das Baufenster bewusst begrenzt wird.

Durch diesen ersten Bebauungsstreifen wird ein struktureller Übergang von der Bestandsbebauung zu einer etwas dichteren Bebauung weiter östlich geschaffen. Lediglich in diesem östlichen Teilbereich wird für eine Mehrfamilienhausbebauung die nach BauNVO zulässige Obergrenze mit der GRZ von 0,4 ausgeschöpft. Hier wird bewusst eine dichtere Bebauung ermöglicht, um einen Beitrag zum zeitgemäß schonenden Umgang mit der Ressource Boden zu erbringen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 (WA 3), 0,9 (WA 1, WA 2, WA 4, WA 7) sowie 1,2 (WA 5, WA 6) stellt sicher, dass eine städtebaulich unangemessene Nutzungsverdichtung durch die Ausbildung weiterer mit der vorhandenen Topografie nicht vereinbar Nichtvollgeschosse vermieden wird.

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO darf regelmäßig mit Anlagen von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Entsprechend § 19 Abs. 4 Nr. 2 ff sind weitere Überschreitungen möglich. Für die WA-Gebiete 1, 2, 4, 6 und 7 erfolgt die Festsetzung, dass die Grundflächenzahl jedoch nur bis zum Wert von maximal 0,6 überschritten werden darf. In den WA-Gebieten 3 und 5 ist eine entsprechende Überschreitung lediglich bis zum Wert von 0,5 zulässig, da bei den Grundstücken in diesen Teilgebieten ein gewisser Teil in der von Bebauung frei zu haltenden Grünverbindung liegt. Insgesamt werden hierdurch Nebenanlagen in zeitgemäßem Umfang ermöglicht, ohne dabei eine übermäßige, dem Charakter des Quartiers widersprechende Versiegelung zu ermöglichen. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,8 ist in den WA-Gebieten 1 und 5 bis 7 möglich, solange das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Höhenfestsetzungen

Die gleichzeitige Festsetzung von Gebäude- und Wandhöhen anhand der EFH über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

Um einen möglichst bruchfreien Übergang von der Bestands- zur Neubebauung zu gewährleisten, wurden die Höhenfestsetzungen in den WA-Gebieten 1 bis 4 sowie 7 so gewählt, dass talseits – dem angrenzenden Bestand entsprechend – 2 volle Nutzungsebenen möglich sind. Dem Zwiebschalen-Prinzip entsprechend sehen die Höhenfestsetzungen für die an diesen Streifen anschließenden WA-Gebiete 5 und 6 leicht höhere Werte vor, so dass talwärts bis zu 3 volle Nutzenebenen möglich sind. Aufgrund der gesonderten Lage sind für das WA-Gebiet 5 bewusst höhere Werte festgesetzt, um hier die Möglichkeiten für die Schaffung besonderer Gebäude- und Wohnformen offen zu halten.

Bei der Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist eine Anrechnung der festgesetzten Abweichungsmöglichkeit von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht zulässig.

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

Um die Idee der aufgelockerten städtebaulichen Struktur des Neubaugebietes umzusetzen, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Hierbei wird für die an die bestehenden Siedlungsstrukturen angrenzenden WA-Gebiete 1 bis 4 und 7 die Längenenwicklung von Baukörpern auf max. 20 m beschränkt. Für die an dieses Band angrenzenden Flächen wird eine dichtere Bebauung mit einer Gebäudelänge von max. 27 m festgesetzt. Die Eignung zur Bebauung sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Durch die Längenbeschränkung wird trotz teilweise großzügiger, durchgehenden Baugrenzen eine kleinteiligere Bebauung mit intensiver Durchlüftung und Begrünung des Gebietes ermöglicht.

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

Es wurden Festsetzungen zu allen hochbaulichen Anlagen formuliert. Da von diesen sehr ähnliche städtebauliche Wirkungen ausgehen, ist zu diesen eine einheitliche und klare Steuerung erforderlich. Durch die Regelung der Bebauung nur innerhalb der großzügig entsprechend definierten Flächen wird gewährleistet, dass die aus dem Bestand weitergeführte Grünverbindung von Bebauung jeglicher Art freigehalten wird.

Grundsätzlich wird angestrebt, dass die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück selbst nachgewiesen werden. Die Flächen reichen hierfür regelmäßig aus.

In den WA-Gebieten 5 bis 7 sind in dem rund 2,5 m breiten Streifen zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Grundstücksgrenze, die dem erforderlichen Waldabstand entspricht, lediglich solche Nebenanlagen zulässig, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Aufgrund der Hanglage kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei starkem Wind eventuell umstürzende Bäume im Bereich des oberhalb gele-

genen Waldrandes bis in diesen Grenzstreifen der privaten Grundstücke fallen bzw. rutschen können.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Das städtebauliche Konzept des Plangebietes greift bewusst die vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur auf, die in weiter entwickelter Form fortgeführt wird. Vorgesehen ist eine Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern im Übergang zur Bestandsbebauung sowie Geschosswohnungsbau im daran anschließenden Bereich.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der vorgesehenen Gebäudekörper und des starken Bezuges zur bestehenden Siedlungsstruktur wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden.

Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus sicherstellen, dass es zu keinem zu hohen Verkehrsaufkommen und zu keiner zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Mehrgenerationenwohnen kann durch die zulässigen Wohneinheiten weiterhin im gesamten Planbereich auch in den Einzelhäusern umgesetzt werden.

Lediglich für das WA-Gebiet 5 wird keine Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt, um hier die Möglichkeit für besondere Bau- und Eigentumsformen offen zu halten.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB:

Oberhalb des Plangebietes befindet sich der Hüttenberger Wald, zu dem ein Schutzabstand von mind. 30 m einzuhalten ist. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude o.Ä. errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Daher liegen die Bauflächen des Plangebietes vollständig außerhalb dieses Bereiches.

Dieser 30 m breite Streifen entlang der bestehenden Waldkante wird als Ausgleichsfläche für die neue Bebauung genutzt und entsprechend ökologisch aufgewertet.

An dem Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße zum Hüttenberger Weg werden Sichtdreiecke festgesetzt, um sicherzustellen, dass andere Verkehrsteilnehmer rechtzeitig gesehen werden. Diese sind von sichtbehindernder Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. Auf diese Weise werden dort verkehrssichere Verhältnisse gewährleistet.

Da für den fließenden Verkehr eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen ist, ist keine entsprechende Bebauung oder Bepflanzung in diesem Bereich möglich. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig, da diese die Sichtverhältnisse nicht wesentlich einschränken.

Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Die Straßenverkehrsfläche soll einen geordneten Verkehrsfluss für die Bewohner des Plangebiets sicherstellen. Die gestalterische Ausdifferenzierung innerhalb der Flächen kann flexibel erfolgen. Um die geplanten Baumstandorte, Grünflächen und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zu sichern, werden die betreffenden Stellen im Plan mit Zufahrtsverboten versehen. Die festgesetzten Fahrbahnbreiten gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zugleich eine ausreichende verkehrliche Funktionalität.

Die festgesetzte Breite für die neue Erschließungsstraße ermöglicht den Ausbau als verkehrsberuhigte, gemischte Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 6,50 m und beidseitigen Schrammborden mit einer Breite von ca. 0,25 m. Der Ausbau ist im Lageplan lediglich hinweislich eingezeichnet. Die konkrete Ausbauplanung erfolgt nachgelagert zum Bauleitplanverfahren. Sie ist damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und wird auch nicht festgesetzt.

Ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten vom öffentlichen Raum auf private Grundstücke sind im Rahmen einer angemessenen Nutzung eines Grundstücks erforderlich und regelmäßig zuzulassen. Über das notwendige Maß hinausgehende Zufahrten und Zufahrtsbreiten sind mit den ebenfalls gewichtigen Interessen des öffentlichen Verkehrs abzuwägen. Insbesondere um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs langfristig zu sichern, soll die Verantwortung für Stellplätze stärker auf die privaten Eigentümer verlagert werden. Durch die auf die Bedürfnisse der jeweiligen Bauform abgestimmte Begrenzung der Zufahrtsbreiten wird das Potenzial an Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum bestmöglich und auf minimaler Fläche gesichert.

Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB:

Um die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität zu sichern wurde eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt. Die übrigen Versorgungsanlagen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlegt. Hierfür sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB:

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgt entweder auf den privaten Grundstücksflächen oder als Stauraumkanal in der Straße.

Zur Ableitung des bei einem Starkregen abfließendem Oberflächenwassers wird oberhalb der Baugrundstücke ein Fanggraben hergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal im Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergbach eingeleitet.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie eine Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz ausgearbeitet. Zur Vermeidung und Minimierung der vom B-Plan ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden insbesondere Maßnahmen

zum Bodenschutz, der Erdüberdeckungen von unterirdischen Gebäudeteilen, der Reduktion von Lichtemissionen, der Vermeidung von spiegelnden Flächen, der Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie der Dachbegrünung festgesetzt.

Die östliche Waldabstandsfläche innerhalb des Geltungsbereichs wird als öffentliche Grünfläche und Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz festgesetzt. Der faunistisch bedeutende Waldrandbereich wird in seiner Funktion als lokal bedeutsamer Verbundkorridor und Lebensraum gesichert und aufgewertet. Neben der Entwicklung eines gestuften, struktur- und artenreichen Waldrands beinhaltet die Maßnahme die Entwicklung von extensiven Grünlandstrukturen sowie Strauchpflanzungen entlang der privaten Grundstücksgrenze zur wirksamen Abgrenzung und Eingrünung.

Die Maßnahmen sind in der Umweltanalyse (vgl. Anlage) näher ausgeführt.

Pflanzbindung / Pflanzgebot

Zur Durchgrünung und Einbindung des Wohngebiets werden Pflanzgebote festgesetzt. Entlang des Straßenraumes sind 5 heimische Laubbäume der I. und II. Wuchsklasse zu pflanzen. Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 12° sind extensiv zu begrünen. Innerhalb der Privatgrundstücke sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der I. und II. Wuchsklasse sowie ein heimischer Solitärstrauch zu pflanzen.

Die Maßnahmen sind in der Umweltanalyse (vgl. Anlage) näher ausgeführt.

Geländeanpassung an die Verkehrsflächen:

Entlang der neuen Erschließungsstraße sind beidseitig unterirdische Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) erforderlich. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und aufgrund einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im Bereich der Erschließungsstraße, ist es erforderlich, die öffentlichen Verkehrsflächen direkt entlang den Grundstücksgrenzen baulich zu fassen. Dies ermöglicht trotz der geringen Platzverhältnisse die Herstellung einer Verkehrsfläche mit einem durchgängigen Regelquerschnitt von ca. 7 m.

Daher sind auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von max. 0,8 m Betonrückenstützen notwendig. Diese Flächen können von den privaten Grundstückseigentümern weiterhin oberirdisch genutzt werden. Aufgrund der Randlage dieser Flächen auf den privaten Grundstücken können die Flächen zusätzlich als Freiflächen für z.B. Einfriedungen, Grundstücksauffahrten oder Stellplätze genutzt werden, so dass die Grundstückseigentümer durch die Festsetzung in der Regel nur geringfügig beeinträchtigt werden. Soweit für die unterirdischen Stützbauwerke auf den privaten Grundstücksflächen Dienstbarkeiten erforderlich werden, sind diese mit der Stadt Ravensburg außerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.

Eine alternative Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsfläche würde zu erheblichen größeren Beeinträchtigungen führen, da zum einen diese Flächen der privaten Nutzung entzogen werden würden und zum anderen aufgrund der dann geringeren

Grundstücksgröße sich die bauliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke verringern würde.

Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH):

Für die WA-Gebiete 2 bis 4 werden zur rechtssicheren Bestimmung der Höhenlage, der Auswirkungen der Bebauung durch deren Höhenentwicklung und den geeigneten Anschluss der Gebäude an die öffentlichen Verkehrsflächen die Erdgeschoßfußbodenhöhen in m ü. NHN festgesetzt. Ausschlaggebend ist hier die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und damit die Oberkante der statisch erforderlichen Bauteile des Fußbodens des Erdgeschosses. Um der Detailplanung ausreichend Spielraum zu geben, sind Abweichungen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von + 15 cm zulässig.

Die EFH ist dabei jeweils ca. 0,20 m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite festgesetzt.

Die Festsetzung von Erdgeschoßrohfußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt auch aus Gründen des Schutzes vor Starkregen-Ereignissen. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Starkregen-Ereignisses kein Wasser in das Erdgeschoss eindringen kann. Lichtschächte in die Keller oder tieferliegende Zufahrten sind durch die Bauherren gesondert zu sichern.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die notwendigen Erschließungsflächen (Straßen) und Ausgleichsflächen (öffentliche Grünflächen) gesichert.

20. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden einzelne, rahmensetzende Vorschriften zu den Dachformen von Hauptbaukörpern, Dachneigung, Dachdeckung, Fassadengestaltung und Einfriedungen getroffen. Dies ist im Plangebiet erforderlich, da es dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen sowie einer orts- und landschaftsbildverträglichen Bebauung dient.

Diese sehr zurückhaltende Formulierung von baugestalterischen Vorschriften wird dem städtebaulichen Charakter des Gebietes gerecht und erhält der Bauherrschaft einen möglichst weiten Gestaltungsspielraum.

Dachform

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf Satteldach und Walm-dach beschränkt. Diese sind außerdem symmetrisch auszuführen. Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen Dachlandschaft gesichert. Diese prägen derzeit bereits das bauliche Umfeld. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt der Bauherrschaft ein weiter individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden.

Ergänzend ist ein Flachdachanteil zulässig, um der Bauherrschaft einen zeitgemäßen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche offen zu halten. Die Dachflächen von Dachaufbauten werden beim Flachdachanteil nicht dazugechnet, da es sich bei diesen um gestalterisch nicht wesentlich wirkende Gebäudebauteile handelt und dieser Belang dem Nutzungsbedürfnis im Gebäude nachsteht.

Dachneigung

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für das Wohngebiet ist zu Gunsten der Bauherrschaft bewusst weit gefasst. Es orientiert sich am westlich angrenzenden gebauten Bestand am Hüttenberg. Diese Vorschrift ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Dachdurchbrechungen

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

Harmonische Gestaltung grundstücksübergreifender Gebäude

Bei grundstücksübergreifenden Gebäuden (Doppel- und Reihenhäuser) wird eine nachbarschaftliche Abstimmung zur harmonischen Gestaltung ausdrücklich begrüßt. Eine einheitliche Dachform mit einheitlichen First- und Trauflinien kann deutlich zur Beruhigung der städtebaulichen Situation beitragen. Diese ist daher anzustreben.

Fasadengestaltung

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

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die Vorschrift zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert eine Mindestdurchgrünung der bebauten Grundstücke im Plangebiet und erhält den landschaftsnahen Siedlungscharakter.

Die Vorschrift zu Luft-, Wasser- und Wärmepumpen und auch den Abfallbehältern haben nachbarschützende und ortsbildverträgliche Gründe und ermöglichen weiterhin eine gute Nutzbarkeit der privaten Grundstücksflächen.

Die Vorschrift mit baulichen Anlagen, Stützmauern, Einfriedungen und großformatigen Steinen von öffentlichen Verkehrsflächen zurückzubleiben dient der Konfliktvermeidung zwischen den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen und hat eine nachbarschützende Wirkung.

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

Stellplatzverpflichtung

Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze für die Nutzung "Wohnen" ist im vorliegenden Fall die jeweils gültige sogenannte Stellplatzsatzung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war dies die "Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996" (Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg), welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. Dieser wird derzeit in der Altstadt als ausreichend angesehen und angewandt. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg erhöht. Grund hierfür ist insbesondere der zunehmend höhere Mobilitätsbedarf in zentrumsfernen Wohnlagen, dem die Vorgaben der LBO nicht ausreichend gerecht werden. Für die übrigen Nutzungen richtet sich die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW).

21. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Waldabstand

Innerhalb des Plangebietes wird im Bereich der WA-Gebiete 5 bis 7 der Waldabstand gemäß Landesbauordnung mit einem Abstand von 30 m nachrichtlich übernommen.

22. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 2,85 ha

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA ca. 1,72 ha

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,20 ha

Öffentliche Grünfläche... ca. 0,90 ha

Wesentliche Plandaten:

Anzahl Wohneinheiten ca. 60 - 70

Anzahl Einzelhäuser ca. 6

Anzahl Doppelhäuser (Hälften) ca. 10

Anzahl Mehrfamilienhäuser ca. 10

23. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Kostenrahmen:

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen noch keine detaillierten Ausführungsplanungen vor. Es kann daher nur ein grober Kostenrahmen auf Grund erster konzeptioneller Planungsansätze aufgestellt werden.

Verkehrerschließung:	595.750,- €
- Straßenbaukosten neue Erschließungsstraße (incl. Beleuchtung)	492.720,- €
- Kosten für Fußwegebau	65.680,- €
- Umbau bestehende Straße	38.350,- €
Anlagen für Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:	1.630.000,- €
- Kosten für Schmutzwasserkanalisation	250.000,- €
- Kosten für Regenwasserkanalisation mit Stauraumkanal	870.000,- €
- Kosten für Starkregenableitung	120.000,- €
- Äußere Erschließung; Regenwasserkanal Hüttenberger Weg	390.000,- €
Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:	120.000,- €
- Kosten für die Herstellung von Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet	120.000,- €
Öffentliche Grünflächen:	25.000,- €
- Kosten Pflanzungen Verkehrsgrün entlang Erschließungsstr.	25.000,- €
Summe ca.:	2.370.750,- €

Für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge gem. §§ 20 ff Kommunalabgabengesetz, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwasser Abwasserbeiträge.

24. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

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

- Geotechnischer Bericht zum Baugebiet „Hüttenberger Weg“ in 88214 Ravensburg vom 22.02.2021, BauGrund Süd, Bad Wurzach

- Orientierende technische Erkundung zum Bauvorhaben Baugebiet "Hüttenberger Weg" in 88214 Ravensburg – OT Torkenweiler vom 29.04.2021, BauGrund Süd, Bad Wurzach
- Umweltanalyse zum Bebauungsplan "Hüttenberger Weg", Stadt Ravensburg, OT-Eschach vom 17.05.2021, 365° freiraum + umwelt, Überlingen
- Stellungnahme Lokalklima zum Bebauungsplan Hüttenberger Weg in Ravensburg vom 15.12.2020, iMA Richter & Röckle, Freiburg
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen - Vorläufige Ergebnisse vom 25.09.2020, Luis Ramos, Ravensburg
- Schalltechnische Bewertung der Vorhabenbedingten Kfz-Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen zum Bebauungsplan "Hüttenberger Weg" in Ravensburg-Torkenweiler vom 20.10.2021, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher
- Verkehrsuntersuchung Hüttenberger Weg in Ravensburg – Ergebniszusammenfassung vom 27.10.2021, Bernard Gruppe ZT GmbH, Aachen

Aufgestellt:

Ravensburg, den 19.05.2021 / 29.10.2021

Stadtplanungsamt / Herbst

Herr Herrling

Stadtplanungsamt