

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

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. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
9. WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN - ALTERNATIVEN
10. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
11. NATUR UND LANDSCHAFT
12. ERSCHLIESSUNG
13. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT
14. ENERGIE
15. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
16. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
17. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
18. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES
EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB
19. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
20. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN
MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 0,42 ha großen Bereich zwischen "Ringgenburgstraße" und "Trutzenweiler Straße".

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 349

im Osten durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 359/7, 360/1

im Süden durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 349

im Westen durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 349

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegt innerhalb des Plangebietes eine östliche Teilfläche des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 349, Gemarkung Schmalegg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schmalegg. Der Geltungsbereich befindet sich südlich der "Ringgenburgstraße" und westlich der "Trutzenweiler Straße" und schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Schmalegg III“ an. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die Fläche wird vollständig landwirtschaftlich genutzt, topographisch handelt es sich um ebene Flächen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Bestandsbebauung des Ortskerns von Schmalegg, dort befindet sich neben Wohnbebauung auch eine Grundschule und die dortige Ortsverwaltung. Die Anschlüsse an die bestehende Bebauung sind unproblematisch.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Umsetzung eines Kindergartens zur Sicherung des Angebotes an ausreichend Betreuungsplätzen in der Gemeinde
- städtebauliche Sicherungs- und Entwicklungsziele
- harmonisches Einfügen der Neubebauung in die angrenzende Bebauung

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf als Kindergarten. Im Plangebiet soll ein mehrgruppiger Kindergarten entstehen, da die Bedarfsplanung der Stadt Ravensburg dringenden Handlungsbedarf aufgezeigt hat, um mittel- und langfristig der Nachfrage an Betreu-

ungsangeboten für Kinder gerecht werden zu können. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Bereitstellung von ausreichenden Kinderbetreuungseinrichtungen ist dabei eine wichtige Grundlage. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Ort Schmalegg im ländlichen Raum auch zukünftig für seine Bewohner und insbesondere für junge Familien attraktiv gehalten wird. Die vorhandenen Einrichtungen sind u.a. aus Platzgründen nicht mehr in der Lage, diesen Bedarf zu decken. Daher erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Sämtliche Flächen sind im Besitz der Stadt Ravensburg.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet ist aktuell unbeplant und ist als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

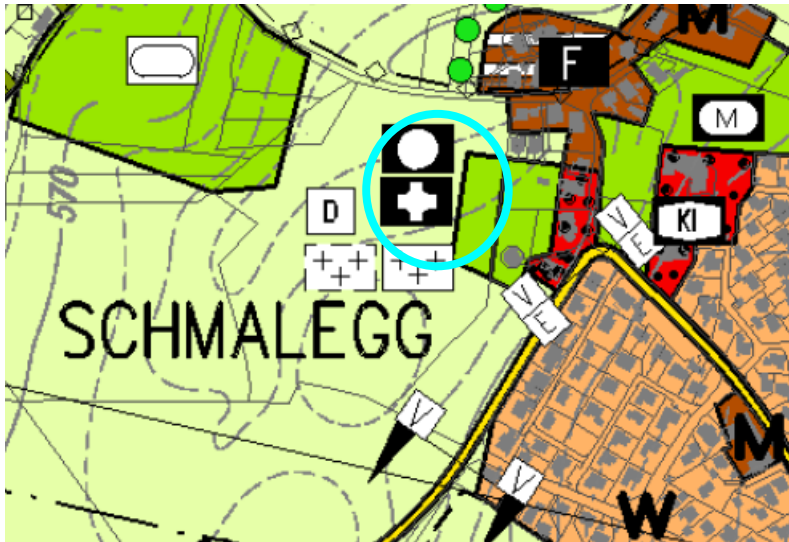
7. RAUMORDNUNG

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

8. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 05.11.2020 stellt für den Bereich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Fläche sowie eine Grünfläche dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die angestrebte Planung ist zur Unterstützung einer geordneten Siedlungsentwicklung, welche sich am Bestand der Wohnbebauung und der prognostizierten Bevölkerungszunahme in der Stadt Ravensburg und auch im Ort Schmalegg orientiert, unabdingbar.

Die Stadt Ravensburg ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

9. WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN - ALTERNATIVEN

Im Rahmen der Entwurfs-Planung zum angrenzenden Baugebiet "Ortsmitte Schmalegg III" wurden sechs unterschiedliche städtebauliche Alternativen erarbeitet. Diese wurden nach Rücksprache mit der Stadt Ravensburg überarbeitet. Der Gemeinderat hat sich schlussendlich für die Umsetzung der Alternative 6 entschieden, sodass nun diese die letztendlich geltende städtebauliche Entwurfs-Alternative darstellt.

Die Ausgestaltung der Kindergartenfläche sowie der nördlich daran angrenzenden Parkierungsfläche wurden in den verschiedenen Alternativen nur geringfügig verändert.



Städtebauliche Entwurfs-Alternative 6, Bauabschnitt 1

10. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2ff. BauGB aufgestellt.

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).

11. NATUR UND LANDSCHAFT

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zu erstellen sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB notwendig. Siehe hierzu Umweltbericht der Sieber Consult GmbH vom 30.04.2021.

12. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Verkehrsflächen des Plangebietes „Ortsmitte Schmalegg III“ an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden. Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben, die Haltestelle „Schmalegg Ortsmitte“ befindet sich unweit des Plangebietes. Eine Fuß- und Radweganbindung Richtung Schule ist vorgesehen.

Ruhender Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum

Für das Plangebiet ist zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs eine Parkierungsfläche vorgesehen. Über diese wird auch der Hol- und Bringverkehr des Kindergartens aus dem öffentlichen Verkehrsraum gehalten.

Wasserversorgung

Der Bereich des Kindergartens wird über die im Rahmen der Erschließung des Baugebietes "Ortsmitte Schmalegg III" verlegten Wasserleitungen angeschlossen und versorgt.

Technische Infrastruktur

Die Infrastruktur, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg III" errichtet wird, ist für das vorliegende Plangebiet ausreichend.

Es wird eine Umspannstation zu errichten sein, die sich, nach aktuellem Planungsstand, im Bereich der Verkehrs- bzw. Parkierungsflächen nördlich des geplanten Kindergartens, im Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III", befinden

wird. Eine genaue Situierung ergibt sich im Rahmen der konkreten Erschließungsmaßnahmen.

Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegen eine Grundschule und die Ortsverwaltung von Schmalegg. Der Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls gut zu Fuß zu erreichen. Aufgrund der räumlichen Beschaffenheit des Ortes ist die wichtigste Infrastruktur ohne Probleme fußläufig zu erreichen.

13. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

In dem Baugebiet wird anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser aus den Dach- und befestigten Flächen gesammelt und im Trennsystem abgeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird über den öffentlichen Schmutzwasserkanal dem bestehenden Mischwasserkanal in der "Ringgenburgstraße" zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser (Regenwasser) kann wegen den geologischen Verhältnissen nicht versickert werden. Das Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) wird deshalb über öffentliche Regenwasserkanäle gesammelt und dem außerhalb des Geltungsbereiches nordwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt. In diesem Becken wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und über Regeleinrichtungen gedrosselt in den "Bühlhäuslebach" abgeleitet.

Im Zuge von Starkregen-Ereignissen kann es mit einem in diesem Zusammenhang auftretenden, erhöhten Aufkommen an Wasserabfluss im Bereich der Erschließungsstraßen kommen. Die Bauherren werden angehalten, auch Luftschächte, Kellerzugänge oder Tiefgaragenzufahrten auf diese Höhe zu führen. Dies soll vermeiden, dass es durch Eindringen von Wasser über diese Anlagen zu Sachschäden an Gebäuden kommt.

14. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange 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 Parkplatzzahl 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. 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, sowie von Regelungen, zur Schaffung von autofreien Bereichen, zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs.

15. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauliche Nutzung

Die Zulässigkeit der Nutzung wird über die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung als Kindergarten geregelt.

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

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

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

Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (GR) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Der getroffene Wert lässt genügend Entwicklungsspielraum für zukünftige Planungen.

Die Festsetzung der Geschossfläche (GF) stellt sicher, dass eine städtebaulich unangemessene Nutzungsverdichtung durch die Ausbildung weiterer mit der vorhandenen Topografie nicht vereinbarer Nichtvollgeschosse vermieden wird. Durch die Berücksichtigung der Nichtvollgeschosse bei der Berechnung der GF wird dennoch ausreichender Spielraum zur Schaffung von Nutzraum im untersten, wie im obersten Geschoss geschaffen.

Höhenfestsetzungen:

Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes in m. ü. NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen entsprechendes Maß festgesetzt.

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

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

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

Im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkierungsfläche sowie als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Flächen für den Erhalt der Funktionalität des Fledermauskorridors:

Ohne spezifische Maßnahmen.

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

Innerhalb des dargestellten Wurzelschutzbereiches des außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Baumes sind bauliche Nebenanlagen nach § 14 und § 23 (5) BauNVO sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Arbeiten im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig. Die Vorgaben der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sowie der ZTV Baumpflege sind in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen. Bei Abgang ist der Baum durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. Die Festsetzung bezüglich des Wurzelschutzes ist zeitlich auf die Lebensspanne des Baumes begrenzt und gilt daher nur bis zu dessen Abgang.

Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten:

Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze mit vorgegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden.

Pflanzgebot von Bäumen mit variablem Standort:

Zu pflanzender Baum variabler Standort; im Bereich des Kindergartens sind mindestens 7 standortgerechte Bäume (II. Wuchsklasse) und im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkierungsfläche sind mindestens 9 standortgerechte Bäume (I. Wuchsklasse) zu pflanzen. Die Pflanzung fungiert als Korridor für die in der Umgebung vorkommenden Fledermäuse.

Pflanzgebot von Sträuchern mit variablem Standort:

Zu pflanzender Strauch, variabler Standort; im Bereich des Kindergartens sind mindestens 7 standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen.

Minderung von Lichtimmissionen; Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung:

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umweltschonende, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel (warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig.

Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen:

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

Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten:

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

Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser:

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Dach-eindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Bodenschutz:

Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe §202 BauGB i. V. m BodSchG Baden-Württemberg §§1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusaen. Die DIN 18915 ist anzuwenden. Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig. Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist. Die DIN19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial") und DIN18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Dachbegrünung:

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind ebenfalls extensiv zu begrünen.

Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen:

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht zu versehen und zu begrünen.

Artenschutz:

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Schutz vor Vogelschlag:

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

Geländeanpassung an die Verkehrsflächen:

Im Planbereich sind entlang der geplanten Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) erforderlich. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, ist es erforderlich, die öffentlichen Verkehrsflächen direkt entlang den Grundstücksgrenzen baulich zu fassen.

Daher sind auf den Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von max. 1,0 m Betonrückenstützen notwendig. Diese Flächen können von den 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.

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH):

Zur rechtssicheren Bestimmung der Höhenlage, der Auswirkungen der Bebauung durch deren Höhenentwicklung und den geeigneten Anschluss der Gebäude an die öffentlichen Verkehrsflächen wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe als Mindesthöhen in m ü. NHN festgesetzt. Ausschlaggebend ist hier die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und damit die Oberkante der statisch erforderlichen Bauteile des Fußbodens des Erdgeschosses.

Auf Grund des zwischen Norden und Süden unterschiedlichen Höhenniveaus der am gesamten Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße ist eine Orientierung am höchsten angrenzenden Straßenniveau jedoch städtebaulich nicht sinnvoll, da es hierdurch zu unverhältnismäßigen Aufschüttungen im Gelände zur Umsetzung der festgesetzten EFH kommen würde. Daher wird die EFH ca. 0,30 m über dem geplanten Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße im nördlichen Bereich des Kindergarten-Grundstückes festgesetzt. Der Zugang des Kindergartens ist von Norden geplant.

Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Schutzes vor Starkregen-Ereignissen. Die festgesetzte EFH-Höhe der des Kindergartens liegt ca. 60cm unterhalb der südlich an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Im Zuge der Baumaßnahmen am Kindergarten sowie der Gestaltung der Freiflächen ist durch geeignete Maßnahmen am Baukörper sowie Geländemodellierungen darauf zu achten, dass im Falle eines Starkregen-Ereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller oder tieferliegende Zufahrten eindringen kann. Somit werden Schäden am Kindergarten durch wild abfließendes Wasser vermieden. Weiterhin muss bei der Planung des Kindergartens darauf geachtet werden, dass ein harmonischer barrierefreier Übergang zu dem angrenzenden Schulgrundstück sowie ein barrierefreier Zugang zum Kindergarten entsteht.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

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

16. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Baugebiet wurden lediglich Vorgaben zu Einfriedungen und zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen getroffen, um den Bauherren viel gestalterische Freiheit bei der Errichtung des Bauwerkes zu lassen. Die Vorschrift zur Einfriedung dient der Harmonisierung des Straßenraums. Da für den Kindergarten noch keine genaue Planung vorliegt, es sich hierbei jedoch um einen städtischen Kindergarten handelt, sind Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

17. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Siehe Umweltbericht der Sieber Consult GmbH vom 30.04.2021.

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

Siehe Umweltbericht der Sieber Consult GmbH vom 30.04.2021.

19. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches:

ca. 0,42 ha

Flächenanteile:

Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,29 ha
Öffentliche Verkehrsfläche als Parkierungsfläche	ca. 0,11 ha
Öffentliche Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg	ca. 0,01 ha
Begleitgrün	ca. 0,01 ha

20. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen bei Umsetzung Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes sowie die vorgesehenen Gehölzpflanzungen und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

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:	183.000,- €
- Neubau von Gehwegen	25.000,- €
- Neubau von Parkplätzen	150.000,- €
- Straßenbeleuchtung	8.000,- €
Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:	15.000,- €
- Kosten für die Herstellung von externen Kompensationsmaßnahmen	15.000,- €
Öffentliche Grünflächen:	10.000,- €
- Kosten Gehölzpflanzungen	10.000,- €
Summe ca.:	208.000,- €

Die geplanten Gehwege, Parkplätze, Beleuchtung und öffentliche Grünanlagen sind keine beitragspflichtigen Erschließungsmaßnahmen und daher nicht über Erschließungsbeiträge gem. §§ 20 ff Kommunalabgabengesetz refinanzierbar.

Die geplanten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind keine nach § 135 a-c Baugesetzbuch erstattungspflichtigen Maßnahmen und daher nicht über Kostenerstattungsbeträge refinanzierbar.

Sämtliche Kosten sind von der Stadt zu tragen.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 03.02.2021 / 30.04.2021

gez.

Herr Herrling

Stadtplanungsamt

gez.

Frau Hofmann

Sieber Consult GmbH