

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. 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 UND ENTWÄSSERUNGSSYSTEM
15. BODEN / BAUGRUND
16. IMMISSIONEN
17. ENERGIE
18. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
19. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
20. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
21. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
22. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
23. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 4 ha großen Bereich in Taldorf zwischen dem "Vorder-" und dem "Hinterdorf".

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Hummelbergstraße mit der Flst.-Nr. 175, und die Anliegergrundstücke mit den Flst.-Nrn. 18, 18/1, 21/3 und 200/1,
- im Osten durch den Stockerholzbach und die Straße auf dem Flst.-Nr. 178/2,
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 21/2, 199 und 200,
- im Westen durch den Bereich der Hofstelle auf dem privaten Grundstück mit der Flst.-Nr. 21/2 und der Hummelbergstraße nach Lempfriedsweiler mit der Flst.-Nr. 175/5.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegt das Grundstück mit der Flst.-Nr. 198 gänzlich innerhalb des Plangebietes sowie teilweise die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 21/2, 175, 199 und 200, Gemarkung Taldorf.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Ravensburg in der Ortschaft Taldorf, im Ortsteil Taldorf südlich der Taldorfer Halde und grenzt an die Hummelbergstraße – K7978 – an.

Die Hummelbergstraße erschließt von Norden das Plangebiet, welches sich am östlichen Rande der Bestandsbebauung im sog. Vorderdorf von Taldorf hin in Richtung des sog. Hinterdorfes und des Musikheimes erstreckt. Nördlich der Hummelbergstraße erstreckt sich die Taldorfer Halde, die zu einem Teil bebaut ist und zum anderen noch als Außenbereich landwirtschaftlich genutzt wird. Die bestehende Bebauung weist eine dörfliche Struktur auf, die durch Hofanlagen, Nebengebäude sowie Einfamilienhäuser auf zumeist großzügigen Grundstücken geprägt wird. Das Plangebiet wird im Osten vom Stockerholzbach sowie dem Musikheim und einem einzelnen Wohngebäude abgegrenzt. Im südlichen Bereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen schließt sich die Straße Richtung Lempfriedsweiler an.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ein Schuppen sowie ein Lager für Holz, das sich am Stockerholzbach befindet. Ansonsten ist das Gebiet geprägt von einer flach wirkenden aber leicht abfallenden Topografie ausgehend von der Hummelbergstraße im Norden als höchsten Punkt, abfallend in Richtung Süden mit den landwirtschaftlichen Flächen. Diese werden zum Obstanbau, als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Des Weiteren befindet sich der Stockerholzbach am nordöstlichen Rand des Plangebiets in dessen näherer Umgebung sich auch größere Gehölze befinden. Weitere bestehende Gehölze im Plangebiet befinden sich im Südwesten in der Nähe der noch bestehenden Güllegrube. Die Güllegrube wird im Zuge der südwestlichen Umsetzung des Baugebietes zurückgebaut werden.



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"
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhausbebauung, kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und Nutzungen
- Berücksichtigung differenzierter, zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Möglichkeit zur bedarfsgerechten, bauabschnittswisen Entwicklung
- Sicherung der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Landschaft und Durchgrünung des Ortsteils (grünordnerische Einbindung in die Landschaft)

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Der anhaltend hohe Bedarf an Wohnbauflächen erfordert die kontinuierliche Schaffung zusätzlichen Baurechts für Wohnen im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Ravensburg. Es muss davon ausgegangen werden, dass es kurz- und mittelfristig nicht gelingen wird, den Wohnraumbedarf mit der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu decken, obwohl deren Nutzung weiter im Fokus der Entwicklungsbemühungen stehen wird.

Neben diesen wurden in den vergangenen Jahren die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen umgesetzt, soweit deren Flächen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung ins Eigentum der Stadt gebracht werden konnten. Planerisch begleitete, kleinteilige, dezentrale Entwicklungen in den Außenbereich hinein gab es in den letzten Jahren kaum, obwohl auch die ländlich geprägten Bereiche der Gemarkung Ravensburg und seiner Ortschaften erheblichen Wohnraumbedarf haben, dem zur Sicherung der Sozial- und Infrastruktur parallel hätte nachgekommen werden müssen. Ohne die Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB war dies – bezogen auf das jeweilige Wohnbaupotenzial und den damit verbundenen Verfahrens-, und Zeitaufwand – lange Zeit nicht leistbar. Am 07.12.2016 entschied der Ausschuss für Umwelt und Technik nach Vorberatung in den Ortschaften darüber, dass die kleinteilige Siedlungsentwicklung in den ländlichen Bereichen eine solche Bedeutung hat, dass dieser nach Jahren nun doch in begrenztem Umfang planerisch nachgekommen werden soll. In diese Entwicklung spielte die Gesetzesnovelle zur Einführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB passend hinein. Mit diesem Verfahren besteht nun die Möglichkeit jahrelang hinausgeschobene Siedlungsentwicklungen geordnet planerisch zu begleiten und damit einem Teil des akuten Wohnraumbedarfs gerecht zu werden. Und dies auf Flächen, deren fachliche Eignung im Vorgriff auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits geklärt ist und deren Entwicklung nun jedoch unabhängig von dessen Verfahrensforgang bereits angegangen werden kann. Bei der Fortschreibung werden die Flächen der sogenannten "13b-Gebiete" nach den üblichen Vorgaben angerechnet, stellen somit nicht per se eine zusätzliche Siedlungsentwicklung dar.

Daher hat der Gemeinderat am 18.09.2019 beschlossen, im gesamten Stadtgebiet für verschiedene bislang im Außenbereich gelegene Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum herzustellen.

Für den Bereich "Taldorf Süd" sieht der Ausschuss für Umwelt und Technik Planungsbedarf und hat daher am 18.09.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Die Entwicklung soll zeitnah erfolgen, um zur angestrebten Entspannung des Wohnungsmarktes insb. im Bereich der Ortschaft Taldorf beizutragen.

Angestrebt wird, in dem geplanten Baugebiet verschiedene Wohnformen zu ermöglichen. Hierbei werden die Strukturen des bestehenden Wohngebiets und die Bedürfnisse der bisherigen Bevölkerung berücksichtigt. Dabei gilt es besonders, zeitgemäße Angebote für alle Lebensphasen zu schaffen. Hierzu gehören neben Eigentumswohnungen und Häusern auch Angebote an Mietwohnraum. Genauso ist die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum gemäß dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" für die Stadt als Mitglied des Bündnisses selbstverständlicher Bestandteil der Planung. Dieser hat einen stabilisierenden Effekt für das Gemeinwesen und fördert die Identifikation der Bevölkerung mit sowie dessen Engagement für das Quartier. Selbst finanziert erscheint es zudem weiterhin als das wirksamste Instrument der Altersvorsorge. Um dem Flächensparziel gerecht zu werden, hat Wohnen auf der Etage überall eine zunehmende Bedeutung. Egal ob Miete oder Eigentum erleichtert diese Wohnform jungen Menschen, die gerade erst beginnen Ihr Leben selbst zu gestalten, auf dem Land eine Alternative zur Stadt zu finden bzw. sich

in gewohnter sozialer Umgebung ein eigenes Leben außerhalb des elterlichen Hauses aufzubauen. Durch diese Bevölkerungsgruppe kann es dem ländlichen Raum besser gelingen für die Zukunft gut aufgestellt zu sein. Gleichzeitig wird der älteren Bevölkerung eine Alternative zum gemeinsam mit den Kindern genutzten Wohnraum für den nächsten Lebensabschnitt geboten.

Damit der Wohnraum für ein möglichst breites Spektrum der Bevölkerung bezahlbar ist, wird die Neubebauung auf kleineren Grundstücksgrößen und in teilweise dichteren Bauformen als bisher üblich erfolgen, die sich aber in ihrer Struktur dennoch am angrenzenden Bestand orientieren und dennoch dem Flächensparziel gerecht werden. Die Dichte der Bebauung ist mit einer GRZ von 0,3 für Einfamilien- und Doppelhäuser halb so gering gewählt wie es das angrenzende Dorfgebiet nach den Grenzwerten des § 17 BauNVO zulassen würde. Allerdings werden auch wesentlich kleinere Grundstücksgrößen vorgesehen, weshalb sich die Dichte und Bebauung gut einfügen wird. Auch bei den geplanten Mehrfamilienhäusern wird aufgrund der dörflichen Lage eine GRZ von 0,35, also unterhalb der gesetzlichen Möglichkeiten festgesetzt. Hierdurch ist es möglich je Wohnung weniger wertvolle Fläche in Anspruch zu nehmen und damit dem Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) zu entsprechen. Es sollen Wohnungen in angemessener Dichte geschaffen werden die die Struktur des Gebietes berücksichtigen.

Auch wenn beim beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB auf den formalen naturschutzfachlichen Ausgleich verzichtet werden kann, werden die Umweltbelange intensiv behandelt. Es wird auf eine qualifizierte Grünordnung sowohl innerhalb des Gebietes in Richtung Musikheim und unter Einbindung des Stockerholzbachs, als auch zur südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, zum Ortsrand hin Wert gelegt. Hierdurch wird ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld geschaffen und zugleich eine Ortsrand- und Gewässerentwicklung unterstützt wodurch auch die Eingriffswirkungen verringert bzw. minimiert werden. Freiflächen werden dabei ausnahmslos unter Nutzung von Synergieeffekten ausgewiesen und entwickelt. So wird auch die Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen gerechtfertigt. Neben der Eingrünung des Ortsrandes dienen die Flächen der zwingenden Regenrückhaltung und Ableitung von Starkregenabflüssen sowie der notwendigen Minimierung des naturschutzfachlichen Eingriffs auf Flächen, auf denen wegen Hochwassergefährdung eine Siedlungstätigkeit ohnehin nicht möglich ist. Dort erfolgt gewässerbegleitend auch die artenschutzfachliche Aufwertung der verbleibenden Strukturen. Selbstverständlich werden einige Teilflächen untergeordnet auch der Erholung des Menschen dienen können. Im Vordergrund steht diese Nutzung jedoch mit Ausnahme eines Spielbereichs und als Fußwegtrasse von Ost nach West nicht.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die vom Bebauungsplan umfassten Flächen sind im Eigentum der Stadt Ravensburg bzw. über vertragliche Regelungen kann die Stadt über die entsprechenden Flächen verfügen.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die geplanten Flächen befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt im Außenbereich und werden nach §35 BauGB beurteilt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB. Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental

mit Stand vom 08.02.2021, ist das Planungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren sind eine Hochspannungsleitung und eine Hauptwasserleitung abgebildet. Die angrenzenden Siedlungsbereiche des "Vorder- und Hinterdorfes" sind als gemischte Baufläche dargestellt.

Nördlich an das Planungsgebiet grenzen der "Abrundungs- und Dorfgestaltungsplan für den Ortsteil Taldorf" (rechtsverbindlich seit dem 23.09.1989) und die "Ergänzungssatzung Taldorf im Bereich der Flurstücke 7, 19/1 und 12" (rechtsverbindlich seit dem 02.04.2005) an.

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 BW betroffen.

Das geplante Baugebiet tangiert im südlichen Bereich den geplanten zukünftigen Rand des regionalen Grünzugs. Mit Schreiben vom August 2019 wurde der Regionalverband Bodensee Oberschwaben über das geplante Bauleitplanverfahren im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung informiert. Aufgrund der Parzellenunschärfe der Plandarstellung im Regionalplan, kann die Kommune den kommunalen Ausformungsspielraum nutzen, weshalb die Planung keinen Konflikt mit den Zielen des Regionalplans darstellt. Eine weitere Entwicklung in südliche Richtung ist nicht vorgesehen.

Der Regionalplanentwurf legt zudem gem. PS 2.4.0 Z (2) als Ziel fest, dass die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass nach PS 2.4.1 Z (6) zukünftig für alle Neubebauungen Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung einzuhalten sind. Diese werden zukünftig auch für alle Bebauungspläne nach 13b BauGB zu beachten sein. In PS 2.5.0 Z (3) des Regionalplanentwurfs 2020 wird darauf verwiesen, dass künftig bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher, unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.

Der Hinweis zu den Mindest-Bruttowohndichten sowie der Vorrang von künftig bauplanungsrechtlich gesicherten aber noch nicht bebauten Wohnbauflächen sind im Rahmen der Bauleitplanung bereits als Belange in die Abwägung eingeflossen. Die zulässige Bebauung lässt Bruttowohndichten erwarten, die spürbar über denen der umliegenden Bestandsbebauung liegen werden. Damit wird ein auf das ländliche Umfeld abgestimmter Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen geleistet. Entsprechend der Begründung zum Plansatz 2.4.1 wird durch die mögliche gemeinsame Bilanzierung aller aktuellen Neubauvorhaben der geforderte, gemittelte Wert an Bruttowohndichte erreicht werden können. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Angebotsplanung handelt wird das Erreichen dieses Ziels erst während der Umsetzung abschließend bewertet werden können.

Auch das mit dem Plansatz 2.5.0 (3) formulierte Ziel, nachdem "regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (...) im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zu-

sätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen" sind wird bereits angemessen im Sinne von Grundsätzen berücksichtigt. Bis zur Bekanntmachung der Genehmigung des als Satzung beschlossenen Regionalplanentwurfs 2020 gelten die in ihm formulierten Ziele als Grundsätze. Der Plansatz 2.5.0 wird mit der Planung insbesondere durch ihre geringfügige und keinesfalls regionalbedeutsame Flächeninanspruchnahme berücksichtigt. Sie soll einen kleinräumigen, dezentralen Wohnflächenbedarf decken. Zwar liegt speziell für diese Ausweisung keine Bedarfsermittlung vor, von jener für den Bereich der Gesamtgemarkung der Stadt Ravensburg mit Ihren Ortschaften wird dieser jedoch abgedeckt und im Rahmen des in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Insgesamt kann auch angeführt werden, dass die zur Inanspruchnahmen von zusätzlichen, unverbauten Flächen im Außenbereich für die Wohnbebauung laufenden und abgeschlossenen Planungen gegenüber der Wohnraumschaffung durch Innenentwicklung bzw. durch Ausweisung auf bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen deutlich untergeordnet ist. Die vorliegende Planung berücksichtigt den Plansatz 2.5.0 damit bereits sehr weitreichend.

8. STANDORTALTERNATIVEN

Das Wohnraumangebot in Ravensburg ist seit Jahren angespannt. Der begonnene Prozess zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat in einer überschlägigen Darlegung der Wohnraumbedarfe ergeben, dass derzeit und in den kommenden Jahren kontinuierlich Wohnraum geschaffen werden muss. Da die Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan und die der Innenentwicklung nicht ausreichen dem akuten Bedarf gerecht zu werden sollen die Möglichkeiten des § 13b BauGB ohne Darstellung im Flächennutzungsplan in begrenztem Umfang, dezentral Wohnflächen auszuweisen, genutzt werden.

Der Gemeinderat hat hierzu am 09.04.2018 beschlossen, eine Alternativenprüfung bei städtebaulich geeigneten 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 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 "Taldorf Süd" gehört.

Nach der Bewertung der verschiedenen Flächen anhand städtebaulicher und umweltfachlicher Kriterien, war bei "Taldorf Süd" entscheidend, dass neben der guten fachlichen Eignung für die potentielle Wohnbaufläche mit den Grundstückseigentümern vertragliche Vereinbarungen zum Grunderwerb bestanden. Aufgrund des Grundsatzbeschluss der Stadt Ravensburg von 1995 ist dies eine Grundvoraussetzung für Planungsverfahren bei Neubaugebieten. Die Planungen zur Entwicklung einer Wohnfläche wird erst dann eingeleitet, wenn die Fläche im Eigentum der Stadt ist oder vertragliche Vereinbarungen zum Grunderwerb bestehen. Dies ist von Bedeutung, da die Baurechtschaffung nach § 13b BauGB nach derzeitigem Stand zeitlich begrenzt ist und der entsprechende Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgen muss.

Neben der Fläche am "Taldorf Süd" wurden parallel auch für andere Gebiete Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB eingeleitet, die sich auf das gesamte Stadtgebiet mit den Ortschaften verteilen und dezentral einen Teil des Wohnraumbedarfs der nächsten Jahre in Ergänzung zu den vielfältigen Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen abdecken sollen. Nach derzeitigem Stand sind erst mit Abschluss des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weitere Flächenentwicklungen in den Außenbereich vorgesehen.

9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird 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. Die angestrebte Planung ist für eine geordnete 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.

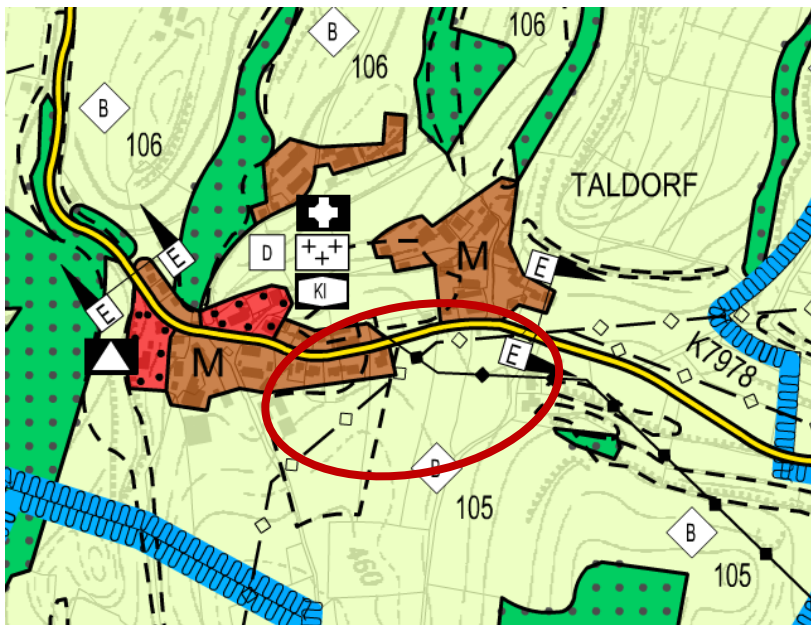


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

10. WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN - ALTERNATIVEN

Eine städtebauliche Alternative zum aktuellen Entwurf wäre eine zweite Anbindung des Plangebiets an die westlich gelegene Straße nach Lempfriedsweiler auch mit dem motorisierten Verkehr. Außerdem unterscheiden sich die Alternativen hinsichtlich der Anteile der unterschiedlichen Bauformen.

Bevorzugt wurde – um auch Durchgangsverkehr zu vermeiden – die Ringerschließung des neuen Baugebiets. Die zusätzliche Anbindung an die Straße nach Lempfriedsweiler erfolgt über einen Fußweg von ca. 3,5m Breite, der bei Bedarf auch als 2. Rettungsweg fungieren für Rettungsfahrzeuge kann.

Es bestehen nur geringfügige Unterschiede in den ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurfsalternativen. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebiets, sowie der umgebenden dörflichen Struktur, für die Anordnung und Lage der Gebäude ist es wichtig, entlang der bestehenden Bebauung an der Hummelbergstraße den kleinteiligen, dörflichen Charakter zu erhalten und in geeigneter Form zu ergänzen. Daher wird die Ein- und Doppelhausbebauung dort fortgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser werden im Plangebiet zwar eher in die Mitte zentriert aber dennoch durch einzelne Doppelhäuser getrennt. Zum zukünftigen Ortsrand hin werden keine Mehrfamilienhäuser angeordnet. Diese Struktur fügt sich in die bisherige Bestandsbebauung sehr gut ein, weshalb Alternativen in der Gestaltung keine wesentlichen Veränderungen erwirken. Für die dörfliche Struktur ist es wichtig, die größeren Baukörper nicht am Rand zu platzieren.

11. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Das Bauleitplanverfahren "Taldorf Süd" 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 an und die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit rund 7.075m² weniger als zur für dieses Planungsinstrument zulässigen 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).

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 "Taldorf Süd" 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).

Bestandsaufnahme

Die Fläche des Plangebietes wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland, Intensivobstanlage, Acker).

In der nordöstlichen Ecke befindet sich ein Lagerplatz mit Wirtschaftsgebäuden (alte Remise, Unterstand), Erdlager etc. Der Platz ist von einem nennenswerten, im Süden lockeren Baumbestand umgeben. Besonders im Norden und Westen, entlang des Stockerholzbachs, befinden sich raumprägende Laubbäume. Zahlreiche Obstbäume wurden neu gepflanzt.

Im Westen grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Viehstall, Grube und Fahrsilo an. Hier befinden sich ein altersgemischter Obstbaumbestand sowie drei große, teils abgängige Birnbäume (Siehe auch Umweltanalyse Kapitel 3, Bestandsplan und Baumbestandsliste in Anhang III).

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland, Acker und Intensivobst-Anlage genutzt. Alle Bereiche werden intensiv bewirtschaftet und sind relativ artenarm. Die Fläche ist für Pflanzen und Biotope von geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Im Nordosten im Bereich des Lagerplatzes befindet sich ein wertgebender Baumbestand. Im westlichen Plangebiet stehen ebenfalls einige Obstbäume. Bis auf einen sehr erhaltenswerten Birnbaum sind sie jung oder abgängig und von untergeordneter Bedeutung.

Gemäß dem Faunistischen Gutachten vom 11.01.2018 sind im Plangebiet vor allem die Gehölze am Stockerholzbach von Bedeutung als Lebensraum für Vögel sowie als Leitlinie für Fledermäuse. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen hingegen als Nahrungs- und Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse und besitzen eine allgemeine Bedeutung.

Vorkommen der Zauneidechse an besonnten Rainen und Böschungen sind nicht auszuschließen. Vorkommen von weiteren streng geschützten Tierarten können aufgrund des nicht vorhandenen Strukturangebots ausgeschlossen werden.

Der Verlust von Nahrungshabitaten ist nicht erheblich, da in der Umgebung weitere Flächen mit ähnlicher Ausstattung vorhanden sind und im Bereich der öffentlichen Grünflächen die Funktion als Nahrungshabitat aufgewertet wird. Der für den Biotopverbund und als Lebensraum bedeutende Korridor entlang des Stockerholzbaches wird erhalten und

aufgewertet (Kompensationsmaßnahme). Die vorhandenen Gehölze werden weitgehend erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Bei einer Umsetzung der Kompensationsmaßnahme am Stockerholzbach ist eine Beeinträchtigung der Fledermaus-Flugstraße auszuschließen.

Ergebnis des Faunistischen Gutachtens

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung von Bauvorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten sofern die Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung für jedes Einzelvorhaben durchzuführen ist, um die Einschätzung zu überprüfen und konkrete Maßnahmen festzulegen. Ein Ausnahmeverfahren gem. §45 (8) BNatSchG ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Das Gebiet ist sehr ruhig gelegen und daher als Wohnbaufläche geeignet. Es sind keine stark befahrenen Straßen oder andere Lärmquellen in der Umgebung vorhanden.

Betriebe nach § 50 BImSchG (Störfallbetriebe) sind nicht bekannt.

Durch eine Entwicklung der Wohnbaufläche sind keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der derzeitigen Anwohner zu erwarten.

Aus der Viehhaltung ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen ist mit Lärm- und Staubimmissionen verbunden. Durch das neue Wohngebiet erhöht sich der Verkehr in der bestehenden Ortschaft geringfügig.

Das Plangebiet selbst kann aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung aktuell nicht zur Naherholung genutzt werden, prägt jedoch das Erscheinungsbild vom westlich angrenzenden Rad- und Wanderweg von Süden her. Auf dem südwestlich angrenzenden Weg verläuft ein lokaler Wanderweg. Der Fußweg wird zudem für die wohnortnahe Erholung genutzt.

Die öffentlichen Grünflächen mit Spielmöglichkeiten verbessern die Möglichkeiten zur Freizeitnutzung. Die Wegeverbindungen nach Osten (Musikerheim) werden verbessert.

Somit sind insgesamt für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu. Durch das Vorhaben entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Die überplante landwirtschaftliche Ertragsfläche geht im Bereich der geplanten Wohnbebauung dauerhaft und unwiederbringlich verloren.

Die GRZ ist mit 0,3, 0,35 und 0,4 geringer als im angrenzenden Dorfgebiet mit 0,6. Dadurch ist die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen vergleichsweise auch geringer. Durch die Kombination einer sparsamen Erschließung, Gebäudehöhe und einer

angemessenen Dichte zusammen mit kleinen Grundstücksgrößen ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche gewährleistet wird.

Zusammenfassend kann die Planung aus dem Bedarf an Wohnraum und der Ortsrandlage unter Berücksichtigung der Belange des Arten-, Biotop- und Landschaftsschutzes hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als vertretbar bewertet werden. Dennoch ist Flächeninanspruchnahme und die mögliche Neuversiegelung insgesamt als hoch einzustufen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bisher weitgehend unversiegelt.

Als geologisches Ausgangsmaterial sind holozäne Abschwemmmassen vorhanden, aus denen sich ein tiefes, z. T. kalkhaltiges Kolluvium entwickelt hat. Es herrschen lehmige Böden vor (Klassenzeichen L1a2, ganz im Westen L2a2). Die Bodengrundzahl liegt bei 61 - 75. Die Böden haben eine hohe Bedeutung für die Bodenfruchtbarkeit, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe. Es liegt keine hohe oder sehr hohe Bewertung als Standort für natürliche Vegetation vor.

Es entsteht eine zusätzliche Versiegelung hochwertiger Böden im Umfang von 1,2 ha (Verkehrsflächen 0,5 ha plus 0,7 ha der Bauflächen (Bebauung excl. Nebenanlagen). Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung. Die hochwertigen Ackerböden werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Dennoch muss der Eingriff in das Schutzgut als hoch bewertet werden.

Um den sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Grund und Boden gemäß §§1a Abs.2 und 3, 202 BauGB sowie §§1, 2 und 7 BBodSchG sicherzustellen ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. 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.

Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

Oberflächengewässer:

Das Plangebiet liegt zwischen dem Stockerholzbach und dem Taldorfer Bach. Entlang des Stockerholzbachs befinden sich HQ 100 Überschwemmungsflächen. Das Überschwemmungsgebiet wird im B-Plan als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Es liegt außerhalb des allgemeinen Wohngebiets. Durch die grünordnerischen Festsetzungen und

der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme entlang des Stockerholzbach (Schaffung von Grünflächen und dem Erhalt bzw. der Neupflanzung von Gehölzen) wird die Naturnähe des Stockerholzbach und dessen Überschwemmungsgebiet aufgewertet. Durch die Entwässerung in den Taldorfer Bach als Vorfluter kann es phasenweise zu Stoffeinträgen und Trübungen kommen.

Grundwasser:

Die östliche Fläche liegt in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ (GWG), die westliche im Bereich von „Fluvioglazialen Kiesen und Sanden im Alpenvorland (GWL)“. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Die Empfindlichkeit gegenüber der Verringerung der Grundwasserneubildung ist mittel.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Taldorfer Rinne" Zone III und IIIA. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist einzuhalten. Durch die Bebauung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate im Bereich der versiegelten Flächen. Hierdurch entsteht eine mittlere Beeinträchtigung.

Der Eingriff in die Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer kann durch die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als gering bewertet werden.

Schutzgüter Luft und Klima

Die offenen Flächen dienen als Kaltluftentstehungsflächen. Im Bereich des Plangebietes staut sich die Kaltluft an den Siedlungsrändern. Von Norden her strömen intensive Kaltluftströme sowie Hangwinde ins Plangebiet um dann nach Osten abzufließen.

Durch die lockere Bebauung mit Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben die kleinräumige Vernetzung im Gebiet und ein ausgewogener Anteil an Freiflächen gewahrt. Der Kaltluftabfluss beim östlich an das Plangebiet angrenzenden Stockerholzbach bleibt unberührt. Erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche hat eine hohe Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild, da sie den Talraum prägt. Der bestehenden Siedlungsteile sind zur freien Landschaft hin kaum eingegrünt.

Bei Umsetzung der geplanten Eingrünung und Durchgrünung entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortbildes.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das bestehende Kulturdenkmal "Mittelalterliche Siedlung Taldorf Süd" wurde im Plan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. In diesem Bereich kann bei Ausgrabungen mit Funden gerechnet werden. Unter den Hinweisen ist auch diesbezüglich beschrieben wie

mit archäologischen Funden umzugehen ist. Das Plangebiet hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aus der Planung ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Fazit

Durch die Planung sind bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

13. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Norden durch die Hummelbergstraße – K7978 – erschlossen. Im Inneren des Plangebiets verläuft eine Ringerschließung, welche die Baugrundstücke wirtschaftlich erschließt. Eine Zufahrt ist für ein Neubaugebiet dieser Größe und der angestrebten Nutzungsstruktur ausreichend. Da aus diesem Grund kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist, muss der Straßenraum ausschließlich Anliegerverkehr ermöglichen, was eine vergleichsweise geringe Verkehrsfläche notwendig macht. Im Ausnahmefall oder bei Sperrungen an der Zufahrt auf die Hummelbergstraße kann der Fußweg auf die Straße nach Lempfriedsweiler kurzzeitig als Behelfszufahrt insb. für Rettungsfahrzeuge genutzt werden.

Im Ortskern unweit des Neubaugebiets befindet sich die Bushaltestelle "Taldorf", womit der gesamte Ort an den ÖPNV angebunden wird. Die Haltestelle ist sehr gut fußläufig zu erreichen. Im Osten und Westen des Plangebiets sind Fußwegeverbindungen vorgesehen. Diese binden auch den geplanten Spielplatz in der öffentlichen Grünfläche an.

Das neue Erschließungssystem wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und sieht Straßenquerschnitte von 5,75m mit punktuellen Einengungen auf eine Restfahrbahnbreite von 3,50m vor.

Es ist berücksichtigt worden, dass das Gebiet in zwei Bauabschnitten erschlossen werden kann. Hierfür ist es möglich die nordwestlichen Stellplätze zunächst als Behelfswendefläche zu nutzen. Der erste Bauabschnitt soll umgehend, der zweite zeitnah begonnen, aber in Abstimmung mit der übrigen Siedlungsentwicklung des Teilortes nach und nach umgesetzt werden.

Ruhender Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum

Es werden, um dem derzeitigen Mobilitätsverhalten gerecht zu werden rund 20% der privat auf Grund der Nutzungen bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze im öf-

fentlichen Verkehrsraum als "Besucherstellplätze" vorgesehen. Hierzu hat sich der Technische Ausschuss zuletzt in der Beratung zur Änderung der Stellplatzsatzung am 02.12.2020 (Sitzungsvorlage 2020/328) bekannt. Auf Grund der nahen Verbindung zum Musikheim mit bestehenden Stellplätze wird in diesem Fall von 15% zusätzlich nachzuweisenden Stellplätzen im öffentlichen Raum direkt im Gebiet ausgegangen. Dementsprechend wären im Angebotsbebauungsplan insgesamt – bei gemittelt – 70-80 anzunehmenden Wohneinheiten und einem überschlagenen Stellplatzbedarf von 2 Stellplätze je Wohneinheit ca. 160 Stellplätze insgesamt für die Neubebauung nachzuweisen. Bei einem angenommenen Anteil von 15% der zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen im Bebauungsplan, macht ca. 25 Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich. Diese werden als ca. 20 Senkrecht- sowie ca. 6 Längsparkplätze im Straßenraum angeordnet. Das private Parken soll außerhalb der öffentlichen Flächen, in Garagen und Tiefgaragen sowie insbesondere beim Mietwohnungsbau auf oberirdischen Stellplätzen erfolgen. Da auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke mehr Stellplätze Platz haben und umgesetzt werden können, erscheint diese Anzahl an Stellplätzen 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

Die zum jetzigen Zeitpunkt geplante Höhenlage der Erschließungsstraße lässt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhen des Deckenbuchs ablesen. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung kann es jedoch zu geringfügigen Abweichungen um bis zu ca. 0,10 m kommen. Dies ist v.a. im Rahmen der Höhenfestsetzungen zur Wand- und Gesamthöhe zu berücksichtigen, die sich auf den höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße beziehen.

Im Rahmen der Erschließung wird eine Umspannstation im Nordwesten entlang der Planstraße errichtet, da ein Gebiet dieser Größe nicht mehr mit der bestehenden Infrastruktur versorgt werden kann.

Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegen ein Kindergarten, eine Kirche, das Musikheim sowie derzeit noch eine Schule. In der näheren Umgebung befinden sich in Bavenndorf auch ein kleiner Laden, eine Bäckerei, eine Tankstelle sowie weitere Kindergärten, Kirchen, ein Rathaus sowie eine Schule. Weitere Läden befinden sich noch in Dürnast und der Ravensburger Weststadt.

14. REGENWASSER UND ENTWÄSSERUNGSSYSTEM

In dem Baugebiet wird anfallendes Schmutzwasser der Gebäude und Niederschlagswasser aus den Dach- und befestigten Flächen der privaten und öffentlichen Grundstücke gesammelt und im modifizierten Trennsystem abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über den

bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Hummelbergstraße zum Klärwerk Langwiese geleitet.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe Anlage Geologisches Gutachten vom 03.02.2021).

Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird, bis auf die Grundstücke entlang der Hummelbergstraße die nicht an der Planstraße liegen, über einen öffentlichen Regenwasserkanal in den beiden nach A 117 dimensionierten Retentionsbecken gepuffert und mit einer Abflussspende von 15 l/s*ha in den Taldorfer Bach eingeleitet. Durch die geplante Erschließung des Baugebietes in zwei Bauabschnitten ist für das Niederschlagswasser je Bauabschnitt ein separates Retentionsbecken vorgesehen. Die Einleitung der Retentionsbecken in den Taldorfer Bach erfolgt über einen überwiegend offenen Entwässerungsgraben. Die oben erwähnten Grundstücke entlang der Hummelbergstraße, die auch nicht an der Planstraße liegen müssen wegen der fehlenden Anschlussmöglichkeit an den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal im Baugebiet, das Niederschlagswasser im Mischsystem in den bestehenden Mischwasserkanal in der Hummelbergstraße einleiten. Das Niederschlagswasser der nördlich der öffentlichen Grünfläche gelegenen Grundstücke entlang der Hummelbergstraße wird über ein privates Retentionsbecken direkt in den Stockerholzbach eingeleitet.

Im Zuge von Starkregen-Ereignissen kann es mit einem in diesem Zusammenhang auftretenden, erhöhten Aufkommen an Wasserabfluss im Bereich der Erschließungsstraßen kommen. Aus diesem Grund wurden in der Planung Erdgeschossrohfußbodenhöhen mit einem Abstand von ca. 0,20 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Außerdem ist über die festgesetzte Flutmulde die Ableitung des Starkregens in die öffentliche Grünfläche möglich. 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. Weil Starkregenereignisse das HQ 100 weit übersteigen können, wird empfohlen eine vorausschauende Risikobetrachtung durchzuführen und daraus ggf. Maßnahmen zum Überflutungsschutz abzuleiten

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden für das anfallende Niederschlagswasser daher 2 Retentionsbecken zur Rückhaltung angelegt.

15. BODEN / BAUGRUND

Es wurde in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg ein Geotechnischer Bericht (Anlage Gutachten) sowie eine Orientierende technische Erkundung (Anlage Gutachten) erstellt. Der Baugrund ist für die Umsetzung des Gebietes grundsätzlich geeignet. In Teilbereichen wurde jedoch eine Überschreitung der Vorsorgewerte nach der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung) festgestellt. Um im gesamte Baugebiet eine Unterschreitung der Vorsorgewerte zu gewährleisten ist ein Fachbüro beauftragt im Rahmen eines Bodeschutzkonzeptes (Anlage Schreiben HPC) in Teilbereichen Sanierungs- und Bodenaustauschmaßnahmen auszuarbeiten und umzusetzen.

Den jeweiligen Grundstückseigentümern wird angeraten, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung bei Bebauung der einzelnen Flurstücke durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

Das Entwässerungskonzept ist auf die Erkenntnisse des Baugrundgutachtens abgestimmt.

16. 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.

Schallimmissionen

Von den bestehenden Verkehrswegen – Hummelbergstraße – aus werden die Orientierungswerte der DIN 18005 1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Bereich der Hummelbergstraße zur nächstmöglichen Bebauung tagsüber um 2 dB (A) unter- und nachts um 1 dB (A) überschritten. Auf Grund der Lage des Plangebiets in Taldorf kann die leichte Überschreitung der Orientierungswerte toleriert werden. Eine weitere Zunahme durch das neugeplante Baugebiet ist möglich, wird aber in der dörflichen Lage und mit dem geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommen insoweit nicht relevant. Es sind daher keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich – dennoch wird es insbesondere entlang der Hummelbergstraße empfohlen ggf. auch Lärmschutzfenster oder den Passivhausstandard einzubauen. In schutzbedürftigen Räumen ist die Bedeutung der Frischluftzufuhr unter anderem aus Gründen der Hygiene und der Begrenzung der Luftfeuchte hervorzuheben. Im Tagzeitraum wird davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung durch ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden kann. Im Nachtzeitraum sollten dagegen insbesondere Räume, die dem Schlafen dienen, über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige Frischluftzufuhr verfügen. Der Mittelungspegel im Nachtzeitraum in Schlafräumen soll 30 dB(A) nicht überschreiten. Es wird dabei davon ausgegangen, dass der Außenschallpegel bei gekipptem Fenster um ca. 15 dB(A) gemindert werden kann. Demnach wird ab einem nächtlichen Außenschallpegel von über 45 dB(A) bei Räumen, die dem Schlafen dienen, eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

Lärmkonflikte zwischen der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und der angrenzenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Durch die Kleinteiligkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist deren Bewirtschaftung ohne betriebliche Einschränkungen nahezu vollständig im Tagzeitraum möglich. Sollte für einzelne Bewirtschaftungsschritte dennoch der Nachtzeitraum in Anspruch genommen werden, wäre dies ausnahmsweise auch möglich. Selbst mit lärmintensiven Bewirtschaftungsvorgängen (insb. Spritzvorgänge).

Da die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit sehr wenigen, zu vernachlässigenden Einzelfällen, während des Tagzeitraumes erfolgen kann, sind keine Lärmkonflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der geplanten allgemeinen Wohnnutzung zu erwarten. Für das allgemeine Wohngebiet wird aufgrund der dörflichen angrenzenden Struktur und der Integration sowie der angrenzenden oder sich in räumlicher näher befindlicher landwirtschaftlicher Betriebe auch eine Toleranz für die ländliche Struktur notwendig.

Unter der Annahme, dass im Bestand keine Lärmkonflikte zum Musikheim bestehen, wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet ebenfalls keine Konflikte aufgrund der Lärm-Immissionen zu erwarten sind. Gleichzeitig wird die Nutzung des Musikheims durch die Planung zum Wohngebiet „Taldorf Süd“ aus immissionsschutzfachlicher Sicht in den Schallemissionen nicht weiter beschränkt als bereits in der Bestandssituation durch die bestehende angrenzende Wohnbebauung.

Geruchsimmissionen

Die Geruchsimmissionsprognose (s. Anlagen) zeigt auf, dass im westlichen Teil des Plangebietes auf 3 Grundstücken im Bestand mit Überschreitungen zu rechnen ist. Diese Grundstücke werden daher mit einer zeitlichen Beschränkung Festsetzung belegt. Diese können erst dann bebaut werden, wenn keine Überschreitung mehr gegeben ist. Dies ist dann der Fall, wenn im angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb der offenen Güllegrube, wie auch die Fahrsiloanlage stillgelegt werden. Es dürfen zudem nicht mehr als 24 Großvieheinheiten an Rindern im angrenzenden Stall untergebracht werden. Sobald diese Voraussetzungen erfüllt sind, können die vorgesehenen Baumöglichkeiten vergeben werden.

Die Entwicklung des Wohngebietes erfolgt in enger Abstimmung mit den örtlichen Landwirten. Auch in deren Interesse ist die Entwicklung des Ortsteiles und soll planerisch vorbereitet werden. Der Landwirt mit der Hofstelle auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 7/2 und 21/2 hat eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Tierhaltung in absehbarer Zeit zugesagt, weshalb trotz noch bestehender Geruchskonflikten die Flächen in den städtebaulichen Entwurf des Baugebietes aufgenommen wurden. Abgestimmt auf die absehbare, konkrete Entwicklung der landwirtschaftlichen Tierhaltung werden die Flächen als Wohnflächen gesichert und nach Eintritt des festgesetzten Umstandes der Wohnnutzung zugeführt. Hierdurch wird die städtebaulich geordnete Entwicklung dieser Teilflächen unter Beachtung der Belange der landwirtschaftlichen Tierhaltung gesichert. Bis zum Eintritt des festgesetzten Umstandes ist eine Nutzung als privaten Grünfläche möglich. Diese entspricht dem Charakter des angrenzenden Wohngebietes, ist mit diesem gut vereinbar und birgt keine relevanten Konflikte mit der noch ausgeübten, benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltung. Da die Flächen zwischenzeitlich im städtischen Eigentum sind entstehen durch die eng begrenzte Zwischennutzungsmöglichkeiten keine relevanten Eingriffe in privates Eigentum. Mit dem gewählten Vorgehen wurde die Siedlungsentwicklung und der Bestand der Landwirtschaft bestmöglich aufeinander abgestimmt und der Übergang in städtebaulich geordneter Weise gesichert.

17. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelege der kommunalen Bauleitplanung. Die Darstellungen/ Festsetzungen wurden 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. 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, Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen. Die beim Betrieb von Festbrennstofffeuerungen freigesetzten Rauchgase enthalten erheblich gesundheitsschädliche Luftschadstoffe (z.B. Kohlenmonoxid, Stickoxide, Stäube, organische Kohlenwasserstoffe etc.).

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 in 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 Wärmeerzeugung 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. Hiervon wird nicht nur das sehr dicht besiedelte Schussental profitieren, gleichsam wird auch das zunehmend dichter besiedelte Plangebiet in besonders relevanten Wetterlagen entlastet.

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 besonderen 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.

18. 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. Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA 1-3) festgesetzt. Innerhalb des Bereichs ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1), ein allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) sowie ein allgemeines Wohngebiet 3

(WA 3) vorgenommen. Die zulässigen Nutzungen sind in allen drei festgesetzten Wohngebieten gleich, die Unterscheidung erfolgt ausschließlich hinsichtlich weiterer Festsetzungen, u.a. zur Grundflächenzahl oder der Zahl der Wohnungen.

Weil das Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird - mit der Zielsetzung vordringlich 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-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 ländlichen 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:

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.

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 3 ergibt unter Berücksichtigung der umliegenden, bestehenden Strukturen einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,3 WA 1 zu 0,35 im WA 2 bis zu 0,4 WA 3 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete (WR/WA).

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 im WA 1 und 0,9 im WA 2 sowie 1,0 (WA 3) stellt sicher, dass eine städtebaulich angemessene Nutzungsverdichtung ermöglicht wird. Die Festsetzungen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ab. Sie lassen im gesamten Planbereich bis zu drei Nutzungsebenen zu.

Die nach BauNVO zulässige Obergrenze wird nur für die Reihenhausbebauung mit der GRZ ausgeschöpft. Für die Mehrfamilienhausbebauung sowie die Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser erfolgt eine etwas abgestufte GRZ. Die Werte für die übrigen Bauformen und die GFZ bleiben hinter der Obergrenze zurück. Mit diesen wird aber dennoch eine

wesentlich höhere bauliche Dichte erreicht, als sie im Bestand derzeit vorherrscht. Damit wird die ländliche, locker bebaute Struktur berücksichtigt und mit dieser Struktur zu vereinbarendem Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Fläche erbracht.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO regelmäßig mit Anlagen von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden jedoch nur bis zu maximal 0,6. Hierdurch werden Nebenanlagen in zeitgemäßem Umfang ermöglicht, ohne dabei eine übermäßige, dem Charakter des Quartiers widersprechende Versiegelung zu ermöglichen. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl ist bis zu 0,8 möglich, solange das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Höhenfestsetzungen

Für eine möglichst flexible spätere Nutzung der Baugrundstücke wird zur freien Landschaft keine Abstufung erfolgen. Die Festsetzungen sollen ein über alle Bauformen hinweg stimmiges Höhengefüge sichern, das auf allen Teilflächen flächensparende und der dörflichen Struktur angepasste Baukörper ermöglicht. Neben zwei vollen Nutzungsebenen sollen im Dach oder alternativ im Untergeschoss weitere, gut nutzbare Räume entstehen können.

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

Um den städtebaulichen Entwurf umzusetzen, ist die Festsetzung unterschiedlicher Bauweisen erforderlich. Im WA1 und WA 3 ist eine offene Bauweise mit der Einschränkung – nur Doppelhäuser und/oder Einzelhäuser oder beim Einschrieb Hausgruppen mit Reihenhäusern zulässig. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im WA 2 beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 20 m in jegliche Richtung. 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.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Stellung der Gebäude des zukünftigen Siedlungsrandes zur freien Landschaft durch die Firstrichtung festgesetzt. Durch diese wird der Ortsrand durch geringere Wandflächenansichten und sichtbare Dachflächen geprägt sein. Ein weiterer positiver Grund ist die optimale Möglichkeit zur Gewinnung von Sonnenenergie.

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

Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von 2,50m zu den Verkehrsflächen einhalten. Stellplätze von denen rückwärts ausgefahren wird, sind zulässig, wenn sie verkehrssicher sind. Dies ist der Fall, wenn die Parkmöglichkeiten ca. 2,50 m, von der Fahrbahnkante gerechnet, ins Grundstück hineinversetzt sind und zwischen dem privaten Parkplatz und dem gegenüberliegenden öffentlichen Parkplatz mindestens 6,50 m Abstand sind.

Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

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

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

Das Konzept sieht eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und verdichteten Einfamilienhäusern, Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern vor. Für den Geschosswohnungsbau sind 6 Grundstücke für insgesamt 30-60 Wohneinheiten (WE) vorgesehen. Es können sowohl Konzepte für sozialen Wohnungsbau, Bauherrengemeinschaften oder Mehrfamilienhäuser für den freien Markt umgesetzt werden. Im Bereich der Einfamilienhäuser WA 1 können durch eine weitere Teilung der vorgesehenen Grundstücke zudem sog. Tiny Houses ermöglicht werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der vorgesehenen Gebäudekörper des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils 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.

Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäusern ausgelegt. So wird die Zahl der Wohnungen im WA 1 auf 3 für Einzelhäuser und 2 für Doppelhaushälften begrenzt. Im WA 2 wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 8 je Gebäude und im WA 3 auf 2 je Gebäude begrenzt.

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

Entlang des Stockerholzbaches wird ein Gewässerrandstreifen von 5m ab Böschungsoberkante festgesetzt. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten. Dieser Bereich erweitert sich auf der öffentlichen Grünfläche auf eine Breite von 10m für den Gewässerrandstreifen.

Da für den fließenden Verkehr eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante im Bereich der Sichtwinkel 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 Straßenverkehrsflächen sollen einen geordneten Verkehrsfluss für die Bewohner des Plangebiets sicherstellen. Radfahrer und Fußgänger können sich durch die Gestaltung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen / verkehrsberuhigter Bereich sicher bewegen. Die gestalterische Ausdifferenzierung innerhalb der Flächen kann im Sinne der Flexibilität auch abweichend von der dargestellten Aufteilung erfolgen. Um die geplanten Baumstandorte, Grünflächen und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zu sichern, werden die betreffenden Stellen im Plan mit Zufahrtsverboten versehen. An erforderlichen und städtebaulich sinnvollen Stellen sind zudem Fußwegeverbindungen vom und ins Baugebiet vorgesehen. Diese gewährleisten eine fußläufige Durchlässigkeit von West nach Ost durch das Gebiet. Die festgesetzten Fahrbahnbreiten gewährleisten zum einen den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zugleich eine ausreichende verkehrliche Funktionalität.

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.

Die konkrete Ausbauplanung erfolgt nachgelagert zum Bauleitplanverfahren. Sie ist damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und wird auch nicht festgesetzt.

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 Retentionsflächen im Südwesten des Plangebiets wurden festgesetzt, da das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der geologischen Beschaffenheit des Plangebiets nicht versickert werden kann. Dementsprechend muss das Niederschlagswasser in den Retentionsbeckengesammelt und dem "Taldorfer Bach" gedrosselt zugeführt werden. Die Retentionsflächen berücksichtigen die Möglichkeit einer abschnittweisen Entwicklung des Baugebietes.

Es wurde eine Fläche für eine Flutmulde festgesetzt um an der tiefsten Stelle der Straße der zum Ortsrand liegenden Straße ein schadloses oberirdisches ableiten von wildabfließendem Oberflächenwasser aus dem Gebiet zu begünstigen.

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 ausgearbeitet. Diese sind in der Umweltanalyse (vgl. Anlage) näher ausgeführt.

Geh-/ Fahr-/ u. Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Geh-/Fahr-/ u. Leitungsrechte dienen dazu die Zugänglichkeit der sich dort befindlichen Leitungen und Kanäle sowie der Einhaltung des erforderlichen Schutzabstandes von Nebengebäuden zu gewährleisten. Bepflanzungen sind nicht ausgeschlossen.

Auf dem Flurstück 198 ist kein Leitungs- oder Geh- und Fahrrecht zur Erschließung erforderlich, da es sich um ein Flurstück handelt und eine mögliche Aufteilung der Grundstücke beim Eigentümer verbleibt.

Geländeanpassung an die Verkehrsflächen:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind beidseitig entlang der Planstraße unterirdische Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) erforderlich. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und aufgrund einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im Bereich der Planstraße, ist es erforderlich, die öffentlichen Verkehrsflächen direkt entlang den Grundstücksgrenzen baulich zu fassen. Dies ermöglicht trotz der geringen Platzverhältnisse im Bereich der Planstraße die Herstellung einer Verkehrsfläche mit einem durchgängigen Regelquerschnitt von ca. 5,75 m hergestellt werden.

Daher sind auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien ggf. Stützbauwerke oder ähnliche Maßnahmen bis zu einer Tiefe von max. 0,5 m zu tolerieren. 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 erheblich 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.

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH):

Zur rechtssicheren Bestimmung der Höhenlage, der Auswirkungen der Bebauung durch deren Höhenentwicklung und den geeigneten Anschluss der Gebäude an die öffentlichen Verkehrsflächen werden 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 dem höchsten am Grundstück angrenzenden Höhenpunkt der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes geplante Höhenlage der Erschließungsstraße lässt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhen des Deckenbuches ablesen. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung kann es jedoch zu geringfügigen Abweichungen um bis zu ca. 10 cm kommen.

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.

Auf Grund der festgesetzten EFH in Verbindung mit der angedachten Höhenlage der Erschließungsstraße und dem derzeit tatsächlich bestehenden Gelände kann es vor allem bei Grundstücken, die von mehreren Seiten erschlossen werden (z.B. im Bereich des WA1 insbesondere im Südwesten des Gebietes), zu einem erhöhten Bedarf an Aufschüttungen im Grundstück von mehr als 1 m gegenüber dem bestehenden Gelände kommen.

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 Flächen für Minimierungsmaßnahmen (öffentliche Grünflächen) gesichert.

19. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden einzelne, rahmensetzende Vorschriften zu den Dachformen von Hauptbaukörpern, Dachneigung, Dachdeckung, Fasadengestaltung 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.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform

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

Ergänzend ist ein Flachdachanteil zulässig, um der Bauherrschaft einen zeitgemäßen Ge-staltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche offen zu hal-ten. Die Dachflächen von Dachaufbauten werden beim Flachdachanteil nicht dazugerech-net, 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 Plangebiet ist zu Gunsten der Bau-herrschaft bewusst weit gefasst. Es orientiert sich am gebauten Bestand in Taldorf. Diese Vorschrift ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen und sichert die Entstehung wahrnehmbarer Dachflächen.

Dachbegrünung und Dachterrassen

Es wird eine Dachbegrünung auf Flachdächern und Tiefgaragen vorgeschrieben, um eine Durchgrünung und eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten.

Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachdurchbrechungen ver-binden die Erfordernisse an eine gute Nutzbarkeit des Dachraumes und setzen nur inso-weit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte dörfliche Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforder-lich, 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 Giebel-kanten. Auf diese Weise wird das Nutzungspotenzial weitgehend ausgeschöpft und gleichzeitig ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesi-chert.

Harmonische Gestaltung grundstücksübergreifender Gebäude

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

Fassadengestaltung

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 Dorfcharakter.

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

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 Konfliktvorbeugung zwischen den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen und hat eine nachbarschützende Wirkung.

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 ermittelt. 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).

20. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet "Taldorfer Rinne"

Das gesamte Plangebiet und die weitere Umgebung liegen im Wasserschutzgebiet "Taldorfer Rinne". Die entsprechenden Regelungen der Rechtsverordnung zur Bebauung der Grundstücke sind daher einzuhalten.

Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG

Mit den Untersuchungen zu den Bemessungsregenereignissen wurde ein für den Stockerholzbach faktisches Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG ermittelt und in der Planzeichnung dargestellt. Die faktisch ermittelten Flächen werden von Überbauung und privaten Wohnbaugrundstücken freigehalten. Das geplante Baugebiet ist von Hochwässern des Taldorfer Baches nicht betroffen.

21. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 3,99 ha

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 2,19 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,49 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 1,06 ha
Private Grünfläche	ca. 0,03 ha
Wasserfläche Stockerholzbach	ca. 30 m ²
Retentions-/ Versickerungsbecken ...	ca. 0,22 ha

Wesentliche Plandaten:

Anzahl Wohneinheiten	ca. 70-80
Anzahl Einzelhäuser	ca. 16
Anzahl Doppelhäuser (Hälften)	ca. 14
Anzahl Reihenhauseinheiten	ca. 7
Anzahl Mehrfamilienhäuser	ca. 6

22. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Diese Kostenschätzung wurde abgegeben vorbehaltlich der Grunderwerbskosten und Ergebnisse aus der noch ausstehenden Bodenanalyse.

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:	1.000.000,- €
Anlagen für Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:	1.020.000,- €

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:	40.000,- €
Öffentliche Grünflächen:	610.000,- €
Summe ca.:	2.670.000,- €

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.

23. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

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

- Faunistisches Gutachten – Ortsentwicklung Taldorf von 365° freiraum + umwelt, Überlingen, 11.01.2018
- Geruchsmissionsprognose B-Plan Taldorf Süd von Müller-BBM, Karlsruhe, 22.04.2020
- Geotechnischer Bericht zum Baugebiet "Taldorf Süd" von Baugrund Süd, Bad Wurzach, 03.02.2021
- Umweltanalyse zum Bebauungsplan "Taldorf Süd", Stadt Ravensburg, OT:Taldorf von 365° freiraum + umwelt , Überlingen, 11.05.2021
- Hydrologische und hydraulische Nachweise der Hochwassersicherheit des Stockerholz- und des Taldorfer Baches in Taldorf von Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell, 17.08.2021
- Schadstoffsituation und bodenkundliche Hinweise von HPC, Ravensburg, 05.05.2021
- Orientierende technische Erkundung zum Bauvorhaben Baugebiet "Taldorf Süd" von Baugrund Süd, Bad Wurzach, 04.05.2021

Aufgestellt:

Ravensburg, den 17.05.2021/09.06.2021/02.09.2021

gez.

Herr Herrling

Amtsleiter Stadtplanungsamt