

TEIL II: BEGRÜNDUNG

Stadtplanungsamt	1
1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	11
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	11
3. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	11
4. VERFAHREN.....	13
5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	13
5.1 Eigentumsverhältnisse.....	13
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	13
5.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	14
6. ERSCHLIESSUNG	14
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	17
7.1 Geltungsbereich.....	17
7.2 Art der baulichen Nutzung	17
7.3 Maß der baulichen Nutzung	17
7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
7.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Flächen für Nebenanlagen	18
7.6 Verkehrsfläche.....	19
7.7 Entwässerung/Niederschlagswasserbehandlung	19
7.8 Boden/Baugrund.....	20
7.9 Immissionsschutz	21
7.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	21
8. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE	22
9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	22
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	23
10.1 Angaben zum Standort	23
10.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange.....	23
11. FLÄCHENBILANZ.....	26
12. KOSTEN.....	26
13. Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gutachten	27

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 0,7 ha große Fläche, die sich zwischen der „Weißenauer Halde“ im Westen und dem „Weinbergweg“ im Osten befindet. Ein Teil des Weinbergwegs wird mit überplant.

Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden durch die Grundstücke Flst. Nr. 575/1, 578/1, 577 („Weißenauer Halde“) und 579/1

im Westen durch das Grundstück Flst. Nr. 591/2, 591/3, 598,

im Süden durch das Grundstück Flst. Nr. 602/5

im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 609/3, Teil von 609/10

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebiets die Grundstücke Flst. Nrn. 591/1, 575/4, 575/2 und teilweise 612 („Weinbergweg“), jeweils der Gemarkung Eschach.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,7 ha liegt in Weingartshof, einem Ortsteil der Ravensburger Ortschaft Eschach, südlich der Ravensburger Innenstadt. Das Plangebiet liegt zwischen dem „Weinbergweg“ und der „Weißenauer Halde“ inmitten eines gut durchgrüneten Wohngebietes mit überwiegend großen (Garten-) Grundstücken und dichtem Baumbestand. Die überplante Fläche ist im Wesentlichen durch eine westexponierte, zum Schussental abfallende Hanglage gekennzeichnet. Der westliche Bereich war bis vor kurzem mit einem Bungalow bebaut, der östlich angrenzende Grundstücksteil wird als Garten genutzt. Das Plangebiet ist sowohl über einen Stich der Straße „Weißenauer Halde“ im Norden als auch über die Straße „Weinbergweg“ im Osten erschlossen.

3. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan ist notwendig, um im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung der dringenden Nachfrage nach Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht nachzukommen.

Um die städtebauliche Qualität der Bebauung im Planungsgebiet zu sichern, war zunächst ein so genanntes konkurrierendes Planungsverfahren unter Beteiligung von sechs Architekturbüros geplant. Aufgrund wesentlicher Bedenken bezüglich der städtebaulichen Maßstäblichkeit der möglichen Wettbewerbsergebnisse wurde das Büro bächlemeid aus Konstanz von der Stadt Ravensburg beauftragt eine Massenstudie zu erstellen. Für diese Massenstudie wurden zum einen die Wohnfläche von 4.000 m², wie der Zielwert im Auslobungstext, und zum anderen zwei weitere Varianten untersucht. In den zwei weiteren Varianten wird die von der Öffentlichkeit geforderte Wohnfläche von ungefähr 2.000 m² und die vom Büro bächlemeid als städtebaulich passend angesehene Wohnfläche von ungefähr 3.000 m² dargestellt. Die vom Büro bächlemeid entwickelte Variante war so überzeugend, dass der Bau- und Verkehrsausschuss Eschach sich dafür ausgesprochen hat, das konkurrierende Planungsverfahren nicht weiter zu verfolgen und dem Siedlungswerk empfohlen die favorisierte Variante weiterzuentwickeln und eine detailliertere städtebauliche Planung zu erstellen.

Die Planung wurde in zwei Bürgerinformationen vorgestellt. Im Ortschaftsrat Eschach und im Ausschuss für Umwelt und Technik wurden dann schließlich die städtebaulichen Rahmenbedingungen

zur geplanten Wohnnutzung zwischen der „Weißenauer Halde“ und dem „Weinbergweg“ zugestimmt.

Durch die Offenlegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2019 wurden kritische Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden vorgebracht. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung nochmals überarbeitet und den städtischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Die neue Vorhabenplanung sieht ein Mehrfamilienhaus mit Gargagendeck und sieben 2-, 3-geschossigen Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE) vor. Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Entsprechend des Nachverdichtungsvolumens sollen zudem die erforderlichen Stellplätze teilweise halbunterirdisch (erdüberdeckt) geschaffen werden. Die verbleibenden Freiflächen werden wieder begrünt. Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter. Die Bebauung gliedert sich in den städtebaulichen Kontext durch folgende Gesichtspunkte ein:

- Erhaltung von Sicht- und Belichtungsverhältnissen durch abgetreppte Hangbebauung,
- Fortführung des grünen Gartenstreifens unterhalb der Bebauung am „Weinbergweg“,
- Lockere Einzelhausbebauung mit überschaubaren Wohneinheiten,
- Aufgelockerte Gebäudegrundrisse mit Vor- und Rücksprüngen,
- Angleichung an Topografie durch terrassierte Einzelhausbebauung,
- Orientierung der gewählten Bautiefen (ca. 14 - 18 m) an den Bautiefen der Umgebung (i. M. 15 m),
- Einfamilienhäuser am „Weinbergweg“ staffeln sich gemäß dem Verlauf der Straße ab,
- Abstandsflächen nach LBO werden eingehalten,
- Grüne Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden,
- Stellplätze werden größtenteils erdüberdeckt halbunterirdisch errichtet. Freiräume können damit freigehalten werden.

Der Standort des Vorhabens eignet sich besonders aufgrund seiner innenstadtnahen Lage, der guten Einbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur und Verkehrsinfrastruktur. Die Stadt entscheidet sich daher für ein steuerndes planerisches Eingreifen am vorgesehenen Standort. Aufgrund der Möglichkeit hier eine Maßnahme der Innenentwicklung umzusetzen und damit Flächen im Außenbereich zu schonen, fand keine intensive Alternativenprüfung statt. Das Plangebiet ist eines von mehreren Nachverdichtungsflächen im Stadtgebiet.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen einer verträglichen Nachverdichtung
- Errichtung von Stellplätzen entsprechend des Nachverdichtungsvolumens
- Berücksichtigung von wohnungswirtschaftlichen, landschaftlichen und ökologischen Aspekten
- Aufwertung der verbleibenden Freiflächen

- Planungsrechtliche Sicherung der o.g. Ziele durch Formulierung eines geeigneten Zulässigkeitsrahmens.

4. VERFAHREN

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen nach §13a BauGB sind eingehalten, weil durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Des Weiteren hat das Plangebiet eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha, dessen festgesetzte zulässige Grundfläche deutlich unter den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen 20.000 m² zugelassene Grundfläche liegt. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich bis auf das Flst. Nr. 612 am „Weinbergweg“ (Stadt Ravensburg) im Privatbesitz des Vorhabenträgers (Siedlungswerk Stuttgart).

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt den ca. 0,7 ha großen Planbereich als Wohnbaufläche und Grünfläche dar (ca. 50 %/50 %). Die geringfügige Anpassung (Ersatz eines kleinen Bereiches der Grünfläche durch Wohnbaufläche) erfolgt auf dem Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Überschneidungsbereich werden zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt. Der Baulinienplan „Weißenauer Halde“, rechtsverbindlich seit 09.10.1957, setzt für das Plangebiet lediglich Bauverbotszonen und ein Bau-
feld mit Baulinien im Bereich des bisherigen Bungalows fest. Der Bebauungsplan „Weinberg-
weg/Höllbergweg“, rechtsverbindlich seit 07.05.1982, setzt im Plangebiet eine private Grünfläche
mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, Pflanzbindungen von Bäumen und eine Fläche für Ver-
sorgungsanlagen am „Weinbergweg“, die faktisch als Trafostation genutzt wird, fest.

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentlichen Straßen „Weißenauer Halde“ (19 WE) und „Weinbergweg“ (6 WE). Das WA 1 und der Westteil von WA 2 werden in Ver-
längerung der Weißenauer Halde über eine Privatstraße (Wohnweg) erschlossen.

Es liegt ein Verkehrsgutachten vor (vgl. Anlage: Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplan-
ten Wohnbebauung in Ravensburg, BrennerPlan GmbH Aktualisierung vom 21.10.2019). Darin
wird von 25 neuen Wohneinheiten (WE) ausgegangen. Die Bestandsstraßen sind als Tempo-30-
Zonen ausgeschildert. Die „Weißenauer Halde“ ist als schmaler „Wohnweg“, ohne Gehweg und mit
sehr geringer Belastung deklariert. Der „Weinbergweg“ als „Wohnstraße“, mit einseitigem Gehweg
und mit geringer Belastung. Im „Weinbergweg“ ist im untersuchten Abschnitt ein beidseitiges abso-
lutes Halteverbot vorhanden.

Die gutachterliche Untersuchung ergab, dass der Straßenraum in der „Weißenauer Halde“ sehr
schmal ist, der Verkehrsablauf im Bestand jedoch tadellos funktioniert. Anwohner parken dort, wo
parken möglich ist, ohne den anderen Verkehrsteilnehmern die Durchfahrt zu versperren. Das
Verkehrsgutachten wurde erarbeitet, um Aussagen zum aktuellen Verkehrsgeschehen sowie zu
den neu induzierten Verkehre durch die Wohnbebauung und zu der räumlichen Verteilung dieser

Verkehre im vorhandenen Straßennetz zu treffen. Des Weiteren wird eine objektive Einschätzung getroffen, ob das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die beiden Straßen noch tragbar ist.

25 neue Wohneinheiten induzieren täglich ca. 102 Kfz-Fahrten. Die zeitliche und räumliche Verteilung der Neuverkehre wird jedoch den Charakter der „Weißenauer Halde“ als Wohnstraße nicht verändern. Die meisten Verkehre sind „gerichtete Verkehre“ (morgens zur Arbeit und abends zurück nach Hause) und führen kaum zu Begegnungsverkehr. Die „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen“ (EFA) besagen: „Auf die Anlage separater Gehwege kann verzichtet werden, wenn die Belastung von 50 Kfz in der Spitzenstunde nicht überschritten wird. Diese Werte werden in der „Weißenauer Halde“ nicht erreicht. Um die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen, sollten auf diesen Straßen „mäßige Fahrgeschwindigkeiten sichergestellt werden.“ Dies wäre zum Beispiel im mittleren Bereich der Weißenauer Halde vorstellbar (aufgrund der Kurvigkeit) und könnte durch die Anordnung eines Verkehrsberuhigten Bereiches oder durch die Einrichtung eines befahrbaren Wohnweges erreicht werden. Die „Weißenauer Halde“ ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist.

Die neuen Einwohner im Plangebiet erzeugen zwischen 63 und 115 Pkw-Fahrten/Tag. Zusätzlich entstehen zwischen 1 und 4 Pkw-Fahrten/Tag durch die Besucher. In Summe werden durch die geplante Wohnbebauung zwischen 69 Kfz-Fahrten/Tag und 125 Kfz-Fahrten/Tag induziert. Das maximale zusätzliche Gesamtverkehrsaufkommen in einer Stunde (zwischen 17:00 und 18:00 Uhr) beträgt 11 zusätzliche Pkw/Stunde. Für die Weißenauer Halde wird eine räumliche Verteilung der zusätzlichen Verkehre von 50 % in nördliche und 50 % in südliche Richtung angenommen. Die „Weißenauer Halde“ hat im Bestand ein sehr geringes Verkehrsaufkommen. Der „Weinbergweg“ ist besser ausgebaut als die „Weißenauer Halde“, deshalb funktioniert die Erschließung hier problemlos lt. Gutachter. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Maßnahmen bzw. Ausbauten an den Bestandsstraßen fest.

Entsprechend der gegenüber früheren Vorhabenabsichten „abgespeckten“ vorliegenden Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der „Weißenauer Halde“ jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt. Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen (1 St. am Weinbergweg/1 St. an der Weißenauer Halde) und 1 Carsharing-Stellplatz an der Weißenauer Halde zusammen, welcher 3 Besucherstellplätze ersetzt (vgl. auch Kap. 7.5).

Im öffentlichen Verkehrsraum der Weißenauer Halde werden zwei Ausweichstellen und eine Aufweitung der Straße, insgesamt drei Ausweichmöglichkeiten, geschaffen. Die Planungen für alle drei Ausweichmöglichkeiten sind fertiggestellt. Derzeit läuft die Angebotsabfrage bei entsprechenden Firmen. Die Fertigstellung ist für den 30. April 2022 geplant.

Über das Verkehrsaufkommen des Baustellenverkehrs liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.

Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neubergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.

Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträgers durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Der Vorhabenträger hat ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeitet. Es sind grundsätzlich 3 Wendemöglichkeiten für LKW/Sattelzug dargestellt. Die Festlegung der Wendemöglichkeit erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg einvernehmlich vor Baubeginn. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.

Im WA 2 wird zur Aufrechterhaltung der Sichtverhältnisse am Weinbergweg bei den Zu- und Abfahrten zu Garagen/Carports festgesetzt, dass Garagen und seitlich geschlossene Carports 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken sind. Offene Carports oder Stellplätze dürfen auch näher am Straßenraum angeordnet werden.

Die maximale Zufahrtsbreite von 6,50 m ist bei den Doppelhäusern am Weinbergweg einzuhalten. Bei der Zufahrt zur Weißenauer Halde ist eine gemeinsame Zufahrt über die Mündung der Privatstraße in die Weißenauer Halde auf einer Breite von 8,50 m zulässig.

Technische und soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits komplett erschlossen. Die erforderlichen technischen Medien liegen im Straßenraum der „Weißenauer Halde“ und „Weinbergweg“. Für die Realisierung der Planung wird die Verlegung der bestehenden Trafostation (Flst. Nr. 575/2) an die nordöstliche Grundstücksgrenze notwendig. Diese Fläche wird als Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Im weiteren Umfeld/Innenstadtlage sind verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist durch die Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsleitungen gesichert. Der Anschluss der unteren 19 WE erfolgt über die Weißenauer Halde, die oberen 6 WE über den Weinbergweg.

Die Aufstellflächen für die Feuerwehr wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Geltungsbereich

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im dargestellten Umfang ist erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Areals zu steuern, eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und die verkehrliche Erschließung zu sichern.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um insbesondere der gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Dadurch soll ein kleinteiliges Neben-/Miteinander von Wohnen/Arbeiten/Freizeit ermöglicht werden.

Für das gesamte Plangebiet sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO finden nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen im Plangebiet. Der Ausschluss der v. g. Nutzungen dient dem Schutz der Nachbarschaft und der Vermeidung von Störungen. Zudem würde der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen führen. Die Aufteilung in WA 1 und WA 2 erfolgt aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, Regelungen der Nebenanlagen und Festsetzungen zu Baumpflanzungen.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Um die städtebauliche Dichte und das Erscheinungsbild im Quartier angemessen weiterzuentwickeln, wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe jeweils als Höchstgrenze definiert. Die Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb bei den jeweiligen Gebäuden in m ü. NN festgesetzt. Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind darüber hinaus auf Dachflächen zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf den Wert 0,3 festgesetzt. Die allgemein zulässige Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Nebenanlagen und die innere Erschließung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird vorliegend geringfügig überschritten (70 %) nachdem die Flächen (für z. B. Müllplatz, Stellplätze, Zufahrten, sonstige befestigte Flächen) für die ordnungsgemäße Erschließung der Gebäude erforderlich sind. Unter hinzurechnen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird eine GRZ von maximal 0,6 eingehalten. Unterirdische Gebäudeteile (Garagen) sind zu begrünen. Damit ist gewährleistet, dass nach Fertigstellung der baulichen Anlagen die Oberflächen wieder gebietstypisch großzügig begrünt werden. Als höchstzulässige Geschossflächenzahl wird 0,8 festgesetzt.

Sofern bei späteren Grundstücksteilungen privater Flächen es zu ggf. Überschreitungen der zulässigen GRZ/GFZ kommt, wird dies privatrechtlich über eine Vereinigungsbaulast geregelt.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um die bestehende Gebäudestruktur der Umgebung fortzuführen. Für die baulichen Anlagen (Gebäude und Gebäudeteile) werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzung von Einzelbaufeldern gewährleistet eine relativ exakte Anordnung der Gebäude entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Dadurch können u. a. die offenen, straßenabgewandten privaten Freiflächen gesichert und die angrenzenden Gartenbereiche im Plangebiet fortgeführt werden.

Um dem Vorhabenträger mehr Spielraum bei der Bauausführung einzuräumen, werden – wo städtebaulich vertretbar – die Baugrenzen größtenteils mit einem Abstand von 1 m zur Gebäudeaußenkante festgesetzt. Bei den Doppelhäusern am Weinbergweg werden die Baugrenzen im Norden und Süden mit einem Abstand von 3 m zur Gebäudeaußenkante festgesetzt, um planungsrechtlich zu ermöglichen, dass hier zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche Terrassen mit Stützkonstruktion oder Stützmauern errichtet werden können.

7.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Flächen für Nebenanlagen

Das Parken wird im Plangebiet selbst ermöglicht. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind aus städtebaulichen Gründen im WA 2 nur in einem Streifen entlang dem „Weinbergweg“ und entlang der privaten Wohnstraße zwischen WA 1 und WA 2 zulässig, um die übrigen Grundstücksflächen von derartigen Anlagen freizuhalten. Im WA 1 sind diese Anlagen/Nutzungen überall zulässig, nachdem hier aufgrund der kleinen Grundstücke kein weiterer, einschränkender Regelungsbedarf besteht.

Der ruhende Verkehr wird bis auf die erforderlichen oberirdischen Besucherparkplätze und den Doppelhäusern zugeordnete Stellplätze in unterirdischen Garagen (erdüberdeckt mit Zufahrt von der mittigen Wohnstraße aus) untergebracht. Ziel ist es, die vorhabenbedingten Stellplätze und die nötige Infrastruktur größtenteils unterirdisch auszuweisen, um damit den Straßenraum im Sinne eines attraktiven Wohnumfeldes anbieten zu können und um wertvolle innenstadtnahe Grundstücksflächen ausschließlich dem Wohnen zur Verfügung stellen zu können. Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan wird die erforderliche Kfz-Stellplatzanzahl und Fahrrad-Stellplatzanzahl nachgewiesen und teilweise übererfüllt.

7.6 Verkehrsfläche

Der an das allgemeine Wohngebiet angrenzende Teil des Weinbergwegs wird entsprechend der vorhandenen Situation als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Begleitfläche festgesetzt. Die Erschließung über die „Weißenauer Halde“ ist durch eine öffentliche Stichstraße bis zum Plangebiet gesichert. Für die weitere Erschließung im Plangebiet wird u. a. eine mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt (Wendeanlage). Die Wendeanlage ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Die in der öffentlichen Verkehrsfläche des Weinbergweges verbleibenden Restflächen zwischen derzeitigem Fahrbahnrand und den privaten Grundstücksflächen bzw. Stellplätzen bleiben dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet und werden gestalterisch an die privaten Grundstücksflächen angeglichen.

7.7 Entwässerung/Niederschlagswasserbehandlung

Die Kapazitäten der öffentlichen und privaten Kanäle reichen für die geplanten Gebäude aus. Die Entsorgung des Abwassers und Regenwassers (Notüberlauf) erfolgt im Freispiegelgefälle auf dem Grundstück in getrennt geführten Leitungen bis zum Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich anzustreben, jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Weiter muss vom Bau einer Versickerungsanlage abgeraten werden, da durch solche Maßnahmen talseitige Gebäude mit zusätzlichem Sickerwasser beaufschlagt werden könnten (vgl. geotechnische Gutachten in der Anlage). Daher ist das anfallende Niederschlagswasser im allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten (z. B. Retentionszisternen, Retentionsdach). Nur der Notüberlauf darf in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Gemäß Vorgabe der Stadt darf an drei Übergabepunkten nicht mehr als 25 l/s, 35 l/s und 40 l/s (vgl. max. Einleitungsmengen im Vorhaben- und Erschließungsplan) in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Grundwasser/Schichtenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

In den im Rahmen der geotechnischen Erkundung durchgeführten Aufschlüssen wurden keine Schichtwasserzutritte festgestellt. Es dürften sich somit im Laufe der Baumaßnahmen keine Schichtwasserzutritte bzw. wenn überhaupt, geringste Aufkommen an Hang- und Schichtwasser zeigen. Es existiert eine Entwässerungsleitung vom Baugrundstück nach Westen. Eine Verlängerung der Bestandsleitung von der Weißenauer Halde bis zum Höllbach in der Tettnanger Straße wäre aus technischer Sicht möglich. Sollte Hang- und/oder Schichtwasser in den Baugruben angetroffen werden, wird dies nur temporär während der Bauarbeiten abgeleitet. Dem Hang wird nicht aktiv Wasser entzogen. Nach dem Verfüllen der Baugruben ist der ursprüngliche Zustand wieder soweit hergestellt, dass das Hang- und Schichtwasser im Untergrund abfließen kann, wie bisher auch. Durch die Arbeitsraumverfüllung an den Gebäuden wird eine gewisse Umläufigkeit für bestehende Schichtwassersysteme geschaffen.

Das Niederschlagswasser/Hangwasser (Oberflächenwasser) wird so abgeführt, dass Dritte keinen Schaden nehmen können. Bei Starkregen ist die Versickerungsleistung unversiegelter Böden i. d. R. gering, weshalb der größte Teil des Niederschlags oberflächlich abfließt. Durch die geplante Bebauung werden diese Abflüsse deutlich reduziert, weil das Oberflächenwasser kontrolliert entwässert wird. Es tritt dadurch weniger Oberflächenwasser auf als vor der Baumaßnahme. Die talseitige Bestandsbebauung wird entlastet. Die Anlage von Entwässerungs-Rückhaltemulden auf den Grundstücken selbst ist grundsätzlich möglich und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Zur Bemessung der Mulden muss ein separates Gutachten erstellt werden damit diese die entsprechenden Niederschlagsmengen gefahrlos aufnehmen und abführen

können. Dies ist jedoch dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Rückstauvolumen zugeführt von wo aus es über eine Drossel dem öffentlichen Kanal zugeleitet wird. Einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften durch Versickerung wird damit entgegengetreten.

7.8 Boden/Baugrund

Die geotechnischen Bedingungen für eine gefahrlose Bebauung wurden gutachterlich geprüft (Geotechnisches Gutachten Neubau einer Wohnanlage mit 2 Tiefgaragen, „Weißenauer Halde“, geoteam A2 GmbH Argenbühl vom 27.11.2017 mit Ergänzung vom 11.11.2019 des geotechnischen Gutachtens vom 27.11.2017).

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind keine Ramm- oder Vibrations-/Rammarbeiten erforderlich. Die geplanten Baumaßnahmen verursachen keine Erschütterungen die über das „gewöhnliche“ Maß an Einwirkungen eines normalen Baubetriebs hinaus gehen. Dynamische Verdichtungsarbeiten sind lediglich beim Verfüllen der Arbeitsräume und beim Einbau von Tragschichten im Bereich von Verkehrswegen erforderlich. Solche Arbeiten können z. B. durch Erschütterungsmessungen im Bereich der umliegenden Bebauung begleitet werden. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Hinsichtlich der Hangrutschgefahr ist festzustellen, dass die geplanten Baugruben/Einschnitte ins Gelände nach dem Stand der Technik gesichert werden. Die geänderte Vorhabenplanung sieht keine Tiefgarage mehr vor, so dass es sich um „normale“ Verbau-Maßnahmen handelt. Nach Errichten der Bauwerke werden die Arbeitsräume kraftschlüssig verfüllt, so dass es zu keinen Bewegungen im angeschnittenen bzw. abgefangenen Erdreich kommen kann. Den geotechnischen Gutachten geoteam wurde eine Vielzahl von Erkundungen zugrunde gelegt, z. B. drei Kernbohrungen, sieben Schürfe, diverse Rammsondierungen. Damit wurde je nach Tiefenlage der geplanten Bebauung bzw. der Lage am Hang der anstehende Baugrund bis mindestens 10 m unter die geplanten Gründungssohlen erkundet. Durch die Wahl der Untersuchungspunkte werden alle Bereiche des Grundstücks abgedeckt. Die „Problemfälle“ mit Hangrutschen in der Umgebung sind bekanntermaßen auf fehlende Erkenntnisse der örtlichen Geologie und auf Maßnahmen zurückzuführen, für die erst gar keine geotechnischen Erkundungen durchgeführt wurden. Die Feldarbeiten zur geotechnischen Erkundung fanden im Zeitraum Juni 2017 – August 2017 statt. Die meteorologischen Verhältnisse waren im Jahr der Untersuchungen (2017) typisch für die Region, insofern sind die gewonnenen Erkenntnisse am Standort als repräsentativ zu betrachten. Der Gefahr von Hangrutschen bzw. einer mangelnden Untersuchungstiefe von Gutachten wird damit entgegengetreten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/ im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u.a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1 a (3) BauGB i.V. mit § 15 BNatSchG. Ein Bodenmanagementkonzept ist sinnvoll, um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sinnvoll wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.

Die Vorgaben des Gutachters für die Bebauung wurden, soweit sie den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffen, übernommen.

7.9 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wird eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen, insbesondere gegenüber den von der ca. 100 m westlich gelegenen Tettninger Str. einwirkenden Immissionen, auf Basis der übermittelten Karten aus dem LIS der Stadt Ravensburg vorgenommen. Entsprechend sind im Plangebiet voraussichtlich Werte von tags ≥ 55 dB(A) und nachts ≥ 45 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ gegenüber allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts werden, ohne Berücksichtigung von geplanter Bebauung voraussichtlich an straßenzugewandten Fassaden geringfügig überschritten. Die Grenzwerte der (16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung) werden nicht erreicht bzw. unterschritten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Nachverdichtung in einem großen zusammenhängenden Wohngebiet. Das allgemeine Wohngebiet umfasst nur eine Fläche von ca. 0,7 ha. Aktiver Lärmschutz an der Tettninger Str. ist aufgrund des bebauten Siedlungsbestandes nicht möglich. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sind Orientierungswertüberschreitungen im Plangebiet zumutbar. Gesunde Wohnverhältnisse sind gemäß Abschätzung gewährleistet. Im Sinne einer Lärmvorsorge wird weitergehend empfohlen, die schützenswerten Fensteröffnungen von Schlaf- und Ruheräumen straßenabgewandt zu orientieren und die Anforderungen an das Schallschallschutzmaß der Umfassungsbauteile so zu treffen, dass die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1 bzw. die Anhaltswerte für Innenraumpegel gemäß VDI 2719 (Tabelle 6) eingehalten werden können.

7.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Gehölze des Pflanzgebots von Bäumen und Sträuchern dienen der Eingrünung der Baukörper und Durchgrünung des Wohngebiets, der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z. B. Vögel und Insektenarten und vermindern den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Die Dachbegrünung der obersten Dachflächen und Begrünung von erdüberdeckten Garagen bzw. auch der Platzflächen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Wohngebiets. Durch Wasser-rückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird vermindert.

Zum Schutz von Insekten ist eine insektenschonende Außen- und Straßenbeleuchtung zu verwenden. In den Festsetzungen werden hierzu detaillierte Regelungen getroffen.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Grünplanung, Landschaftsarchitekten Gänßle und Hehr vom 05.02.2019/19.05.2021) wurden im Plangebiet 43 Bäume kartiert, 19 Bäume davon sind geschädigt, 24 Bäume erhaltenswert. Im Rahmen der Umsetzung der Planung können die Bestandsbäume, bis auf einen Baum, nicht erhalten werden. Ursächlich hierfür ist, dass im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung der dringenden Nachfrage nach Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht nachgekommen wird und deshalb mehr Gebäude mit zugehöriger Infrastruktur vorgesehen sind. Desweiteren wird fast der gesamte ruhende Verkehr in erdüberdeckte Garagen

verlagert mit dem Ziel, den öffentlichen und privaten Freiraum im Sinne eines attraktiven Wohnumfeldes freizuhalten und um wertvolle innenstadtnahe Grundstücksflächen ausschließlich dem Wohnen zur Verfügung stellen zu können. Als Minimierungsmaßnahme sind die unterbauten Flächen und Dächer zu begrünen. Es werden 4 Bäume durch Festsetzung als Pflanzgebot mit festem Standort und weitere 26 Bäume als Festsetzung ohne festen Standort im Bebauungsplan gesichert. Dadurch werden die insgesamt 24 erhaltenswerte Bäume gleichartig ausgeglichen. Eine weitergehende Bepflanzung mit Großgrün zwischen den Gebäuden scheidet aus Klimaschutzgründen aus (Aufrechterhaltung der Durchlüftung). Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Ravensburg sind durch den Beschluss zur Baumschutzsatzung und dem damit geänderten Geltungsbereich zwar nicht mehr anzuwenden, werden aber weiterhin erfüllt.

8. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Zulässig sind für die zur Bebauung vorgesehene Fläche ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen zu den Beweissicherungsverfahren, zu den Straßenzuständen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden. Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich u. a. auf die zulässige Gestaltung der Dächer, da der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild zukommt. Die im Quartier bisher nur in untergeordnetem Umfang vorhandene Dachform des Flachdachs stellt wie das deutlich geneigte Dach ein zeitgemäßes gestalterisches Element mit eher städtischem Charakter dar. Neben dem Dach prägen weitere städtebauliche Eigenschaften ein Quartier, wie z. B. die Gebäudekubatur, das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche, die Gebäudehöhe und vieles mehr. Je sensibler einzelne dieser Eigenschaften weiterentwickelt werden, je größer ist die Chance, dass sich die Veränderungen gut in das Quartier einfügen und zu einer positiven Entwicklung des Quartiers beitragen werden. Da gerade bezüglich der Freiflächenstrukturen und der Kubatur der Gebäude in überwiegenden Teilen die Strukturen der umliegenden Bereiche aufgenommen wird, erscheint die Veränderung hinsichtlich der Dachform im Quartier verträglich. Gleiches wird im Übrigen auch bezüglich der Veränderung gesehen, die mit dem Bau des Mehrfamilienhauses verbunden sein wird. Bezüglich der Kubatur hebt sich diese von der übrigen Bebauung ab, durch die ähnliche Formsprache und die wenig exponierte Lage wird dies in der Wirkung jedoch deutlich reduziert. Die verbleibende stadtgestalterische Veränderung bleibt durch den damit ebenso einhergehenden Mehrwert aus einem sparsameren Umgang mit der Fläche, der Schaffung eines breiteren Wohnraumangebotes auch für die derzeit im Quartier lebende Bevölkerung verträglich. Mit Blick auf die gesamte Struktur des Quartiers wird davon ausgegangen, dass trotz einzelner Veränderungen die positiven, zu erwartenden Punkte für die Entwicklung des Quartiers überwiegen werden.

Darüber hinaus werden auch Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Einfriedungen aufgenommen. Durch die Festsetzungen zur Fassadengestaltung soll eine farb- und materialverträgliche Einbindung der Gebäude gewährleistet werden. Durch die Festsetzungen zu den Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche als heimische Laubhecken soll mehr „Grün“ im Straßenraum etabliert werden.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,7 ha, liegt in Weingartshof, einem Ortsteil der Ravensburger Ortschaft Eschach südlich der Ravensburger Innenstadt. Das Planungsgebiet liegt zwischen dem „Weinbergweg“ und der „Weißenauer Halde“ inmitten eines Wohngebietes. Das Plangebiet ist für eine maßvolle Nachverdichtung geeignet und entsprechend planungsrechtlich gesichert.

10.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange

Schutzgebiete

Die Vegetation des Gebiets lässt sich keinem nach § 30 BNatSchG geschützten Biotoptyp und keinem FFH-Lebensraumtyp zuordnen. Zwar entspricht die Gehölzsukzession im Süden des Gebiets ihrer Struktur zum Teil dem Biotoptyp „Feldgehölz (41.10)“, jedoch ist dieser Biotoptyp nur außerhalb des Siedlungsbereichs geschützt.

Nächste Schutzgebiete sind jeweils ca. 150 m entfernt: Das östlich des Plangebiets gelegene Biotop „Gehölze im Gewann Obere Höll östlich Ravensburg“ (Biotop-Nr. 182234368540) sowie das westlich des Plangebiets gelegene Biotop „Schilfsaum bei Weingartshof an der B467a“ (Biotop-Nr. 182234368539). Negative Auswirkungen auf die genannten Biotope können ausgeschlossen werden. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Mensch/Erholung

Es ergeben an sich ggf. kurzfristige Beeinträchtigungen durch die Überplanung der privaten Freiflächen (Gartenflächen mit Baumbestand) zur Erholungsnutzung. Umliegende Freiflächen oder Geh- und Radwege sind von der Planung nicht betroffen. Verbesserungen für das Schutzgut Mensch ergeben sich dadurch, dass zusätzlicher dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen und Fahrgeräusche auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen. Nach Informationen aus dem Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg sind durch umliegende Hauptverkehrsstraßen keine Lärmkonflikte zu erwarten (vgl. hierzu Kap. „Immissionsschutz“). Aufgrund dessen ergeben sich für das Schutzgut Mensch keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und artenschutzrechtliche Belange

Dipl.-Biol. Wilfried Löderbusch hat im Jahr 2016 eine artenschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der geplanten Bebauung vorgenommen. Erneute Begehungen des Areals im Juni 2018 und Juni 2021 führten zu dem Ergebnis, dass die Erkenntnisse, Einschätzungen und Empfehlungen aus dem Jahr 2016 nach wie vor Gültigkeit besitzen. Die Flächen wurden letztmalig in einer Ortsbegehung am 15.06.2021 vom Fachgutachter Dipl.-Biologe Wilfried Löderbusch beurteilt. Eine Gefährdung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (und damit ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote in § 44 BNatSchG) kann wie schon im Bericht vom 5. November 2016 beschrieben, dadurch ausgeschlossen werden, dass die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgt. Die im Gebiet vorkommenden Singvogelarten bauen ihre Nester in jedem Jahr neu, dauerhaft genutzte Nester (z. B. Greifvogelhorste) wurden nicht gefunden. Das Gebiet wurde insgesamt siebenmal begangen. Das Methoden-Handbuch (TRAUTNER 1992, methodische Standards zur Erfassung von

Tiergruppen, Filderstadt) gibt an, „dass zur ausreichenden Erfassung des Vogelbestandes (...) mindestens drei, i. d. R. aber fünf bis sechs Begehungen erforderlich sind“. Angesichts der geringen Größe des vorliegenden Plangebietes von ca. 0,7 ha und des überschaubaren Habitat- und Strukturangebots reichen die 2016, 2018 und 2021 durchgeführten Begehungen aus, um Konflikte mit den Vorgaben des § 44 BNatSchG hinsichtlich der Vögel zu beurteilen. Im Ergebnis ist das Gutachten 2016 nach wie vor gültig und aufgrund der eingehaltenen fachlichen Vorgaben auch repräsentativ.

Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten können im Plangebiet wegen der standörtlichen Bedingungen ausgeschlossen werden.

Verstöße gegen das Tötungsverbot aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können bei allen Vogelarten dadurch ausgeschlossen werden, dass die Fällungen – wie von § 39 BNatSchG vorgeschrieben – außerhalb der Brutzeit erfolgen. Regelmäßig wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätten wie Spechthöhlen und Greifvogelhorste wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung nicht gefunden.

Ebenfalls konnte durch die artenschutzrechtliche Beurteilung eine nachhaltige Beeinträchtigung von Lebensräumen geschützter Vogelarten durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

Untersuchungen zu einer möglichen Fledermauspopulation ergaben keine Hinweise auf Wochenstuben oder sonstige Fledermausquartiere im überplanten Gebiet. Von Zwergfledermäusen werden die vorhandenen Gehölze nur als Jagdrevier verwendet, da sie typische Gebäudebewohner sind. Eingriffe in den Gehölzbestand sind daher nicht mit Verstößen gegen das Tötungsverbot oder das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden. Die Gehölzbeseitigungen führen auch nicht zu einer Beeinträchtigung der lokalen Population der Zwergfledermaus, da diese im Naturraum Bodenseegebiet flächenhaft verbreitet und die häufigste Fledermausart ist.

Um Verstöße gegen § 44 sicher ausschließen zu können, wird vom Gutachter empfohlen, unmittelbar vor der (wegen § 39 BNatSchG erst ab 1.10. möglichen) Fällung von Gehölzen diese in unbelaubtem Zustand auf Stamm- und Asthöhlen abzusuchen. Falls Höhlen vorhanden sind, ist eine Kontrolle auf überwinterte Fledermäuse mit einer Endoskop-Kamera erforderlich; gefundene Fledermäuse sind zu bergen und zur weiteren Versorgung an eine fachkundige Person weiterzugeben; leere Höhlen werden bis zur Fällung verschlossen.

Vorkommen von weiteren streng geschützten Arten wie der Zauneidechse oder der Haselmaus wurden trotz Nachsuche nicht gefunden und sind weitestgehend ausgeschlossen. Die Verbote nach § 44 BNatSchG stehen daher den Grundzügen der Planung nicht entgegen.

Die Grünflächen mit Baumbestand werden durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen erfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen die Schaffung neuer Grünstrukturen vor (Pflanzungen von Laubbäumen und -hecken, Privatgärten und Dachbegrünung), so dass es zu einem ausgewogenen Verhältnis von Bebauung und Freiraum kommt. Somit wird der Verlust von Grünstrukturen durch die notwendige Beseitigung vorhandener Bäume verringert bzw. ausgeglichen und ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen sichergestellt.

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen/Tiere zu erwarten.

Schutzgut Boden und Flächen

Der Boden ist teilweise anthropogen überprägt. Dominant ist jedoch ein hoher Freiflächenanteil mit Baumbestand. Die Umnutzung des Standortes für Wohnen entspricht der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach den landesplanerischen Zielsetzungen. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Das Plangebiet befindet sich an einem Hang mit Steigungen von teilweise mehr als 30 %. Bei einer Bebauung sind größere Erdbewegungen und Einschnitte in den Hang nötig. Das Plangebiet weist im Bestand überwiegend unversiegelte Bereiche auf, welche neu versiegelt oder bebaut werden. Es kann noch von einer dem innerstädtischen Bereich angepassten Neuversiegelung ausgegangen werden. Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan beträgt die Grundflächenzahl 0,3, im Bestand $\leq 0,2$. Das Schutzgut wird durch moderaten Flächenverbrauch geringfügig beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)

Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb der HQ_{100} - sowie HQ_{Extrem} -Überflutungsflächen.

Der Boden ist zur Versickerung nicht geeignet. Flachdachbegrünungen führen zu einer verminderten Abflussspitze in den Regenwasserkanal und somit ins Gewässer. Außerdem wird das Kleinklima dadurch verbessert. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz des Grundwassers. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Es muss grundsätzlich mit jahreszeitlich und witterungsbedingt schwankendem Wasseraufkommen im Untergrund gerechnet werden. Bzgl. dem Umgang mit evtl. Schichtenwasser und oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird auf das Kap. „Entwässerung/ Niederschlagswasserbehandlung“ verwiesen.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der geologischen Verhältnisse und der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet liegt randlich der Kalt- bzw. Frischluftschneisen des Schussentals. Es liegt innerhalb der Bebauung von Weingartshof und ist durch einen mittleren Versiegelungsgrad vorbelastet. Die Auswirkungen der Neubebauung auf das lokale Zirkulationssystem der Hanglagen im Mittleren Schussental wurden gutachterlich untersucht (vgl. Gutachten „Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der „Weißenauer Halde“ Ravensburg, iMA Richter & Röckle, Freiburg vom 26.04.2018). Um die Auswirkungen der geänderten Planung (25 WE) zu bewerten, wurde das Klimagutachten von 2018 nochmals angepasst (vgl. aktualisiertes Gutachten „Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der Weißenauer Halde in Ravensburg – Aktuelle Planung Mai 2021“, iMA Richter & Röckle, Freiburg). Dabei sieht die aktuelle Planung den Wegfall von nach Westen ausgerichteten Gebäudeteilen vor allem am Weinbergweg vor und schafft hier mehr Grünfläche als die ehemalige Planung. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Kaltluftabflussverhältnisse und thermischen Verhältnisse reduziert. Durch die Bebauung in Hanglage wird der abend- und nächtliche Kaltluftabfluss in die tiefer gelegenen Siedlungsbereiche beeinträchtigt. Die Untersuchungen zeigen, dass insbesondere die Tobel relevante Kaltluftmengen fördern. An den Hangbereichen findet man deutlich schwächere Hangabwinde. Auch im Plangebiet treten Hangabwinde auf, die einerseits von der östlich gelegenen Hochfläche, andererseits von den Grünzonen am Hang gespeist werden.

Durch die Versiegelung und Bebauung geht ein Teil letzterer Kaltluftproduktionsfläche verloren. Insgesamt steht aber noch ausreichend Kaltluft für eine abend- und nächtliche Durchlüftung zur Verfügung. Derzeit wird durch den teils dichten und hohen Baumbestand im Plangebiet die boden-

nahe Strömung beeinträchtigt. Die geplante Bebauung bewirkt bodennah keine Verschlechterung der Strömungsverhältnisse. Auch von der Höhenentwicklung der Gebäude im Vergleich zum Baumbestand ist nicht von einer Verschlechterung der Durchlüftung auszugehen. Anders als z. B. im Stadtgebiet von Ravensburg sind die thermischen und lufthygienischen Belastungen im Umfeld der Planung durch die geringe Besiedlungsdichte und die hohen Grünanteile gering. Eine Nachverdichtung ist an dieser Stelle deshalb weniger problematisch als in Bereichen mit größerer Betroffenheit. Um unerwünschte Auswirkungen möglichst gering zu halten, wurden die im Gutachten empfohlen Vermeidungsmaßnahmen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen bzw. bei der Gebäudeplanung berücksichtigt (Vermeidungsmaßnahmen: Um das bodennahe Eindringen von nächtlicher Kaltluft zu ermöglichen, sollten die Gebäudezwischenräume von dichtem und hohem Bewuchs freigehalten werden; um die Wärmespeicherwirkung der Gebäude gering zu halten, sollten die Gebäude nach aktuellem EnEV-Standard oder besser errichtet werden; Belagsflächen/Stellplätze sollten z.B. mit Rasenbausteinen angelegt werden, versiegelte Stellflächen sollten nach Möglichkeit verschattet werden). Es sind daher nur geringe Auswirkungen auf das Lokalklima und die Luftqualität zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Bebauung fügt sich in die bereits bestehende Bebauung ein. Durch die geplante Durchgrünung des Plangebietes wird das Landschaftsbild auch hinsichtlich des Grünbestandes nicht wesentlich beeinträchtigt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Fazit

Bei Durchführung der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die einzelnen Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen. Auch ist nicht von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die sich erheblich negativ auswirken könnten, auszugehen.

11. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebiets:	7.341m ²	100,0 %
davon:		
- Allgemeines Wohngebiet WA:	6.509 m ²	88,6 %
- Öffentliche Verkehrsfläche	710 m ²	9,7 %
- Flächen für Ver- und Entsorgung	49 m ²	0,7 %
- Öffentliche Verkehrsfläche - Begleitfläche	73 m ²	1,0 %

Wesentliche Plandaten:

Anzahl Wohneinheiten:	25
Anzahl Gebäude:	15
Anzahl Kfz-Stellplätze:	37 St.
Anzahl Fahrrad-Stellplätze:	91 St.

12. KOSTEN

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten, da der Bebauungsplan keine Änderung an den Erschließungsanlagen vorsieht. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

13. Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gutachten

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

- Geotechnische Stellungnahme: Befahrbarkeit des oberen Weinbergwegs mit Lkw, geoteam A2 GmbH Argenbühl, 03.05.2018
- Bodengutachten: Geotechnisches Gutachten Neubau einer Wohnanlage mit 2 Tiefgaragen, „Weißenauer Halde“, geoteam A2 GmbH Argenbühl, Nr. 15G13802 vom 27.11.2017
- Bodengutachten: Ergänzung vom 11.11.2019 des geotechnischen Gutachtens Nr. 15G13802 vom 27.11.2017
- Artenschutzrechtliche Beurteilung der geplanten Bebauung, Büro Löderbusch Markdorf, 05.11.2016
- Kurzbeurteilung Büro Löderbusch Markdorf zur Aufrechterhaltung der Gültigkeit des Gutachtens von 2016 vom 10.06.2018
- Nachtrag zur artenschutzrechtlichen Beurteilung der geplanten Bebauung von Flst 591/1 und 575/1 Gem. Eschach, Büro Löderbusch vom Juni 2021
- Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg; BrennerPlan GmbH, Aktualisierung vom 21.10.2019
- Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der Weißenauer Halde in Ravensburg, Aktuelle Planung Mai 2021, iMA Richter & Röckle vom 08.11.2019

Aufgestellt:

Ravensburg, den 05.02.2019/29.05.2021/10.10.2021

Herr Herrling
Stadtplanungsamt

Herr Kaiser
Kling Consult GmbH