

## TEIL II: A BEGRÜNDUNG

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
7. RAUMORDNUNG
8. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
9. VERFAHREN
10. ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG
11. SCHALLSCHUTZ
12. ENERGIE
13. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
15. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
16. AUSWIKUNGEN DER PLANUNGEN UND VORPRÜFUNG DES  
EINZELFALLS GEM § 13a (1) SATZ 2 NR 2 BAUGB
17. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
18. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN  
MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 2,10 ha großen Bereich zwischen dem Mehlsackweg und dem Hühnerstallweg.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch den Mehlsackweg

im Osten durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 52, 1637, 1636, 1635, 1634, 1633, 1631/1, 1631, 1630/2, 1629/1, 1629/2, 1628/6, 1628/5, 1628/4

im Süden durch den Hühnerstallweg

im Westen durch die Federburgstraße

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1568, 1569, 1570/1, 1570/5, 1570/2, 1571, 1573, 1574, 1575, 1576/1, 1576/2, 1578/1, 1578, 1628/8, 1579/2, 1579 und 1579/1, sowie teilweise die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1629/2 und 1580 der Gemarkung Ravensburg.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Altstadt und grenzt unmittelbar an diese an. Es ist Teil des Veitsburghanges. Das Veitsburgareal befindet sich oberhalb des Plangebietes und wird von einem Grünzug vom Plangebiet getrennt. Westlich des abgegrenzten Bereiches befindet sich die Südstadt von Ravensburg.

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch das Zusammenspiel von Topografie, Gebäudestruktur und Grünverbindungen aus. Der Westhang wurde im Zuge der Industrialisierung Ravensburgs bebaut. Die bevorzugte Lage, sorgte dafür, dass sich ein Villengebiet entwickelte. Noch heute sind große mehrgeschossige Einzelhäuser der vorherrschende Stadtbaustein entlang der Federburgstraße. Der Großteil der Gebäude steht in einem einheitlichen Abstand zu Federburgstraße und bildet eine Vorgartenzone aus. Die Gebäude variieren in Ihrer Geschossigkeit zwischen minimal zwei Geschossen und bis zu maximal vier Geschossen. Weitere typische Elemente der Bebauung entlang der Federburgstraße sind das traufständige geneigte Dach und das Sockelgeschoss. Besondere städtebauliche Wirkung entfaltet das Gebäude der Federburgstraße 17. Diese alte unter Denkmalschutz stehende Fabrikantenvilla verfügt neben einer reich ausgestalteten Fassade über einen großen zusammenhängenden Gartenbereich.

Neben der städtebaulichen Struktur, prägen die rückwärtig gelegenen Grünräume und die Vorgartenzone das Bild der Federburgstraße. Hierbei sind die Grünstrukturen dieser Bereiche aufgrund der steil nach Westen abfallenden Topografie und der alten Baumbestände stark wahrnehmbar.

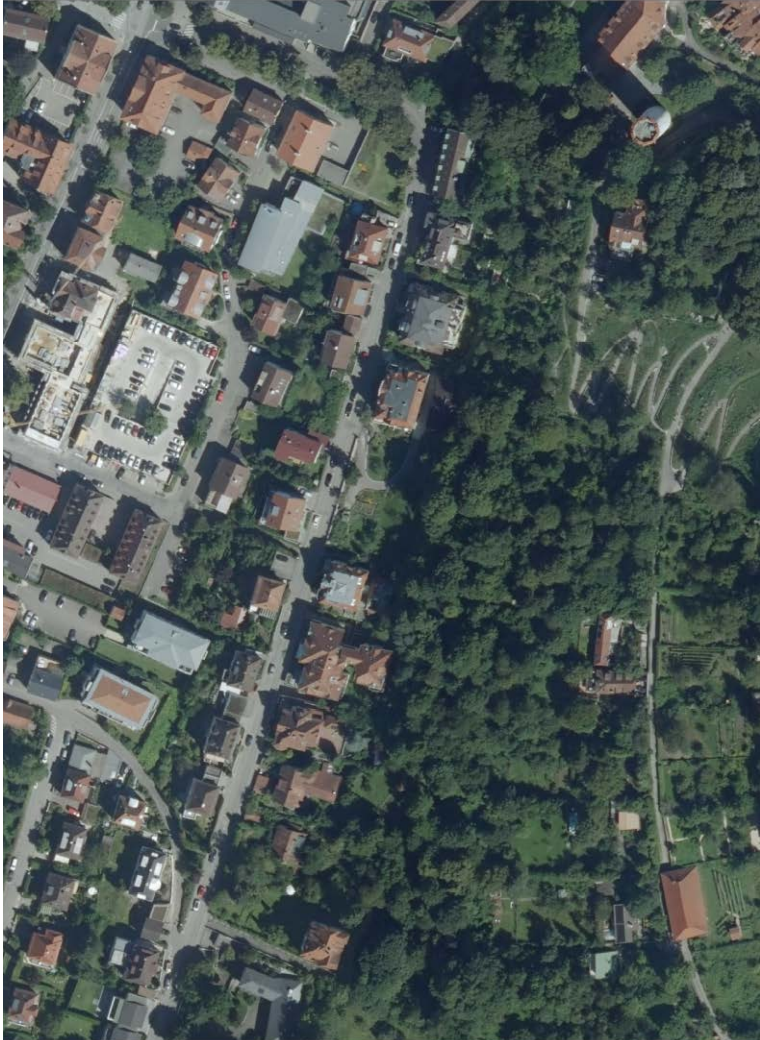


Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum; Stand: 14.11.2017

### 3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Erhaltung der stadtgestalterischen und freiräumlichen Merkmale
- Entwicklung von Maßgaben für das harmonische Einfügen von Um-, Ergänzungs- und Neubauten und für Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung und Weiterentwicklung der prägenden Freiraum- und Grünstrukturen des Hangbereichs durch Festsetzung von privaten Grünflächen
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Gliederung der Nutzungsarten
- Festsetzung von geneigten Dächern
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen unter Bezugnahme auf die prägenden Kulturdenkmale

- Festsetzung von erdüberdeckten Garagenanlagen an der Federburgstraße, die in die Hangsituation im Gartenbereich integriert sind
- Festsetzung von überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der städtebaulich hochwertigen Umgebung (insbesondere der Denkmale) und der verkehrlichen Verträglichkeit

#### **4. PLANUNGSERFORDERNIS**

Ziel dieses Verfahrens ist die Ersetzung des bisherigen Baulinienplans mit ihren allgemein gehaltenen Aussagen durch qualifiziertes Planungsrecht vor dem Hintergrund der prägenden Freiraumstruktur und verkehrlichen Verträglichkeit. Der Gemeinde erwächst daher die Pflicht steuernd einzugreifen.

Für den Bereich der Federburgstraße und die angrenzenden Hanglagen wurde außerdem eine konzeptionelle Grünordnungsplanung erarbeitet durch dessen Umsetzung starke Bindungen für eine weitere bauliche Entwicklung bestehen, um den besonderen freiräumlichen Charakter zu sichern.

#### **5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Außer der öffentlichen Verkehrsfläche sind sämtliche Grundstücke des Geltungsbereiches in Privatbesitz. Die Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt hierbei 0,27 ha.

#### **6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Aktuell wird das Baurecht nach dem Baulinienplan "Minneggstraße, Federburgstraße, Urbanstraße, Stauerstraße, Banneggstraße", Nr. 49.3, rechtsverbindlich seit dem 27.04.1928 geregelt.

Die Aussage des Baulinienplans für den Geltungsbereich ist, dass Gebäuden einen Abstand von 4,00m zur Federburgstraße einhalten müssen. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke werden als Bauverbotszone festgesetzt. Sonst werden keine Aussagen zur städtebaulichen Gestaltung der Gebäude getroffen.

#### **7. RAUMORDNUNG**

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

## 8. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 15.10.2017 stellt für den Bereich des Plangebietes entlang der Federburgstraße eine Wohnbaufläche und für die rückwärtigen Bereiche eine Grünfläche dar.

Im Geltungsbereich stimmt die vorliegende Planung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

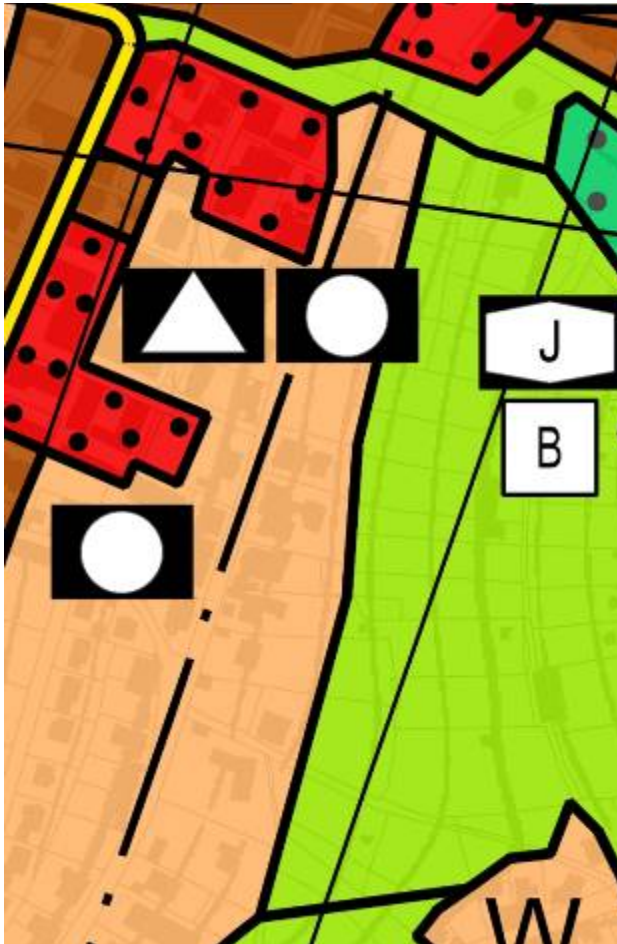


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 9. VERFAHREN

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg. Es ist fast vollständig bebaut und erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, daher ist eine Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 18.07.2016 bis einschließlich zum 05.08.2016 statt.

## **10. ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG**

Die verkehrliche Erschließung der Gebäude erfolgt über die Federburgstraße. Lediglich das Gebäude Federburgstraße 33 wird fußläufig über den Hühnerstallweg erschlossen.

Die Grundstücke im Plangebiet entwässern im Mischsystem in die Federburgstraße.

## **11. SCHALLSCHUTZ**

Gemäß des Lärminformationssystems (LIS) der Stadt Ravensburg werden die Beurteilungspegel von über 55 db(A) tags und über 50 db(A) nachts ausgewiesen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit höchstens 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts sind somit überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind wegen der innerstädtischen Lage und der denkmalwürdigen und denkmalgeschützten Bausubstanz im Plangebiet nicht möglich. Die Grundstücke sind dem Schallschutzbereich II mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 – 60 db(A) zuzuordnen. Im Bebauungsplan wird aufgrund der vorhandenen Schallpegelbereiche festgesetzt, dass für die gekennzeichneten Flächen das erforderliche Schalldämmmaß (erf.  $R'_{W,res}$ ) von Außenbauteilen und Fenstern nachzuweisen ist. Für Grundstücke deren überbaubaren Flächen so weit von der Federburgstraße entfernt sind, dass für sie ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist, bedürfen keiner entsprechenden Festsetzung.

## **12. ENERGIE**

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange der kommunalen Bauleitplanung. Die Darstellungen/ Festsetzungen wurden – soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Beschränkung der Parkplatzzahl durch die Förderung von Rahmenbedingungen, die das motorisierte Verkehrsaufkommen minimieren und verträglich lenken. Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise. Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung.

## **13. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da Wohnnutzung in diesem Gebiet charakteristisch ist und das Quartier zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Es sind zudem nicht störende Handwerksbetriebe, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, da diese den aktuellen Gebietscharakter im Zusammenwirken mit dem Wohnen prägen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen betreffen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung. Mit diesen Nutzungen ist ggf. ein Nutzungskonflikt verbunden, da erhöhte Anforderungen an die Erschließung einherkommen. Um den Gebietscharakter zu wahren, werden diese nur in Ausnahmefällen zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht störende Gewerbegebiete nicht Teil des Bebauungsplans. Grund hierfür ist, dass diese Nutzungen nicht dem vorhandenen Charakter im Plangebiet entsprechen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhe in m über der Straße bzw m ü. NN geregelt.

#### GRZ und GFZ:

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,2 wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke erreicht. Gleichzeitig bleibt die Erlebbarkeit des Hanges gewährleistet. Neubauten fügen sich harmonische in die Stadtsilhouette entlang der Federburgstraße ein. Stadtgestalterisch wird somit das Ensemble entlang der Federburgstraße gesichert. Das Sicherheitsbedürfnis rührt hierbei aus der typischen prägenden Bausubstanz entlang der Federburgstraße. Als prägend gelten im Geltungsbereich hochstehende Solitärgebäude auf relativ kleiner Grundfläche, die von einem Garten umgeben sind. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl unterhalb des Maximums laut BauNVO und einer Geschossflächenzahl mit dem Maximalwert laut BauNVO wird diesem Ziel- und Bestandsbild Rechnung getragen. Im Einzelfall werden je nach derzeitiger baulicher Nutzung Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen oder soweit der Bestand diesen Wert bereits übersteigt, auf die zur Sicherung der stadtgestalterischen Wirkung des Villenviertels begrenzt. Durch die Berücksichtigung der Nichtvollgeschosse bei der Berechnung der GFZ wird dennoch ausreichend Spielraum zur Schaffung von Nutzraum im untersten, wie im obersten Geschoss geschaffen. Die GRZ darf hierbei durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen deren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grenze von 0,6 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 ist mit Anlagen durch welche das Grundstücke lediglich unterbaut wird zulässig. Durch diese Überschreitungsmöglichkeiten, wird dafür gesorgt, dass eine zeitgemäße Ausnutzung des Grundstücks möglich ist.

### Wand- und Gebäudehöhe:

In den Planungszielen wurde vorgegeben eine Wand- und Gebäudehöhe festzusetzen, die Bezug auf die Kulturdenkmale nimmt. Die Festsetzungen zu Wand- und Gebäudehöhe wurden so gewählt, dass der Bestand grundsätzlich gesichert wird und Entwicklungen in diesem Bereich häufig möglich bleiben. D.h. die charakteristische Raumwirkung der Bebauung entlang der Federburgstraße bleibt durch den Bebauungsplan erhalten und wird im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung konkret und dass Quartier nicht überformend weiterentwickelt. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen über NN wird zudem gewährleistet, dass hochstehende Gebäudekörper entlang der Federburgstraße entstehen können.

### **Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

#### Baugrenze:

Entlang der Federburgstraße wird ein Bauband festgesetzt mit einer Tiefe von 27m. Dieses Bauband wird im Bereich der Gartenanlage des Gebäudes Federburgstraße Nr. 17 unterbrochen. Dies hat den Grund die freiräumlichen Merkmale des Gartens zu sichern. Durch das Bauband wird das gestalterische Merkmal einer einheitlich abgerückten Bebauung entlang der Federburgstraße gesichert. Durch die Tiefe des Baufensters von 27m wird die Bestandsbebauung gesichert und bei der Ausgestaltung der baulichen Anlagen ausreichend Flexibilität gewährleistet. Für das Flurstück des Gebäudes Federburgstraße Hausnummer 33 wurde die Möglichkeit geschaffen in der zweiten Baureihe zu bauen. Durch diese Festsetzung wird der Bestand wiedergegeben und es kann ein Ersatzbaukörper realisiert werden, der dieselbe charakterstarke Wirkung über die Federburgstraße entwickelt. Im Bereich der Federburgstraße 33 bleibt das Bauband bei einer Tiefe von 20m, durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass eine zweireihige Bebauung weiterhin möglich ist um das städtebauliche Gesamtbild entlang der Federburgstraße zu erhalten.

#### Abweichende Bauweise:

Um weiterhin die typischen rechteckigen Grundflächen der Bebauung entlang der Federburgstraße zu sichern wird es erforderlich eine abweichende Bauweise festzusetzen. Durch die abweichende Bauweise bleibt die bestehende Körnung der Baukörper und des Quartiers erhalten. Zugleich wird dem Kaltluftabfluss in die Tal-lagen Rechnung getragen.

#### Garagen/Carports/Stellplätze/Tiefgaragen:

Grundsätzlich wird angestrebt, dass die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden. Um Nutzungskonflikte mit der Erlebbarkeit des Hanges zu vermeiden sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen dürfen grundsätzlich überall auf dem Grundstück errichtet werden.



### **Verkehrsfläche**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsfläche orientieren sich am Bestand. Ergänzend wurde für einen Teilabschnitt der Verkehrsfläche eine Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche festgesetzt. Diese Festsetzung stellt den Übergang der angrenzenden Grünschneise dar.

### **Grünfläche**

Zur Sicherung der landschaftlichen/freiräumlichen Merkmale in den rückwärtigen Grundstücksflächen wurde eine private Grünfläche in diesen Bereichen festgesetzt. Diese dient dem Erhalt der prägenden Freiraumstrukturen.

### **Planungen; Nutzungsregelungen; Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### Pflanzstreifen A:

Entlang des Mehlsackwegs und des Hühnerstallwegs wurden Pflanzstreifen festgesetzt, welche die Eingrünung der Fußverbindungen in die höhergelegenen Hanglagen sichern. Ein Charakteristikum der Hanglagen unterhalb der Veitsburg und St. Christina sind die schmalen, beiseitig eingegrünten Treppensteige in die höhergelegenen Hanglagen, die die hangparallelen Straßenzüge miteinander verbinden. , um diese charakteristische Gestaltung zu sichern, wurde festgesetzt, dass entlang der Wege in ausreichender Breite, Pflanzungen vorzunehmen sind.

#### Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Massnahmenziel: Erhalt des naturnahen Gehölzbestands:

Die Privaten Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksteilen erhalten zusätzlich die Festsetzung zu Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hierbei wird festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammumfang größer als 80cm und ein Totholzanteil von 10% im Gebiet zu erhalten sind. Grund für diese Festsetzung ist es, die freiräumliche Eigenart und die hohe Strukturvielfalt des Veitsburghanges weiterhin zu sichern. Die Festsetzung dient zudem dem Erhalt der naturschutzfachlichen Wertigkeit der wichtigen Biotopvernetzungslinie Veitsburg - Bannegg.

#### Dachbegrünung:

Es wird eine Dachbegrünung auf Flachdächern vorgeschrieben, um eine Durchgrünung des Quartiers und eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten. Außerdem trägt die Dachbegrünung zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas: Kühlung und Luftbefeuchtung bei.

#### Erdüberdeckung:

Unterirdische Gebäudeteile und Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 60cm, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 80cm zu überdecken. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass eine wertige Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche möglich ist. Zudem ist es dadurch möglich durchgehende Gartenstrukturen in die Hangsituation zu integrieren

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs:

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

#### Flächen die von Bebauung freizuhalten sind:

Im südlichen Bereich des Plangebiets wurde festgesetzt, dass bestimmte Flächen der Wohnbaufläche von Bebauung freizuhalten sind. Diese Festsetzung dient der dauerhaften Sicherung der Erlebbarkeit der topographischen Situation und der Sicherung der freiräumlichen Merkmale unterhalb der Veitsburg.

#### Geländeanpassung an die Verkehrsfläche:

Im abgegrenzten Bereich sind beidseitig entlang der Federburgstraße unterirdische Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) erforderlich. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und aufgrund einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im Bereich der Federburgstraße, ist es erforderlich, die öffentliche Verkehrsfläche direkt entlang der Grundstücksgrenzen baulich zu fassen. Dies ermöglicht trotz der geringen Platzverhältnisse im Bereich der Federburgstraße die Herstellung und den Erhalt einer Verkehrsfläche mit einem durchgängigen Regelquerschnitt von ca. 8,00m (Fahrbahn / beidseitiger Gehweg).

Daher können auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von max. 0,5 m Betonrückenstützen notwendig sein. Diese Flächen können von den privaten Grundstückseigentümern weiterhin oberirdisch genutzt werden. Aufgrund der Randlagen dieser Flächen auf den privaten Grundrücken können die Flächen zusätzlich als Freiflächen 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 würden und zum anderen aufgrund der dann geringeren Grundstücksgröße die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke verringern würde.

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

Auf dem Flurstück Nr. 1575 ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstücks Nr. 1631 festgesetzt. Durch dieses Leitungsrecht wird sichergestellt, dass sämtliche baulichen Anlagen des Flurstücks Nr. 1631 eine Entwässerungsmöglichkeiten erhalten können.

## 14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### Dachform und Dachneigung:

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf die Dachformen /Walmdach/Mansarddach beschränkt. Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen bzw die bestehende Dachlandschaft, in ihrer die Hangebebauung prägender Form gesichert. Diese prägen derzeit bereits das bauliche Umfeld der Federburgstraße. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt der Bauherrschaft ein weiter individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden.

Ergänzend ist ein Flachdachanteil zulässig, um der Bauherrschaft einen zeitgemäßen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche offen zu halten.

Die Dachflächen von Dachaufbauten werden beim Flachdachanteil nicht dazugechnet, da es sich bei diesen um gestalterisch nicht wesentlich wirkende Gebäudebauteile handelt und dieser Belang dem Nutzungsbedürfnis im Gebäude nachsteht.

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für das Plangebiet ist zu Gunsten der Bauherrschaft wurde so gefasst, dass ein möglichst homogenes Bild entlang der Federburgstraße entsteht bzw. das bestehende Bild gesichert wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Vorschrift die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

#### Fassaden- und Dachgestaltung:

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

#### Dachaufbauten:

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dachanschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine angemessene Nutzung des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindest-

maß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

### **Gestaltung unbebauter Grundstücksfläche**

#### Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

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

#### Stützmauern:

Innerhalb der Ausgestaltung der nicht bebauten Grundstücksfläche kann es notwendig werden, Stützmauern zur Geländesicherung vorzusehen. Um eine ansprechende Gestaltung der Geländesicherung sowie die Erlebbarkeit des Hanges zu gewährleisten, wurden Vorschriften dahingehend formuliert, dass Stützmauern verputzt oder gemauert mit einem sichtbaren Fugenbild herzustellen sind. Dabei dürfen Sie eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

#### Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche sowie Einfriedungen:

Um die Erlebbarkeit des Hanges weiterhin zu gewährleisten, ist der vorhandene Geländeverlauf zu erhalten. Um diesen Tatbestand im Baugenehmigungsverfahren überprüfen zu können sind Schnittzeichnungen einzureichen. Ein weiteres Charakteristikum der Vorgartenzone entlang der Federburgstraße, ist die Fassung dieser in Form von Einfriedungen. Um ein verträgliches Bild entlang der Federburgstraße zu erreichen bzw. um das bestehende Bild zu sichern, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig. Dabei muss die Einfriedung mindesten 0,90m Höhe aufweisen. In den rückwärtigen privaten Grünflächen sind Einfriedungen zulässig.

## **15. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Die Kennzeichnung der Gebäude Federburgstraße Nr. 17, Villa mit Garten (ADAB-Nr. 102443265) und Nr. 27, Villa (ADAB-Nr. 102674315) als Kulturdenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 16. AUSWIKUNGEN DER PLANUNGEN UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM § 13a (1) SATZ 2 NR 2 BAUGB

### Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ravensburger Altstadt und ist geprägt von Wohnhäusern auf teils schmalen, aber überwiegend tiefen Grundstücken, deren Vorgartenzone teils durch unterirdische Bauwerke oder Garagenanlagen geschmälert wurde. Das innenstadtnahe Gebiet ist überwiegend locker bebaut und die Bezüge zur offenen Landschaft (Bannegg- und Veitsburghang) sind deutlich Sicht- und spürbar. Der "Bannegg- und Veitsburghang" ist auf Grund seiner ökologisch wertvollen Flächen ein wichtiger Standort für viele verschiedene Vogelarten. Die "Durchdringung von Stadt und Landschaft" ergibt sich maßgeblich durch den hohen Besatz an Großgehölzen sowie die hangaufwärts liegenden meist naturbelassenen privaten Gartenflächen. Der naturnahe Gehölzgürtel im Osten des Plangebietes stellt ein wesentliches Merkmal des Gebietes dar.

In den letzten Jahren ist entlang der Federburgstraße der Trend zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke mit größerer Gebäudenutzfläche und vielfältigen Nebenanlagen, insbesondere mit optisch besonders auffälligen Anlagen für Parkierung und Garagen, zu beobachten. Diese Grundstücke sind durch einen hohen Versiegelungsgrad, starke Bodenbewegungen und Niveauveränderungen geprägt.

### Artenschutz

Im Gebiet und in der Umgebung sind keine europäische Vogelschutz-, FFH- oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

Gemäß § 44 BNatSchG (i. V.m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen nicht einmal gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde.

Für die Tierwelt ist die Strukturvielfalt im Plangebiet von besonderer Bedeutung. Als Habitatstrukturen sind vor allem der Baumbestand mit Höhlenbäumen und abgängigen Bäumen, die dichten Hecken- und Gehölzstrukturen mit Totholz und Efeubewuchs und die verwachsenen Mauern und Treppen von Bedeutung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die im Plangebiet vorkommenden Vogel-, Reptilien-, Fledermaus- und Insektenarten, zu den nach BNatSchG streng bzw. besonders geschützten Arten zählen. Hierzu zählen z. B. Grauspecht, Baumfalke und Wendehals, Zauneidechsen, Fledermausarten sowie verschiedene Käfer. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von Grünstrukturen führen. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Tierarten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Da sich die Grundstücke im sog. Innenbereich befinden und

das bestehende Baurecht der Ortsbaupläne eine Bebauung ohnehin zulässt, kann allerdings auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ein Wegfall von privaten Freiflächen – in weitaus höherem Maß – nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren bestehen bereits gewisse Störeinflüsse durch die Straßen (Lärm- und Lichtimmissionen), Wohnumfelderholung, streunenden Hauskatzen sowie der anthropogenen Prägung insbesondere durch (zier-)gärtnerische Nutzung.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet gesichert und es ist gewährleistet, dass wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Besonderes Augenmerk wird dabei auf den Erhalt des hangaufwärts gelegenen Gehölzstreifens gelegt. Hier wird historisch bestehendes Baurecht zurückgenommen, um die extensiven und naturnahen Bereiche zu schützen und von hochbaulichen Anlagen freizuhalten.

Ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen wird sichergestellt, indem jeder Baum mit einem Stammumfang größer als 0,80m zu erhalten ist. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist zudem davon auszugehen, dass der Wegfall von Gehölzen jeweils nur kleinere Teilbereiche betrifft, so dass die bereits vorhandene Mischung der Altersstruktur der Gehölze, die Artenvielfalt sowie Ersatzquartiere erhalten bleiben. Neben den Gärten im Gebiet selbst, befinden sich in unmittelbarer Nähe zudem größere zusammenhängende Grünräume in denen Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die o. g. Festsetzungen und Hinweise abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde es sich allenfalls um Einzelfunde handeln. Die überplanten Flächen sind damit als nicht geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen.

#### Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet hat als Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt eine wichtige Bedeutung. Das Gebiet um die Veitsburg ist aufgrund der stadtnahen Lage ein wichtiges Naherholungsgebiet für Ravensburg. Beeinträchtigungen ergeben sich ggf. durch den Wegfall privater Freiflächen zur Erholungsnutzung. Durch den Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen mit dem alten Baum- und Gehölzbestand, das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Somit sind insgesamt für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgüter Tiere /Pflanzen / Biotope

Es bestehen auf den unbebauten Flächen / Freiflächen unterschiedlich starke Nutzungen. Die Nutzungsintensität nimmt in der Regel zur Hangoberkante Richtung Osten ab. Neben ökologisch hochwertigen Flächen sind auch einige Freiflächen ohne Gartennutzung zu finden. Von besonderer Bedeutung im Gebiet sind die großen, alten Laub- und Nadelbäume in dem überwiegend dichten, naturbelassenen Gehölzbestand mit Totholzanteil. Der Wechsel von offenen und geschlossenen Bereichen sowie die Strukturvielfalt (u. a. Baum- und Gehölzbestand mit Höhlen, Totholzbestand, verwachsene Steinmauern) bieten sehr gute Habitatstrukturen für zahlreiche Tierarten (insbesondere Vogel-, Fledermaus-, Käfer-, Insekten- und Reptilienarten). Teilflächen des Gehölzbestandes sind im Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" als Kernfläche bzw. -raum "Mittlere Standorte" kartiert. Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund ist rechtlich nicht verbindlich, die Behörden des Landes Baden-Württemberg wurden vom Ministerrat jedoch beauftragt, die Biotopverbundplanung bei der Regional- und Flächennutzungsplanung in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung als Fläche mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auch auf bauleitplanerischer Ebene den Zielen des Fachplanes Rechnung getragen und die für den Biotopverbund wichtigen Strukturen gesichert.

Die versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zur Überdeckung von Tiefgaragen, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung tragen zum Erhalt und zur Neuschaffung von Grünstrukturen im Plangebiet bei. Durch die grünordnerischen Festsetzungen sind keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

### Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund bildet die Grundmoräne auf der sich Terrassenkiese abgelagert und sich aufgrund von Verwitterung sogenannte Verwitterungskiese ausgebildet haben. Darüber stehen meist anthropogene Auffüllungen an. Der Boden im Plangebiet ist z. T. anthropogen durch Versiegelungen und Terrassierungen der Hanggrundstücke geprägt. Weite Teile der Grundstücke - insbesondere im Hangbereich - sind nicht versiegelt. Seltene oder schützenswerte Böden sind nicht vorhanden.

Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verloren gehen. Um die Eingriffe in das Schutzgut so gering wie möglich zu halten und die Überformung der natürlichen Topographie auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden mehrere Festsetzungen getroffen. Die zulässigen Hangabstützungen und Terrassierungen werden in der Höhe, Versiegelungen (z. B. für Terrassen oder Gartenwege) im privaten Gartenbereich beschränkt. Zudem wurde die potentiell versiegelte Zufahrtsbreite inner-

halb der privaten Vorgartenzone auf ein Minimum reduziert. Das zusätzliche zulässige Maß der Versiegelung wird somit begrenzt.

#### Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst und direkt angrenzend nicht vorhanden. Das Plangebiet zählt zur hydrogeologischen Einheit der Quartären Becken- und Moränensedimente. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund des anstehenden Bodens nur als gering einzustufen. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund der geologischen Verhältnisse, nicht zu erwarten. Es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung. Dennoch sind im Einzelnen Grundwasserströme und Quellhorizonte möglich, diese sind barrierefrei und so naturnah wie möglich weiterzuleiten.

#### Schutzgüter Luft und Klima

Die Hanglagen des Schussenbeckens sind generell Kaltluftentstehungs- und abflussgebiete mit großer klimatischer Bedeutung für das Schussental. Die Berg-/Hangabwinde leiten im Sommer kalte Luft in die wärmebelasteten Tallagen. Das Plangebiet ist aufgrund der Höhenlage, als lokales Abflussgebiet daher von hoher klimatologischer Bedeutung. Die großzügigen unbebauten Freiflächen haben wichtige mikroklimatische Bedeutung.

In den Klimaanalysekarten des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben ist für das Plangebiet locker bebaute Siedlungsfläche mit teils unversiegelter Freifläche im Übergang zu Waldfläche dargestellt, die als wichtige Kaltluft produzierende Fläche gilt. Im südlichen Teil des Plangebiets - im Bereich der privaten Grünflächen - sowie östlich davon sind potentielle Kaltluftstaubereiche an Wald- und Siedlungsrandern dargestellt. Der die Hanglagen abfließende intensive Kaltluftstrom ist insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets von im Zeitverlauf zunehmender Volumenstromdichte und mittlerer Windgeschwindigkeit. Die Kaltluftmächtigkeit ist mit einer mittleren Dicke der Kaltluftschicht von ca. 40 m bis 60 m dargestellt und nimmt nach Süden bzw. hangaufwärts ab bis zu einer Dicke der Kaltluftschicht von ca. 20 m bis 40 m.

Durch die Begrenzung der Gebäudelänge, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum Erhalt der privaten Grünflächen bleiben die kleinräumige Vernetzung im Gebiet und ein erheblicher Anteil an Freiflächen gewahrt. Erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft

Das kleinräumige Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude und den ausgeprägten Gehölzbestand geprägt. Das Plangebiet wird zudem wesentlich durch seine Topografie, den westexponierten Hangbereich geprägt. Es ergeben sich dadurch verschieden intensive Nutzungszonen auf den Grundstücken. Zur Hangoberkante nimmt die Nutzungsintensität ab, was sich durch den zum Teil



dichten Gehölzbewuchs im Ortsbild widerspiegelt. Die Bezüge zur offenen Landschaft, zum Veitsburghang zeichnen sich ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Fernwirkung der Hanglagen von der gegenüberliegenden Seite des Schussentales gewahrt. Zudem wird das natürliche Hanggefälle weitestgehend erhalten. Die höhenlinienparallele Hauptschließung und Hauptfront der Gebäude wird ebenfalls beibehalten. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich Kulturdenkmale, die teils mitsamt ihrer Gartenfläche unter Denkmalschutz stehen. Gebäudeerweiterungen sind im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen und unter Zustimmung der Denkmalschutzbehörde möglich, so dass erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut vermieden werden.

#### Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. In Teilabschnitten sind noch großzügige Gartenflächen anzutreffen, die Gesamtbild der Federburgstraße mitprägen. Das durchgeführte Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13a BauGB durchgeführt, somit stellt der Bebauungsplan eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar. Im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist der sparsame Umgang mit Fläche eine Kernaufgabe des Bebauungsplans der Innenentwicklung. Durch die Festsetzungen wird die Bestandssituation widerspiegelt. Dennoch stellen die Entwicklungsmöglichkeiten des Bebauungsplans den sparsamen Umgang mit Fläche nicht Frage.

#### Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Die Stadt Ravensburg befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange wahrzunehmen.

## **17. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN**

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 2,10 ha

#### *Flächenanteile:*

Allgemeines Wohngebiet WA ca. 1,15 ha

Öffentliche Verkehrsfläche als  
Straßenverkehrsfläche ca. ca. 0,27 ha

Private Grünfläche ca. 0,68 ha

## **18. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME**

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung Planung voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten. Weder für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes, noch für die öffentlichen Grünflächen oder Kompensationsmaßnahmen. Die vorhandenen Anlagen und Flächen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## **19. Zu Grunde liegende gutachterliche Ausführungen**

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

- Bebauungsplan Federburgstraße, Verkehrsuntersuchung 2010 erstellt von Modus Consult Ulm GmbH vom 17.12.2010
- Der Villengarten Schatz in der Federburgstraße 17, Gartenhistorisches Gutachten erstellt von Harmut Teske aus Berlin von 2013
- Grünordnerisches Konzept "Östliche Federburgstraße – Nördlicher Teil" erstellt von Stadt/Land/See in Kressbronn vom 01.12.2017

Aufgestellt:

Ravensburg, den 14.11.2017 / 22.05.2018 / 12.06.2018 / 10.08.2018

Schmid/Stadtplanungsamt

gez. Herrling

Herr Herrling

Stadtplanungsamt