Stadt Ravensburg

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan:

"SÜDWESTLICH KREUZUNG FRIEDRICHSHAFENER STRAßE - TETTNANGER STRAßE (NEUBAU FEUERWEHR OBERHOFEN)" UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

Fassung vom: 14.10.2026

Reg.-Nr.: .....
.... . Fertigung

Satzung der Stadt Ravensburg über den Bebauungsplan „Südwestlich Kreuzung Friedrichshafener Straße - Tettnanger Straße (Neubau Feuerwehr Oberhofen)“ mit folgenden Bestandteilen:

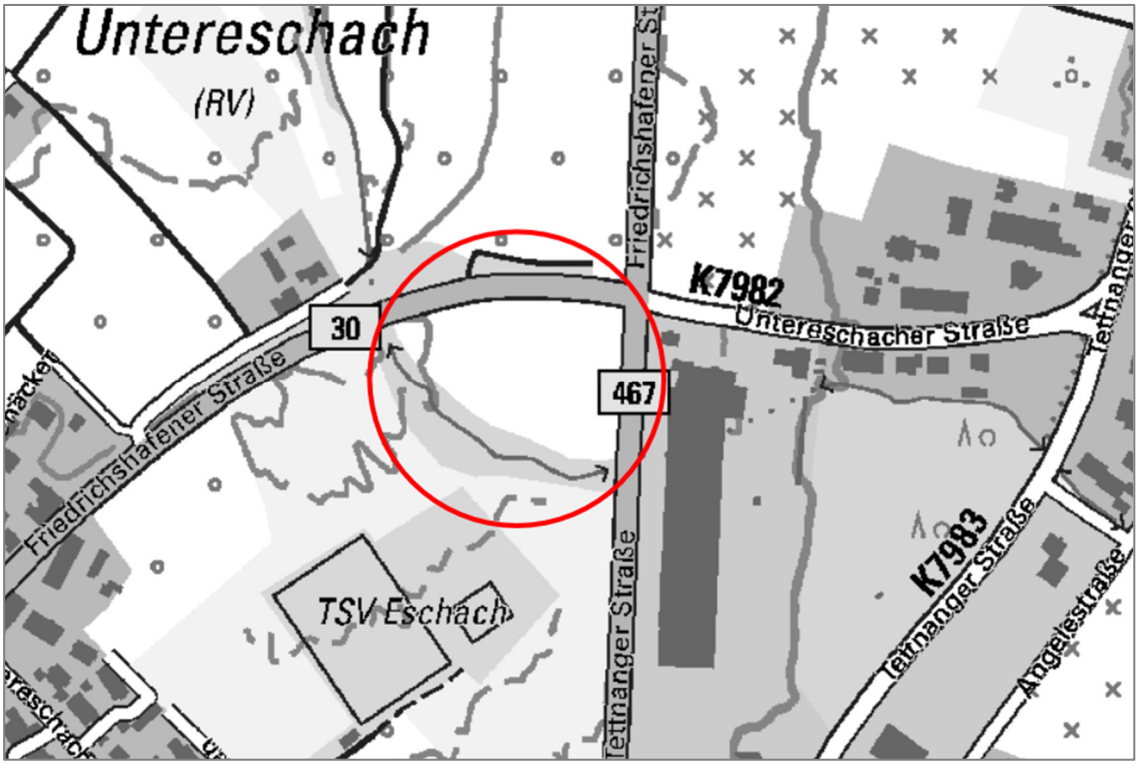
Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:1.000 i.d.F. vom 14.10.2026
Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen" i.d.F. vom 14.10.2026

sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:1.000 i.d.F. vom 14.10.2026
Teil II: "Örtliche Bauvorschriften" i.d.F. vom 14.10.2026

Begründung

Übersichtskarte



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 07.05.2025
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 17.05.2025
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 17.05.2025
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 26.05.2025 bis 04.07.2025
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom 26.05.2025 bis 04.07.2025
6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am xx.xx.xxxx
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am xx.xx.xxxx
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom …… mit Begründung vom ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
9. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
10. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am xx.xx.xxxx
11. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am xx.xx.xxxx
12. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
13. Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
14. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am xx.xx.xxxx
15. Ausfertigung erfolgt	am xx.xx.xxxx

Ravensburg, den .....

…….....
(BÜRGERMEISTER, Bastin)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den .....

…….....
(AMTSLEITER, Herrling)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....

…….....
(STADTPLANUNGSAMT, Selimovic)

SATZUNG DER STADT RAVENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "SÜDWESTLICH KREUZUNG FRIEDRICHSHAFENER STRAßE - TETTNANGER STRAßE (NEUBAU FEUERWEHR OBERHOFEN)" SOWIE ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am …….. den Bebauungsplan „Südwestlich Kreuzung Friedrichshafener Straße - Tettnanger Straße (Neubau Feuerwehr Oberhofen)“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2026 (GBl. Nr. 44)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 10. Februar 2026 (GBl. Nr. 13)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil M 1:1.000 i.d.F. vom ...

§ 2 Bestandteile

a) Die Satzung über den qualifizierten Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:1000 i.d.F. vom 14.10.2026"
Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen vom 14.10.2026"

b) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:1.000 i.d.F. vom 14.10.2026"
Teil II: "Örtliche Bauvorschriften vom 14.10.2026"

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Südwestlich Kreuzung Friedrichshafener Straße - Tettnanger Straße (Neubau Feuerwehr Oberhofen)" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ravensburg, ausgefertigt am ……..

Oberbürgermeister Dr. Rapp

TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (insbs. Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil II der Satzung über den qualifizierten Bebauungsplan

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,27

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 BauNVO

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

2. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

a

Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

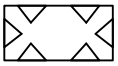
3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

F

3.2 Zweckbestimmung: Feuerwehr

4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



4.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
Von dieser Maßgabe kann auf Grund der vorgesehenen Nutzung für eine Feuerwehr abgewichen werden, sofern die Belange der Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Die baulichen Anlagen sind mit dem Baulastträger abzustimmen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser (M1)

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

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal entlang der Friedrichshafener Straße zum Klärwerk Langwiese geleitet.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse (siehe geologisches Gutachten vom 07.10.2026), des zu geringen Abstandes zum Grundwasser (< 1m), nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) der privaten und öffentlichen Flächen wir in einem zentralen Retentionsbecken gespeichert und mit einer Drosselwassermenge von 15 l/s*ha dem Regenwasserkanal / Gewässer zuzuführen (gemäß DWA-ATV, A 117) zugeführt.
Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kompensationsfläche und Retention

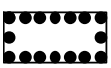
8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSER-ABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Retentionsbecken

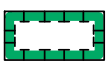
9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b BauGB)

Hinweis: Details zur Umsetzung sind der Umweltbericht zu entnehmen



9.1 Erhalt und Sicherung von naturnahen Gehölzstrukturen (V2)

Die entlang des Siechenbachs vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind als liegendes oder stehendes Totholz auf der Fläche zu belassen. Entwicklungsziel ist ein naturnahes, auwaldartiges Feldgehölz mit Röhricht- und Hochstaudensaum.



9.2 K1 - Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifen

Im Übergangsbereich zur Bebauung ist ein artenreicher Wiesenstreifen anzulegen. Hierfür ist eine kräuterreiche Saatgutmischung gesicherter gebietsheimischer Herkunft (Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland, Produktionsraum 8) einzusäen. Die Flächen sind im Anschluss zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten. Auf die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten öffentlichen Grünfläche zu verzichten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ sind mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens inkl. Schacht und Leitungen keine baulichen Anlagen zulässig. Ebenso ist die Installation von Beleuchtungseinrichtungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen unzulässig.

9.3 Gehölzschutz und Gehölzpflege (V5)

Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920, R SBB sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Zum Schutzgegenstand zählt insb. der Wurzelschutzbereich.

9.4 Gehölzpflanzungen (V5)

Für alle anzupflanzenden Gehölze sind standortgerechte Pflanzen folgender Qualitäten (gem. den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen Teil 1 und 2 der FLL-Richtlinie sowie DIN 18916) zu verwenden:

Straßenbau	Solitär, 4x verpflanzt Stammumfang mind. 25-30cm, Höhe 400-500cm
Wuchsklasse I:	Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mind. 18 - 20 cm Stammumfang, 300 - 400 cm Höhe
Wuchsklasse II o. III:	Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe

Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem / kulturfähigem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,5 m³. Davon sind mindestens 6 m² vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.



9.5 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort (M5)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte, großkronige (Wuchsklasse I) Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 10 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

9.6 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort (M5)

Pro angefangene acht Pkw-Stellplätze sind diese mit je einem standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse II zu überstellen. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind auf das o.g. Pflanzgebot (insgesamt 12 Bäume auf der Gemeinbedarfsfläche) anrechenbar.

9.7 Bauzeitlicher Schutz von Bruthabitaten im angrenzenden Feldgehölz (V1)

Arbeiten zur Baufeldfreiräumung sowie Erdbewegungen, Ramm- und Bohrungsarbeiten und lärmintensive (Hoch-)Bauarbeiten dürfen nur außerhalb des Brut- und Aufzuchtzeitraums von Mäusebussard und Grünspecht, d.h. im Zeitraum vom 01.09. bis 28./29.02. durchgeführt werden.

Auf der Grenze zwischen festgesetzter öffentlicher Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche ist im Vorfeld der Bauarbeiten ein unverrückbarer Baustellenzaun zu errichten und bis zum Abschluss der Bauarbeiten dort zu belassen. Der Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche darf während der Bauzeit nicht als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden (keine Lagerung, kein Befahren/Parken usw.).

9.8 Dachbegrünung (M4)

Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen. Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist bis zu einer Grundfläche von 20% des Gebäudes zulässig.

9.9 Minderung von Lichtimmissionen (M2)

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so

zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Lichttemperatur <2.700 K, z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel). Die flächige Anstrahlung von Fassaden ist nicht zulässig. Die Außenbeleuchtung ist im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr abzuschalten, zu dimmen oder bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern).

9.10 Schutz vor Vogelschlag (M3)

Für Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile ab jeweils 3 m² sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Es sind geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen.

9.11 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen (M2)

Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule mit niedrigem Reflexionsgrad bzw. hohem Absorptionsgrad oder mit Anti-Reflexions-Beschichtungen (dem neusten Stand der Technik entsprechend) zu verwenden. Auch zugehörige Konstruktionselemente/Halterungen sind reflexionsarm auszuführen (z.B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung).

9.12 Ökologische Baubegleitung, Horstmonitoring (während der Bauphase, M7)

Zu Beginn der jeweiligen Brutperiode (ab Anfang März) sind durch die ökologische Baubegleitung der Besatzstatus des Mäusebussard-Horstes sowie die Revieraktivitäten des Grünspechts zu überprüfen. Bei Feststellung einer Brutaktivität und einer zu erwartenden Störung durch die Bauaktivitäten legt die ÖBB in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise fest.

9.13 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser (V3)

Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

10. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplans. Die Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. E84 "Jugendsportplatz Untereschach" rechtverbindlich seit 05.04.2002 werden durch die der vorliegenden Änderungen vollständig der Festsetzung ersetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

11. ZUORDNUNG VON KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

11.1 Zugeordnete Kompensationsmaßnahmen

Den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden folgende Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes zugeordnet. Diese werden im Umweltbericht und im Grünordnungsplan näher beschrieben.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes
Kompensationsmaßnahme K 1 Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifen

Außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes
Kompensationsmaßnahme K 2 Gewässerentwicklungsmaßnahme „Schussen bei Gutenfurt“: Von dieser bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahme werden 86.136 Ökopunkte zugeordnet.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Teil II der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern

Innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Flachdächer (0-3°) zulässig.

Mit Dachflächen von Dachdurchbrechungen darf der Flachdachanteil überschritten werden.

1.2 Fassadengestaltung (M6)

Für Fassaden sind glänzende oder spiegelnde Materialien und grelle Farben unzulässig.

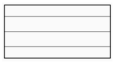
C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)



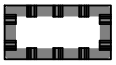
1.1 Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Ziff. 1 WHG
In festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100 oder geringer) ist die Ausweisung von neuen Baugebieten untersagt.



1.2 Überschwemmungsgebiet HQ-Extrem innerhalb des Planungsgebiets



1.3 Überschwemmungsgebiet HQ-Extrem außerhalb des Planungsgebiets



1.4 Biotop Nr. 182234364236 – Straßenrandhecke no Untereschach I
Biotop Nr. 182234364237 – Straßenrandhecke no Untereschach II

E HINWEISE

1.1 Luftemissionsminderung während der Bauphase (V4)

Es wird empfohlen auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Ebenfalls sollten die öffentlichen Straßen von Baustellenverunreinigungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Verursachern gereinigt werden.

1.2 Bodenschutz (V4, M8)

Sparsamer, schonender und fachgerechter Umgang mit Grund und Boden gemäß §§ 1a Abs. 2 und 3, 202 BauGB sowie §§1, 2 und 7 BbodSchG. Unbelastete Böden sind fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung. Oberboden ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen (Anlage von Mieten nach der DIN 19731). Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.

Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.
Die DIN19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial") und DIN18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

1.3 Geologischer Hinweis

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

1.4 Archäologische Denkmalpflege (M9)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

1.5 Hochwasserschutz

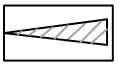
Die Bereiche westlich und südlich des Bebauungsplans am Siechenbach liegen innerhalb des wasserrechtlich ausgewiesenen Bereichs des "HQ-Extrem" (definitionsgemäß Betroffenheit statistisch geringer als 1-mal je 100 Jahre, aber häufiger als 1-mal je 1.000 Jahre) gemäß Hochwassergefahrenkarte vom 30.04.2012. Eine Bebauung in diesem Bereich ist grundsätzlich zulässig. Der Bauherrschaft wird empfohlen sich bei der zuständigen Behörde (untere Wasserbehörde beim Landratsamt oder Tiefbauamt der Stadt Ravensburg) über die aktuellen Erkenntnisse über die Hochwassergefährdung zu informieren und bezüglich der Nutzung der Fläche hierauf ggf. durch Anpassung der Bauweise sowie durch Objektschutz zu reagieren.

1.6 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendige Antragsunterlagen müssen nach § 86 (2) WHG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 (2) WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

1.7 Drainagen

Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig. Auf Flächen, welche in einen Vorfluter / Regenwasserkanal entwässern sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig.



1.8 Sichtwinkel

Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht gemäß den fachgesetzlichen Regelungen sicherzustellen.

1.9 Versickerung

Eine Versickerung gemäß des Wassergesetztes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

1.10 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter darf das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117). Die Drosselwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Als vereinfachter Ansatz kann das Retentionsvolumen

mit 3 m³ Stauvolumen für 100 m² befestigte Fläche verwendet werden. Auf Flächen, welche in einen Vorfluter entwässern, sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig.

1.11 Einleitung in den Mischwasserkanal

Die Einleitung in den Mischwasserkanal ist nur zulässig, wenn eine Versickerung (siehe geologisches Gutachten vom 07.10.2026) und das Einleiten in ein Gewässer nicht möglich sind.
Für befestigte Verkehrs- und Hofflächen sind die Anforderungen der DWA-A 102/BWK-A 3 zur Bewertung und gegebenenfalls erforderlichen Behandlung des Niederschlagswassers zu beachten. Die konkrete Beurteilung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung unter Berücksichtigung der Art und Intensität der Flächennutzung.



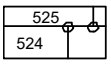
1.12 Gewässerrandstreifen



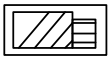
1.13 Waldabstand 30m

F PLANUNTERLAGE

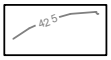
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 16.07.2025. Sie verwendet das Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (Status 170) (NHN Normalhöhennull).



1.1 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

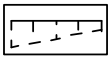


1.2 Bestehende Haupt- / Nebengebäude

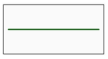


*beispielhaft

1.3 Bestehendes Gelände (Höhenschichtlinien) in m über Normalhöhennull (m ü. NHN).



1.4 Bestehende Aufschüttungen/Abgrabungen/Böschungen



1.5 Waldsaum, zu dem der Waldabstand bemessen wurde



1.6 Gewässer II. Ordnung, Siechenbach

Aufgestellt:
Ravensburg, den 14.10.2026

Herr Herrling
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION 2
   1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 2
   1.2 Stadträumliche Einbindung 2
   1.3 Bebauung und Nutzung 2
   1.4 Erschließung 3
   1.5 Gemeinbedarfseinrichtungen 3
   1.6 Ver- und Entsorgung 3
   1.7 Natur, Landschaft, Umwelt 3
   1.8 Eigentumsverhältnisse 3
2. PLANUNGSBINDUNGEN 3
   2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse) 3
   2.2 Raumordnung 3
   2.3 Flächennutzungsplanung 4
   2.4 sonstige informelle Planungen und Konzepte 4
3. PLANVERFAHREN UND -KONZEPT 5
   3.1 Ziele und Zwecke der Planung 5
   3.2 Planungserfordernis 5
   3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
   3.4 Städtebauliches Konzept 5
   3.5 Planungsinstrument und Verfahren 5
4. PLANINHALT 6
   4.1 Nutzung 6
   4.2 Verkehr 6
   4.3 Ver- und Entsorgung 7
   4.4 Grünordnung und Gewässer 7
   4.5 Immissionsschutz 7
   4.6 Örtliche Bauvorschriften 7
   4.7 Sonstige Inhalte 8
5. UMWELTBERICHT 8
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 8
   6.1 Klimawirkung/ -anpassung 8
   6.2 Kosten der städtebaulichen Maßnahme 9
7. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN 10

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 1,5 ha großen Bereich.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden die Friedrichshafener Straße durch das Grundstück Flst. 540

im Osten die Tettnanger Straße durch das Grundstück Flst. 57/3

im Süden der Siechenbach durch das Grundstück Flst. 1016/3

im Westen der Siechenbach und die Friedrichshafener Straße durch die Grundstücke Flst. 1016/3 und 540

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst. 1033 und 57/3, sowie teilweise das Grundstück mit dem Flst. 540 Gemarkung Eschach.

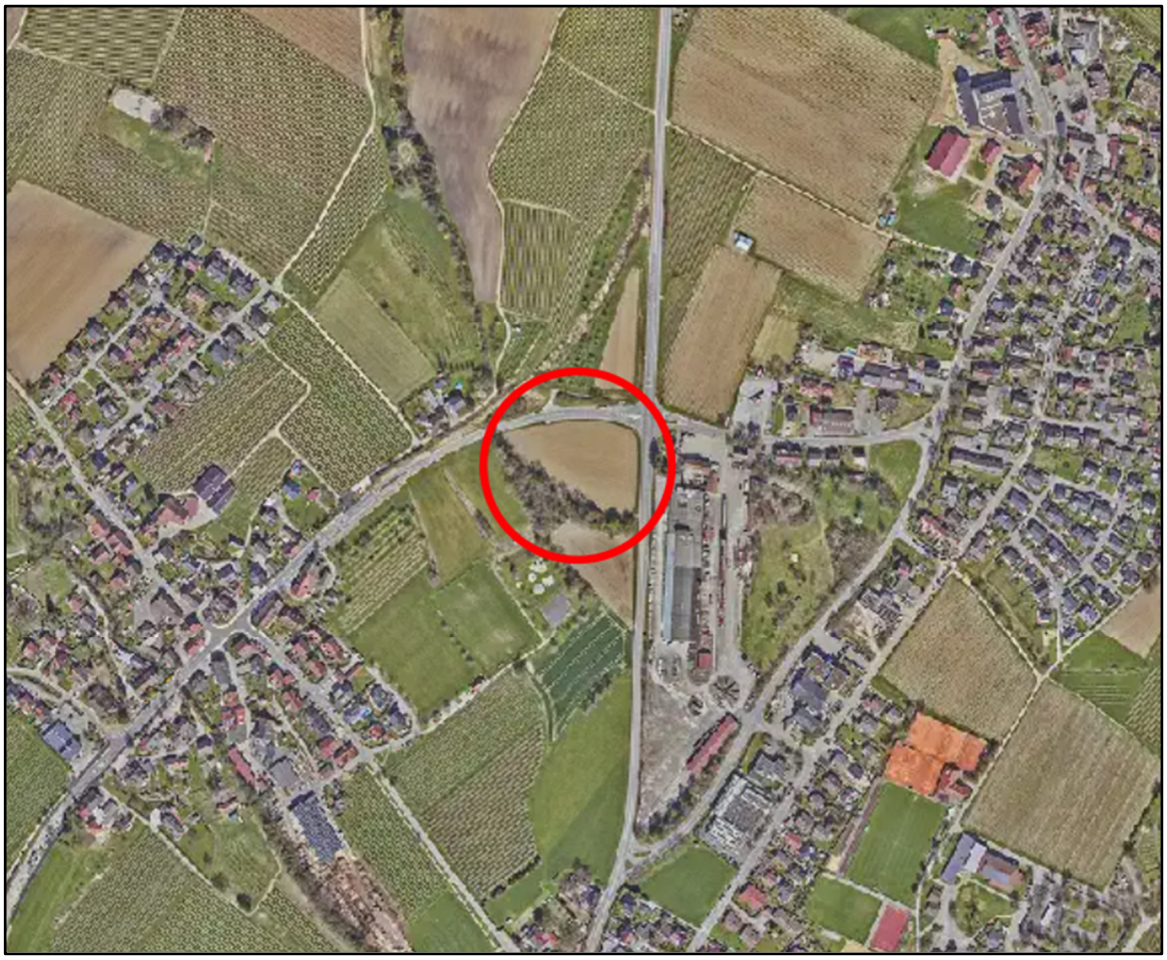


Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

1.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortschaften Oberhofen und Untereschach, südlich des Knotenpunkts der Bundesstraße B30 und B467 bzw. der künftigen Kreisstraße 7982 (neu, nach künftig geplanter Umstufung als Kreisstraße) und K7983 (neu, nach künftig geplanter Umstufung als Kreisstraße).

Den südlichen Abschluss des Plangebiets bildet der Siechenbach mit landschaftsprägender Ufervegetation.

1.3 Bebauung und Nutzung

Die Umgebung des Plangebiets weist unterschiedliche Nutzungs- und Landschaftsstrukturen auf. Östlich beziehungsweise westlich schließen die Siedlungsbereiche der angrenzenden Ortschaften an. Jenseits der Bundesstraße B467 bzw. der künftigen Kreisstraße K7983 (neu, nach künftig geplanter Umstufung als Kreisstraße) befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet, das den Standort bereits durch gewerbliche Nutzungen vorprägt. Die Bundesstraße B467 bzw. der künftigen

Kreisstraße K7983 (neu, nach künftig geplanter Umstufung als Kreisstraße) bildet hierbei eine deutliche räumliche Trennung zwischen dem Plangebiet und den gewerblich genutzten Flächen.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und stellt aufgrund seiner Lage zwischen den Siedlungsflächen der beiden Ortschaften, den angrenzenden Verkehrsflächen sowie dem benachbarten Gewerbegebiet einen Übergangsbereich zwischen unterschiedlichen Nutzungsansprüchen dar.

1.4 Erschließung

Durch die Lage an dem Knotenpunkt der Bundesstraße B30 und B467 bzw. der künftigen Kreisstraße 7982 (neu, nach künftig geplanter Umstufung als Kreisstraße) und K7983 (neu, nach künftig geplanter Umstufung als Kreisstraße) ist das Gebiet verkehrlich gut erschlossen und zugleich deutlich durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur geprägt.

Bei der Planung sind die Anforderungen der Verkehrssicherheit im Bereich des Knotenpunkts sowie die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßeninfrastruktur zu berücksichtigen.

1.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gemeindebedarfseinrichtungen vorhanden. Im umliegenden Siedlungsbereich befinden sich jedoch entsprechende Einrichtungen. Untereschach verfügt über eine Kirche während in der knapp 500m entfernten Ortsmitte von Oberhofen eine Verwaltung, eine Post, eine Kirche, eine Feuerwehr sowie ein Kindergarten vorhanden sind. Darüber hinaus befinden sich in Obereschach eine Kirche, ein Kindergarten, eine Schule und eine Mehrzweckhalle.

1.6 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserversorgung des Plangebiets kann über den nördlich verlaufenden Mischwassersammler erfolgen, der das Abwasser zu Kläranlage ableitet. Für die Niederschlagsentwässerung wird ein Regenrückwasserhaltebecken geplant, dessen Notüberlauf direkt an den angrenzenden Siechenbach angeschlossen wird.

Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehende Leitung nördlich des Plangebiets sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Stromnetz. Hierfür ist die Errichtung eines Stromverteiler erforderlich. Im Bauantragsverfahren ist hierfür eine Fläche mit einer Größe von etwa 12m² (ca. 4m x 3m) vorzusehen.

1.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Jenseits der Friedrichshafener Straße befindet nördlich des Plangebiets ein kartiertes Biotop, das parallel zur Straße verläuft. Weiter westlich liegt ein weiteres kartiertes Biotop. Südlich des Plangebiets verläuft entlang des Siechenbachs zudem eine Ufervegetation, die als prägendes Landschaftselement zur ökologischen Vernetzung und Strukturierung des Naturraums beiträgt.

1.8 Eigentumsverhältnisse

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

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse)

Im Nordwesten des Plangebiets betreffend die Flurstücke 1033 und 1016/3 regelt der Bebauungsplan "Jugendsportplatz Untereschach" Reg. Nr. E 84 einen Teil der Bodennutzung. Für diese beiden Flächen ist lediglich Verkehrsfläche und Verkehrsgrün in den Festsetzungen enthalten.

Für den restlichen Teil des Planungsgebiets gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne

2.2 Raumordnung

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

Zwar erfolgt durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die Inanspruchnahme einer bislang landwirtschaftlich genutzten Freifläche im Außenbereich. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurden jedoch unterschiedliche Standortoptionen untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass der gewählte Standort die feuerwehrfachlichen, einsatztaktischen und infrastrukturellen Anforderungen am besten erfüllt und für die Sicherstellung der Daseinsvorsorge erforderlich ist. Der mit der Planung verbundene Eingriff in den Freiraum wird daher als gerechtfertigt angesehen. Die Planung entspricht damit den raumordnerischen Anforderungen an eine bedarfsgerechte Entwicklung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2.3 Flächennutzungsplanung

Für das Plangebiet ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt. Diese Fläche wird im Zuge eines Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahrens zu einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" geändert.

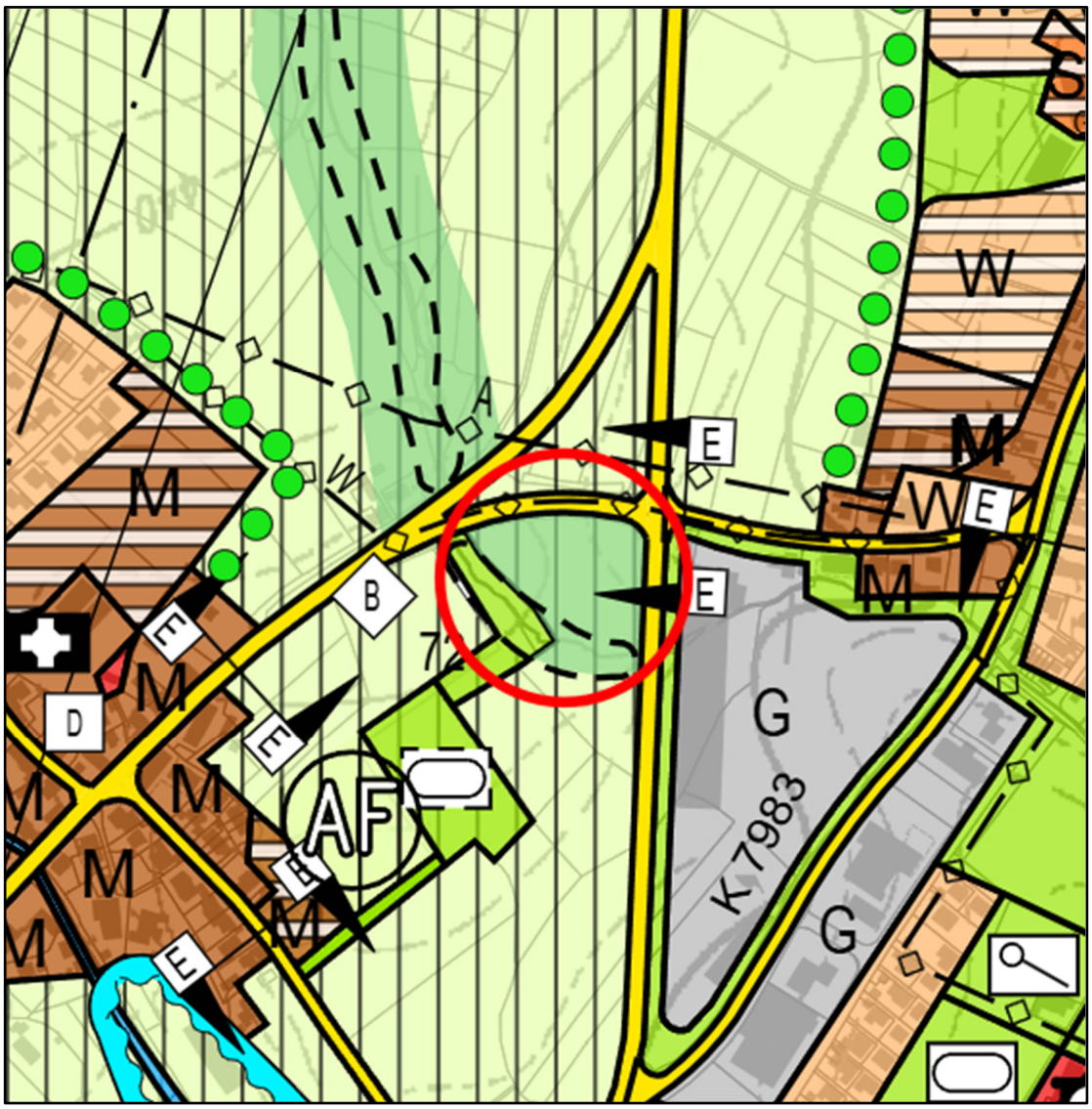


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.4 Sonstige informelle Planungen und Konzepte

Für den Planbereich formulieren die sonstigen informellen Konzepte und Planungen (insb. Freiraumentwicklungs-, Biotopvernetzungs- und Einzelhandelskonzept) keine besonderen Anforderungen zur Entwicklung dieses Bereichs. Aus dem Klimaanpassungskonzept des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental lässt sich ableiten, dass in dem Bereich eine mäßige stadtklimatische Belastung vorliegt. Akuter Handlungsbedarf zur Verbesserung der Situation besteht daher nicht, wohl aber der Anspruch die Situation nicht zu verschlechtern. Klargestellt wird außerdem, dass sich dieser Bereich außerhalb des derzeitigen Sanierungsgebietes "Grüne Weststadt" befindet. Es gilt die übergeordneten und allgemeinen Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung insb. der verträglichen Innenentwicklung dem Standort und der konkreten Situation vor Ort entsprechend umzusetzen bzw. dieses planerisch zu ermöglichen.

3. PLANVERFAHREN UND -KONZEPT

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den neuen Standort der Feuerwehr Oberhofen
- Sicherstellung der Daseinsgrundvorsorge im Bereich der Gefahrenabwehr
- Planung eines flexiblen Festsetzungskonzepts
- Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsentwicklung im Ravensburger Süden

3.2 Planungserfordernis

Die Gefahrenabwehr stellt eine grundsätzliche Aufgabe der öffentlichen Hand dar. Damit die Daseinsgrundvorsorge funktioniert, ist die entsprechende Infrastruktur notwendig. Am aktuellen Standort kann dieser Funktion nicht mehr vollends entsprochen werden. Aus diesem Grund ist eine Neuentwicklung erforderlich. Der passende Standort wurde hierfür ermittelt und es wurde festgestellt, dass eine Bauleitplanung sowohl auf vorbereitender als auch auf verbindlicher Ebene erforderlich ist, um eine Realisierung der Planung zu ermöglichen.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich, der im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet ist, ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird für diesen Teilbereich zeitgleich im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Künftig wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt, wodurch die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses geschaffen wird.

<u>Standortalternativen</u>

Vorausgegangen war eine umfassende Standortuntersuchung möglicher Orte für ein neues Feuerwehrhaus in Oberhofen. Insgesamt wurden 11 mögliche Standorte untersucht. Von diesen 11 Standorten wurden drei Standorte in der engeren Wahl betrachtet. Der vorliegende Standort war in dieser Hinsicht am besten geeignet. Diese Fläche ist ausreichend groß und strategisch sowie taktisch für die Feuerwehr geeignet. Ebenfalls ist mit den Einschränkungen Hochwasser sowie Naturbelange ein angemessener Umgang möglich.

3.4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses für den Ortsteil Oberhofen zu schaffen. Hierdurch soll die langfristige Sicherstellung der Daseinsvorsorge im Bereich der Gefahrenabwehr gewährleistet sein.

Der Standort befindet sich auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen den Ortschaften Oberhofen und Untereschach und zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage am Knotenpunkt der überörtlichen Straßenverbindung aus. Im Rahmen einer umfassenden Standortuntersuchung wurde die Fläche als insgesamt am besten geeigneter Standort vermittelt. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere die ausreichende Flächengröße, die gute Erreichbarkeit sowie die funktionale Eignung für die Anforderungen der Feuerwehr.

Bei der Planung werden die angrenzenden Freiraumstrukturen, insbesondere die Ufervegetation entlang des Bachs sowie der Abstand zum Gewässer berücksichtigt. Gleichzeitig ermöglicht das Konzept eine bedarfsgerechte Erschließung und technischer Versorgung des Standorts. Insgesamt wird mit der Planung ein zweckmäßiger und nachhaltig entwickelbarer Standort für die örtliche Feuerwehr geschaffen.

3.5 Planungsinstrument und Verfahren

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein qualifiziertes Planungsrecht geschaffen. Durch diese Wahl werden klare Festsetzungen getroffen, die eine gebietsverträgliche Entwicklung garantieren.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Standardverfahren nach BauGB samt Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Grund hierfür ist, dass es sich um eine Außenentwicklung handelt. Hierbei werden die Belange von Natur und Umwelt derart betroffen, dass kein Eingriff unterhalb der rechtlich definierten Schwelle anzunehmen ist.

Das bisherige Planrecht im Geltungsbereich wird durch das vorliegende Bebauungsplandokument abgelöst. Hierbei ist nur das Baurecht betroffen. Die restlichen Satzungen der Stadt Ravensburg, wie z.B. die Stellplatzsatzung bleiben unberührt.

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

4. PLANINHALT

4.1 Nutzung

Art der Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für das vorliegende Bebauungsplangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Die Festsetzung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung und den Betrieb einer Feuerwehrwache einschließlich der hierfür erforderlichen Gebäude, Anlagen und Freiflächen.

Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll einerseits eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt und andererseits ausreichend Spielraum für die bedarfsgerechte Ausgestaltung des Feuerwehrstandorts geschaffen werden. Da die konkrete Objektplanung derzeit noch nicht abschließend feststeht, werden lediglich die aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Festsetzungen getroffen. Weitergehende Einschränkungen werden bewusst vermieden, um die funktionalen Anforderungen an eine moderne und langfristig leistungsfähige Feuerwehreinrichtung bestmöglich berücksichtigen zu können.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan soll für die konkrete Ausgestaltung des Feuerwehrstandorts einen möglichst großen planerischen Spielraum gewährleisten, deshalb wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Dadurch kann die spätere Anordnung der Gebäude, Einsatzflächen und Nebenanalagen optimal an die betrieblichen Anforderungen der Feuerwehr angepasst werden. Die bauliche Entwicklung wird durch die einzuhaltenden Abstände zum Gewässer, zur Ufervegetation sowie zu den angrenzenden Straßen begrenzt.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit sowie zur Berücksichtigung der Belange des Gewässers, Wald- und Verkehrsschutz werden von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Diese umfassen insbesondere Sichtflächen an den Einmündungsbereichen, den Waldabstand zur südlich angrenzenden Ufervegetation, Abstände zu den klassifizierten Straßen im Norden und im Osten sowie den Gewässerrandstreifen entlang des Siechenbachs.

4.2 Verkehr

Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sowie zu Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen befestigten Flächen dienen der Sicherstellung eines funktionalen und leistungsfähigen Feuerwehrstandorts. Aufgrund der besonderen Anforderungen an den Feuerwehrbetrieb sind neben dem Feuerwehrgebäude ausreichende Flächen für die Erschließung, Parkierung, Fahrzeugbewegungen sowie den Übungs- und Aufstellungsbetrieb erforderlich.

Die innere Organisation des Grundstücks wird dabei bewusst nicht abschließend vorgegeben. Insbesondere die genaue Lage der Alarmausfahrten kann zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht abschließend festgelegt werden und bleibt der weiteren Objektplanung vorbehalten. Dadurch wird gewährleistet, dass die Anordnung der Gebäude, Verkehrsflächen und Betriebsflächen optimal auf die funktionalen Anforderungen der Feuerwehr abgestimmt werden kann.

4.3 Ver- und Entsorgung

Um die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität zu sichern, muss eine Versorgungsfläche von 3 x 4 m (12m²) gewährleistet sein. Der konkrete Standort der Anlage steht zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung noch nicht fest und wird im Zuge der weiteren Hochbau- und Erschließungsplanung bestimmt. Die übrigen Versorgungsanlagen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlegt. Hierfür sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

4.4 Grünordnung und Gewässer

Grünflächen

Eine eingehendere Erläuterung und Bewertung der im Gebiet vorhandenen Flora und Fauna, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt im Umweltbericht.

Wasserflächen, Niederschlag und Regenwasserrückhaltung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende öffentliche Kanalisation in der Friedrichshafener Straße dem Klärwerk Langwiese zugeführt. Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind für die Aufnahme der im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen ausreichend dimensioniert.

Im Rahmen der geologischen Untersuchungen wurde die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geprüft. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse sowie des geringen Grundwasserflurabstandes von weniger als 1,0 m ist eine Versickerung jedoch nicht möglich. Daher wird das auf den Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser zentral zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

Hierzu wird ein Retentionsbecken hergestellt, in dem das Niederschlagswasser zwischengespeichert wird. Die Einleitung in das Gewässer erfolgt entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen gedrosselt. Durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung werden Abflussspitzen reduziert und die Auswirkungen auf die Vorflut minimiert.

4.5 Immissionsschutz

Störfallbetriebe nach der SEVESO III - Richtlinie

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

Schallimmissionen

Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass die geplante Feuerwehrnutzung am Standort grundsätzlich mit den Anforderungen des Immissionsschutzes vereinbar ist. Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten bzw. überwiegend deutlich unterschritten. Eine bislang lediglich im Flächennutzungsplan dargestellte potenzielle Wohnbaufläche wurde vorsorglich in die Untersuchung mit aufgenommen und eine geringfügige Überschreitung im Tagzeitraum von bis zu 1 dB(A) prognostiziert. Im Falle einer künftigen Wohnbebauung sind die bestehende Feuerwehrnutzung sowie gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Planung zu berücksichtigen. Insgesamt bestehet aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Flachdach

Die Beschränkung auf Flachdächer erfolgt zur Sicherstellung der vorgesehenen Dachbegrünung. Diese trägt zur Regenwasserrückhaltung, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Minderung der klimatischen Auswirkungen der Bebauung bei.

Fassadengestaltung

Die Festsetzung dient der Sicherung eines landschaftsverträglichen Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen. Glänzende oder spiegelnde Materialien sowie grelle Farben können die Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und werden daher ausgeschlossen.

4.7 Sonstige Inhalte

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Zuge der weiteren Objektplanung kann die Herstellung von Geländeaufschüttungen erforderlich werden. Diese dienen insbesondere der Herstellung geeigneter Baugrund- und Erschließungsverhältnisse sowie der funktionalen Einbindung des Feuerwehrstandorts in das bestehende Gelände. Die genaue Höhenlage und der Umfang möglicher Aufschüttungen werden im Weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren konkretisiert. Durch die Maßnahme soll eine sichere und funktionale Nutzung des Standorts gewährleistet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand

Innerhalb des Plangebietes wird der Waldabstand gemäß Landesbauordnung mit einem Abstand von 30 m nachrichtlich übernommen.

HQ-Extrem

Das Plangebiet wird teilweise von einer Hochwassergefahrenfläche HQ-Extrem überlagert. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Darstellung dient der Information über mögliche Überflutungsrisiken bei Extremhochwasserereignissen.

Biotop

Außerhalb des Plangebietes sind zwei Biotope (Nr. 182234364236 – Straßenrandhecke no Untereschach I und Nr. 182234364237 – Straßenrandhecke no Untereschach II) gemäß NatSchG und LWaldG nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt und übernommen.

5. UMWELTBERICHT

Die Darstellung der Schutzgüter sowie die Auswirkungen und ggf. Beeinträchtigungen dieser durch die Planung sind im Umweltbericht enthalten. Nachfolgend werden auch die entsprechend erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen dargestellt. Mit der Umsetzung der vorgesehenen Planung werden verschiedene Kompensationsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Vgl. hierzu die Ausführungen im Umweltbericht.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Zu den Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen, verkehrliche Belange, Natur, Landschaft, Umwelt sowie Boden und die sämtlichen Umweltbelange, sind insbesondere in Kapitel 8 des Umweltberichts detaillierte Ausführungen enthalten.

6.1 Klimawirkung/ -anpassung

Die Fläche steht als notwendige Entwicklung im städtebaulichen Außenbereich im notentechnischen Mittelfeld. Negativ sind die Lage im Außenbereich sowie die relativ weiten Entfernungen zu wichtigen Knotenpunkten des ÖPNV, sodass dieser im Übungsbetrieb kaum nutzbar ist. Da es sich jedoch um einen Feuerwehrstandort handelt und nicht um ein Wohnungsbauvorhaben ist dieser Sachverhalt relativ zu sehen. Letzten Endes werden die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr, welche am Feuerwehrhaus als Ausrückort eintreffen dort sehr überwiegend mit dem privaten KFZ ankommen. Ebenfalls ist die Bereitstellung weicher Standortfaktoren wie die Nähe zu Spielplätzen oder Naherholung zweitrangig, da dies für die Nutzung als Feuerwehrstandort nicht wichtig ist. Die harten Standortfaktoren beispielsweise der Anschluss an die Wasserinfrastruktur ist gegeben und daher in der textlichen Auseinandersetzung mit dem Standort vorrangig zu betrachten.

Durch die geplante Dachbegrünung des Feuerwehrgebäudes können die klimatischen Auswirkungen der Neubebauung gemildert und ein Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels geleistet werden.

6.2 Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung der Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes (insb. Verkehrsanlagen und Retention), für das Verkehrsgrün (insb. die Baumpflanzungen) und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und deren Unterhalt.

Grobe Schätzung des Kostenrahmens:

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen noch keine detaillierten Ausführungsplanungen vor. Es kann daher lediglich eine grobe Schätzung des Kostenrahmens auf Grund erster konzeptioneller Planungsansätze erfolgen.

Verkehrserschließung (zwei Zufahrten und eine Ausfahrt für die Feuerwehr auf die Kreuzung einschl. der Umrüstung und Ergänzung der Ampel):	150.000,- €
Anlagen für Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung (äußere Erschließung):	150.000,- €
Retentionsbecken	200.000,- €
Jährliche Kosten für den Unterhalt	5.000,- €
Herstellung der öffentlichen Grünflächen inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre entsprechend Kostenerstattungssatzung)	100.000,- €
Herstellung Verkehrsgrün inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Bäume 4 Jahre entsprechend Kostenerstattungssatzung):	60.000,- €
Jährliche Kosten für den Unterhalt	5.000,- €
Die externen Kompensationsfläche ist bereits umgesetzt	
Summe ca.:	**670.000,- €**
Jährliche Kosten für den Unterhalt	10.000,- €

Soweit möglich erhebt die Stadt für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge gem. §§ 20 ff Kommunalabgabengesetz, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwasser Abwasserbeiträge. Die Kosten der Ausgleichsmaß-nahmen werden gem. § 135a-c BauGB durch Kostenerstattungsbeträge refinanziert.

FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 1,50 ha

Flächenanteile:

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr"	ca. 0,78 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,35 ha
Verkehrsgrün	ca. 0,32 ha
Retentions-/ Versickerungsbecken	ca. 0,05 ha
Wasserflächen	ca. 0,01 ha

7. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

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

- Bodengrundgutachten des Büros GINGER HPC GmbH, Ravensburg, vom 07.10.2026
- Schallschutzgutachten des Büros Dr. Dröscher + Partner, Stuttgart, vom 08.10.2026
- Entwässerungs- und Erschließungsplanung des Büros IB Haag, Ravensburg, vom 09.10.2026
- Umweltgutachten des Büros 365° freiraum + umwelt, Überlingen, vom 14.10.2026
- Relevanzbegehung des Büros Luis Ramos, Ravensburg, vom 09.10.2026

Aufgestellt:
Ravensburg, den 14.10.2026

Herr Herrling
Stadtplanungsamt