
Bebauungsplan:

**"ZWISCHEN ALBERSFELDER STRAÙE UND AM REUTEHOF"
UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

Fassung vom: /

Reg.-Nr.:

.... . Fertigung

Verfahrensvermerke

**Satzung der Stadt Ravensburg über den
Bebauungsplan „Zwischen Albersfelder Straße und Am Reutehof“
mit folgenden Bestandteilen:**

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom 30.09.2025

Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen" i.d.F. vom 30.09.2025

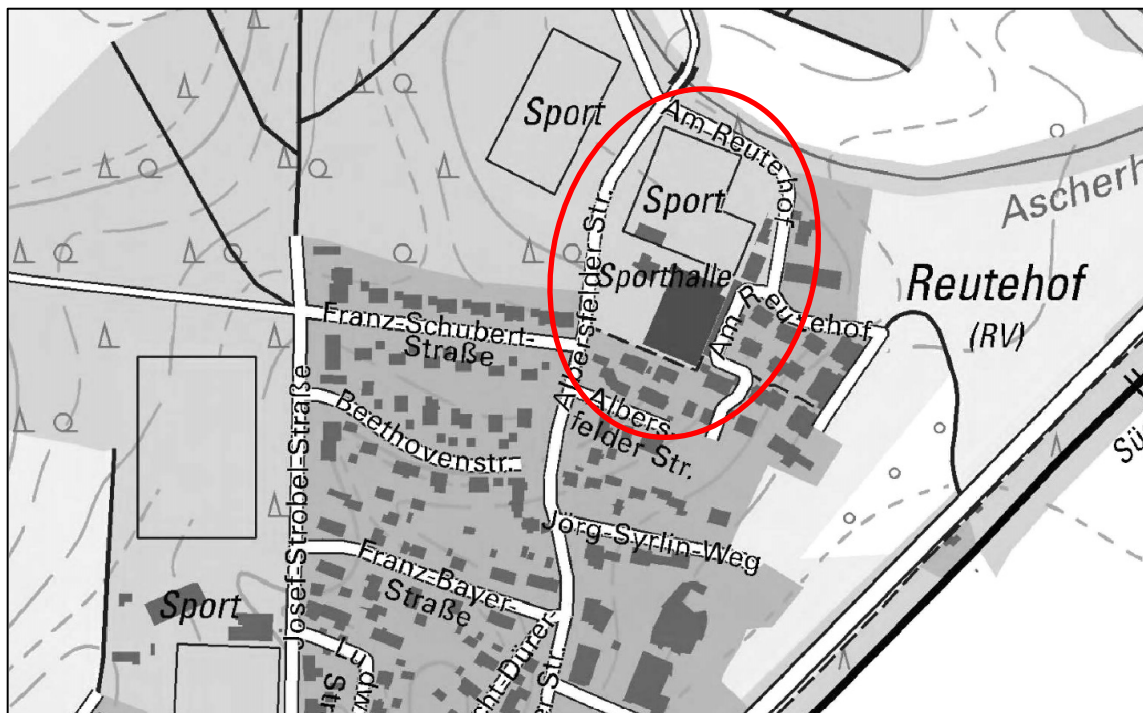
sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom 30.09.2025

Teil II: "Örtliche Bauvorschriften" i.d.F. vom 30.09.2025

Begründung (inkl. Abarbeitung der Umweltbelange)

Übersichtskarte



Verfahrensvermerke

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am 25.01.2023 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 28.01.2023 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 28.01.2023 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 06.02.2026
bis 07.02.2023 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom 30.01.2023
bis 03.03.2023 |
| 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 "ZWISCHEN ALBERSFELDER STRAÙE UND AM REUTEHOF" SOWIE ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am den Bebauungsplan "Zwischen Albersfelder Straße und Am Reutehof" 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), letzte Änderung vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letzte Änderung vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letzte Änderung vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte Änderung vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte Änderung Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. Nr. 71)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil M 1:500 i.d.F. vom

§ 2 Bestandteile

a) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:500 i.d.F. vom"

Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen vom"

b) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:500 i.d.F. vom"

Teil II: "Örtliche Bauvorschriften vom"

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Zwischen Albersfelder Straße und Am Reutehof" 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

Hinweis:

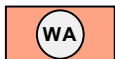
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werten ergeben sich aus den Eintragungen bzw. aus den Typenschablonen auf dem Zeichnerischen Teil. In deren Ergänzung wird Folgendes festgesetzt bzw. vorgeschrieben:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil II der Satzung über den Bebauungsplan

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

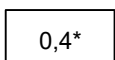
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen

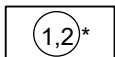
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)



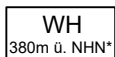
*beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 und 4 BauNVO



*beispielhaft

2.2 Höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO



380m ü. NHN*
*beispielhaft

2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m ü. NHN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Wandhöhe ist festgesetzt in m ü. NHN. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers.

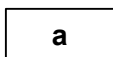
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur höchstzulässigen Wandhöhe liegen, ist die höchstzulässige Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes für den Einzelfall zu ermitteln. Dies erfolgt durch lineare Interpolation entsprechend den in den jeweiligen Festsetzungsbereichen ermittelten Anteilen des Gebäudes (Grundflächen im Sinne des §16 BauNVO).

- 2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m ü. NHN.

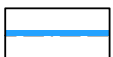
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur höchstzulässigen Wandhöhe liegen, ist die höchstzulässige Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes für den Einzelfall zu ermitteln. Dies erfolgt durch lineare Interpolation entsprechend den in den jeweiligen Festsetzungsbereichen ermittelten Anteilen des Gebäudes (Grundflächen im Sinne des §16 BauNVO).

- 2.5 Überschreitung der zulässigen Höhen (Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO)
Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe kann durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten entsprechend den örtlichen Bauvorschriften, untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten zugelassen werden.
- Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung kann zugelassen werden. Dies gilt für Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung mit einer Höhe von maximal 1,2 m auf einem Flachdach und maximal 0,6 m auf geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen).

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



- 3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Hauptgebäude bis zu einer Länge von maximal 27 m zulässig.



- 3.2 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

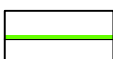
Im Allgemeinen Wohngebiet ist mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 3 m, mit nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO), von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und wird von der Stadt im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.



- 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen



- 5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

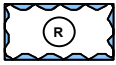


- 6.1 Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung



6.2 Zweckbestimmung: Wasser

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



Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser

Rückhaltung und Einleitung in einen Vorfluter (Rückhaltung in einem öffentlichen Retentionsbecken)

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Anlage eines Retentions- und Filterbeckens zur zentralen Sammlung und Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Ascherholzbach. Zur Vorreinigung wird das Niederschlagswasser über eine filternde Bodenschicht gefasst und zeitverzögert mit einer Drosselwassermenge von 15 l/s*ha dem Ascherholzbach zugeleitet. (DWA-A 102).

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



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Retention

9. GEH-/ FAHR UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit als Fuß- und Radverbindung sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

10. 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 Umweltanalyse zu entnehmen



10.1 Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen (V 2)



10.2 Wurzelbereich (V 2)

Innerhalb des Wurzelschutzbereiches sind bauliche Nebenanlagen nach BauNVO sowie bauliche Anlagen nach LBO (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassen) / Bodenverdichtungen, Abgrabungen, Belagsarbeiten oder Ablagerungen unzulässig. Unvermeidbare bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch nachweislich geeignete Fachfirmen auszuführen.



10.3 Fläche mit Pflanzbindungen - Anlage von Gehölzstrukturen zur Abschirmung von Lichtimmissionen entlang der Straße "Am Reutehof" (M 10)

Die gekennzeichnete Fläche ist, auf mindestens 50 % der Gesamtfläche (einschließlich Zufahrten), mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen. Es sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse II zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher in den Gruppen beträgt mindestens 2,5 m in und zwischen den Reihen. Entfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche ist die Installation von Beleuchtungseinrichtungen nicht gestattet.

10.4 Gehölzschutz und Gehölzpflege (M 8)

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.

10.5 Gehölzpflanzungen (M 9)

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:

Wuchsklasse II o. III: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm, Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe
Obstbäume: Hochstamm/ alternativ: Halbstamm, 2 x verpflanzt, 7 - 8 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 125 – 150 cm Höhe

Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem / kulturfähigem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12 m² sowie eine Mindestdtiefe von 1 m aufweisen. 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.

Arten entsprechend Pflanzenlisten 1 und 2 in der Anlage.



10.6 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort (M 11)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse II zu pflanzen (Pflanzliste 1). Abweichungen um bis zu 2,5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

10.7 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort (M 12)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse III oder II zu pflanzen.

10.8 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort (M 13)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen. Für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind Mischpflanzungen mit mindestens fünf verschiedenen Arten vorzusehen.

10.9 Begrünung privater KFZ-Stellplätze (M 12)

Pro angefangene vier Stellplätze sind diese mit je einem standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse III oder II zu überstellen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene standortgerechte Laubbäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

10.10 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen (M 4)

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigem Bodenmaterial und / oder Substrat von mindestens 0,6 m Stärke herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen der Wuchsklasse II oder III muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials und / oder Substrats mindestens 1,2 m bei Bäumen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Pro Baum sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen.

10.11 Dachbegrünung (M 3)

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

10.12 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten (M 2)

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Fuß-, Rad- und sonstige Wege, Flächen für die Feuerwehr, öffentliche und private KFZ-

Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sowie Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen.

10.13 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (M 5)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ sind in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers anzulegen. Die Retentionsbecken sind als wechselfeuchte Wiesenfläche anzulegen (Einsaat von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 17 "Südliches Alpenvorland", Produktionsraum 8). Entlang der Albersfelder Straße sind zwischen Retentionsbecken (Böschungsoberkante) und Straße mindestens 5 standortgerechte Bäume der Wuchsklasse II zu pflanzen. Zwischen Retentionsbecken und der Albersfelder Straße sind zusätzlich Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die Einfriedung ist mit einer Bodenfreiheit von mind. 20 cm zu errichten.

10.14 Artenschutz (V 3)

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind Rodungen und die Freiräumung der Baufelder ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind nur in der Zeit vom 15.11. bis 15.03. zulässig. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.

10.15 Wiederherstellung von Habitatangeboten (M 15, M 17)

Innerhalb des WA 1 und WA2 sind an den neu zu errichtenden Gebäuden entlang der Albersfelder Straße und/oder die Straße Am Reutehof insgesamt mindestens 3 Nischenbrüterkästen für den Grauschnäpper sowie je Gebäude ein Nistkasten für Gebäudebrüter fachgerecht anzubringen. Bei der Anbringung der Nistkästen ist auf eine ausreichende Höhe von mindestens 4 m und einer Anbringung an der Ost- bis Südostseite zu achten. Alle Ersatzquartiere müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu er- und unterhalten. Die Quartiere sind jeweils in möglichst unterschiedlichen geeigneten Expositionen am Gebäude anzubringen.

10.16 Minderung von Lichtimmissionen (M 6)

Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (nach dem neusten Stand des Insektenschutzes) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23 und 5 Uhr zu reduzieren. Insbesondere in die westlich und nördlich angrenzende Landschaft hinein strahlende Beleuchtungen sind zu vermeiden.

10.17 Schutz vor Vogelschlag (M 14)

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.

10.18 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieranlagen

Es sind reflexionsarme Fotovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden, die dem neuesten Stand des Insektenschutzes entsprechen. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 3 % des Sonnenlichts reflektieren. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden oder Anlagen mit AR oder ARC-Beschichtung (Antirefleksionsbeschichtung oder "deflect"-Module).

10.19 Verzicht auf Oberflächen aus unbeschichtetem Metall (V 1)

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, Fassadenbekleidung, etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titanzink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

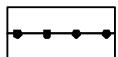
11. GELÄNDEANPASSUNGEN AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

12. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



12.2 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

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

Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.

Abweichend davon sind Flachdächer (0-3°) bis maximal 20 % der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.

Mit Dachflächen von Dachdurchbrechungen darf der Flachdachanteil überschritten werden.

Bei der Berechnung der hier relevanten Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind Gebäudeteile, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben. Die Dachneigung ist bei geeigneten Dächern symmetrisch auszuführen.

1.3 Dachdurchbrechungen

Als Dachdurchbrechungen gelten: Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Wiederkehre, Zwerchgiebel), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dachflächen (z.B. Treppenträume, Aufzugsüberfahrten). Sie sind bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Mit einer Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand)
- je Dachfläche nur je eine Form von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und sonstigen Dachdurchbrechungen und
- ein Mindestabstand zum First von 0,8 m und
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1 m (Außenkante Außenwand) und
- ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1 m (horizontal gemessen) und
- ein seitlicher Mindestabstand zwischen Dachdurchbrechungen von 1 m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe von 3 m über der Rohfußbodenhöhe des betroffenen Raumes eingehalten wird, sofern keine gegenläufigen Dachneigungen entstehen.

Bei Widerkehren, die die Traufe des Hauptdaches aufnehmen, kann von den genannten Maßen der Mindestabstände und traufseitigen Wandhöhe abgewichen werden.

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.1 Lose Stein- und Materialschüttungen (M 13)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Lose Stein-/Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen (M 7)

Im Bereich des WA sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen und begrünten Zäunen aus Holz oder Metall sowie auf maximal 10% der Länge des betreffenden Abschnitts der Grundstücksgrenze in Form von anderweitigen Elementen zulässig. Diese Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,8m zulässig.

2.3 Stützkonstruktionen

Mit baulichen Anlagen, Stützmauern, sonstige Stützkonstruktionen (z.B. Hangsicherungen aus Naturstein, ...) und Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5 m (Freihaltezone) einzuhalten.

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



1.1 Umgrenzung des Biotops Nr. 182234363353



1.2 Umgrenzung des Biotops Nr. 182234363353 außerhalb des Plangebiets, aber im Planausschnitt



1.3 Waldabstand

Gebäude mit Aufenthaltsräumen müssen einen Abstand von mind. 30 m zum Wald einhalten. Bemessungspunkt ist der jeweilige Baumfußpunkt.



1.4 Gewässerrandstreifen (GW), 5 m ab Böschungsoberkante

D HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

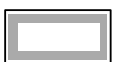
1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen)

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Bauweise
- 4 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
- 6 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

Örtliche Bauvorschriften
1

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (örtliche Bauvorschriften)

- 1 Dachform / Dachneigung



1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Reute-Stockwiesen-Schmalzgrube"



1.4 Bereich des einfachen Bebauungsplanes



1.5 Waldrand



- 1.6 Luftemissionsminderung während der Bauphase
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.
- 1.7 Voraussichtliche Höhenlage der Straße bzw. der Sohlhöhe der Retentionsbecken bzw. der Übergabeschächte ist in m ü. NHN im Lageplan dargestellt.
- 1.8 Baugrunduntersuchung und Beweissicherung
Es wird empfohlen objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
- 1.9 Archäologische Denkmalpflege
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, Brandschichten, 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.
- 1.10 Schmutzwasser
In dem Baugebiet wird anfallendes Schmutzwasser über den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße 'Am Reutehof' zum Klärwerk Langwiese geleitet.

Das Ableiten von Grundwasser durch Drainagen über die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

Auf Flächen, welche in einen Vorfluter entwässern, sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig.
- 1.11 Grundwasserschutz
Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (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 Zuleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 (2) WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
- 1.12 Minimierung des Schwermetallgehalts im Niederschlagswasser
Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von unbeschichteten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden.
- 1.13 Bodenschutz (M 1)
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.

1.14 Stellplatzsatzung

Für die Nutzung Wohnen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

1.15. Weiße Wanne

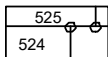
Zum Schutz vor Stau- und Schichtwasser wird empfohlen die Untergeschosse mit einer sog. weißen Wanne zu schützen. Für unterkellerte Bauvorhaben ist je nach Einbindetiefe mit einem mehr oder weniger starken Zutritt von Sickerwasser aus den wassergesättigten Beckenablagerungen zu rechnen. Es wird empfohlen dies ebenfalls im Vorfeld anhand von Probenschürfen bzw. im Rahmen von objektspezifischen Baugrunderkundungen zu ermitteln. Ggf. wird eine vorausseilende Wasserhaltung in Form einer Entwässerung der gering durchlässigen Böden mittels Vakuumpumpen notwendig. (siehe geotechnischer Bericht im Anhang)

1.16 Ordnungswidrigkeiten

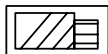
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

E PLANUNTERLAGE

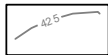
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 30.09.2025. Sie verwendet das Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (Status 170) (NHN Normalhöhennull).



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

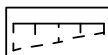


1.17 Bestehende Haupt- / Nebengebäude



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

*beispielhaft



1.19 Bestehende Uferböschungen

F ANLAGEN

PFLANZLISTE

Pflanzliste 1: Einzelbäume (V2, M8-M12) - Pflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, mind. 18-20 cm (Obstbaum mind. 12-14 cm), Höhe 250-350 cm, mind. 3xv

Acer campestre auch i.S.

Alnus spaethii

Alnus incana

Amelanchier arborea 'Robin Hill'

Carpinus betulus auch i.S.

Fraxinus ornus i.S.

Liquidambar styraciflua i.S.

Malus sylvestris

Malus tschonoskii

Prunus avium

Prunus padus auch i.S.

Feldahorn

Purpur-Erle

Grau-Erle

Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'

Hainbuche

Blumenesche

Amberbaum

Wild-Apfel

Wollapfel

Vogelkirsche

Traubenkirsche

Quercus robur i.S.	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia i.S.	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata i.S.	Winterlinde
Ulmus Hybride i.S.	Hybrid-Ulme
Obstbäume (Apfel, Zwetschge, Birne, Speierling in regionalen Sorten)	

Pflanzliste 2: Sträucher (M13) - Pflanzqualität: 2xv, mind. 125-150 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa villosa	Apfelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Aufgestellt:

Ravensburg, den 30.09.2025

Herr Herrling

Stadtplanungsamt

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	Ver- und Entsorgung	3
1.6	Natur, Landschaft, Umwelt	3
1.7	Eigentumsverhältnisse	3
2.	PLANUNGSBINDUNGEN	4
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse).....	4
2.2	Raumordnung	4
2.3	Flächennutzungsplanung	4
2.4	Landschaftsplanung	5
3.	PLANVERFAHREN UND -KONZEPT	5
3.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.2	Planungserfordernis.....	5
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.4	Städtebauliches Konzept	6
3.5	Städtebauliche Entwurfsalternativen	7
3.6	Planungsinstrument und Verfahren	7
4.	PLANINHALT	8
4.1	Nutzung.....	8
4.2	Verkehr	9
4.3	Grünordnung und Gewässer.....	10
4.4	Ver- und Entsorgung	11
4.5	Immissionsschutz	11
4.6	Sonstige Inhalte	12
4.7	Örtliche Bauvorschriften.....	12
5.	UMWELTANALYSE.....	13
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	14
6.1	Verkehr	14
6.2	Ver- und Entsorgung	14
6.3	Klimawirkung/ -anpassung	14
6.4	Kosten der städtebaulichen Maßnahme	14
7.	FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN.....	15
8.	ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN	15

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 1,7 ha großen Bereich zwischen der Albersfelder Straße und der Straße Am Reutehof.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2018, 2380/40 und 2380/38, im Osten durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2523, 2523/37 bis 2523/52, 2523/92 und 2523/93 im Süden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2380/4 und 2380/7, im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2111, 2111/1 und 2387/1.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2380/12 bis /15, 2380/34 und 2380/35 sowie teilweise die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2018, 2119, 2380/16, 2387/1, 2389/3 und 2523/94 der Flur Taldorf, Gemarkung Taldorf.



Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

1.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ravensburger Ortschaft Taldorf im Teilort Oberzell. Es liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebietes unmittelbar angrenzend an den Landschaftsraum.

1.3 Bebauung und Nutzung

Die frühere Nutzung des Plangebietes als Tennis-Areal mit Tennisplätzen und -halle sowie Vereinsheim mit ehemaliger Gaststätte wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben, eine Reaktivierung dieser Nutzung wird für die Zukunft ausgeschlossen. Neben diesen beiden massiven Baukörpern wird die Fläche von den ehemaligen Tennisplätzen, einem Parkplatz und nur vereinzelten Gehölzen geprägt. Der Belag der ehemaligen Tennisplätze ist altlastenrelevant und muss entsprechend entsorgt werden. Die frühere Tennishalle wird derzeit als Abstellraum für Requisiten der Ortschaft und Vereinen genutzt.

Vor ein paar Jahren wurde auf einem kleinen Teilbereich des ehemaligen Tennisplatzes eine Flüchtlingsunterkunft errichtet, die bis heute genutzt wird. Mittel- bis langfristig soll diese an einen anderen Standort verlegt werden.

Das Gelände weist einen natürlichen Höhenunterschied von rund 6 m auf, bei dem sich der höchste Punkt im Süden des Plangebietes befindet und der tiefste im Norden auf der Straße "Am Reutehof". Aufgrund der früheren Nutzung ist die Fläche terrassiert angelegt.

Die im Süden und Osten angrenzende Siedlungsstruktur ist durch Wohnnutzung geprägt. Während im Südwesten ein Einfamilienhausgebiet angrenzt, schließen sich im Süden und Südosten vor allem Doppel- und Reihenhäuser an.

Jenseits der Albersfelder Straße im Westen liegt ein Sportplatz mit Rasenoberfläche, der regelmäßig von Sportvereinen genutzt wird. Die Nutzungszeiten beschränken sich dabei auf den späten Nachmittag und frühen Abend zwischen 16:00 Uhr und 20:30 Uhr.

1.4 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Albersfelder Straße erschlossen und an das übrige Siedlungsgebiet von Oberzell angebunden. Der Norden des Plangebietes wird durch die Straße "Am Reutehof" erschlossen, die gut 150 m weiter in einen Wendehammer mündet. Die Albersfelder Straße führt noch rund 400 m weiter zur gleichnamigen Siedlung, bei der sie ohne weiteren Anschluss an das öffentliche Straßennetz ebenfalls endet.

An das ÖPNV-Netz wird das Areal durch eine Buslinie mit einer Haltestelle direkt am Rande des Plangebietes angebunden. Die Streckenführung verläuft von der Grundschule in Oberzell über die Ortsmitte zum Baugebiet, umrundet dieses auf drei Seiten und setzt sich über den Wendehammer hinweg zur Kreisstraße und bis nach Ravensburg fort.

1.5 Ver- und Entsorgung

Die fußläufige Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht gegeben. Der nächste Laden ist eine Bäckereifiliale an der Josef-Strobel-Straße in einer Entfernung von rund 800m.

An das Strom- und Gasnetz ist bislang lediglich der südliche Bereich des Plangebietes angeschlossen, auf dem bereits Gebäude stehen. Eine Frischwasserleitung führt im Westen parallel zur Albersfelder Straße am Plangebiet vorbei, auf halber Höhe davon abzweigend kreuzt eine Leitung mittig das Gelände. Anschlüsse an das Kanalnetz finden sich im Osten und Norden des Areals.

1.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Norden grenzt das Plangebiet jenseits der Straße "Am Reutehof" unmittelbar an den Ascherholzbach mit gewässerbegleitendem Gehölzbestand (Biotop nach § 33 NatSchG). Der westliche Rand des Baugebietes wird von einem Wall eingefasst, auf dem sich ein dichter Gehölzbestand aus Laub- und Nadelgehölzen sowie Koniferen gebildet hat. Am südlichen Ende befinden sich zwei großkronige, erhaltenswerte Walnussbäume sowie eine Rosskastanie. Diesen gegenüber jenseits der Albersfelder Straße stößt der westlich gelegene Wald (auf einer Breite von gut 30m) bis an die Straße. Dadurch ergibt sich das Erfordernis den Waldabstand zwischen dem Waldrand und der Neubebauung einzuhalten. Gebäude dürfen erst in einem Abstand von 30m errichtet werden.

Innerhalb der Fläche bestehen neben den Gebäuden und den großflächig versiegelten Sport- und Erschließungsflächen verschiedene Hecken, Einzelbäume und Zierpflanzen. Auf den ungenutzten Tennisplätzen hat sich Ruderalvegetation entwickelt.

Das Büro 365° freiraum + umwelt hat bereits 2016 im Zuge der Rahmenplanung Oberzell Nordost eine erste naturschutzfachliche Grobanalyse durchgeführt. Im Rahmen des aktuellen Verfahrens werden die abwägungsrelevanten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in einer Umweltanalyse mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung dargestellt. Die Auswirkungen der Planung wurden naturschutzfachlich bewertet und entsprechende Vorschläge für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgearbeitet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen, sofern die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

1.7 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche von der Planung betroffene Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg bzw. der Ortschaft Oberzell.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse)

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich für das Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. "T 10" mit dem Titel "Reute-Stockwiesen-Schmalzgrube", der seit dem 15.10.1983 rechtsverbindlich ist. Dabei nimmt das ganz im Norden gelegene Plangebiet nur rund ein Fünftel des gesamten Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ein, der sich zwischen Albersfelder Straße und der Kreisstraße K7980 bis zur Joseph-Strobel-Straße erstreckt.

Das geltende Planungsrecht beschreibt für das Gebiet derzeit zwei unterschiedliche Nutzungen: Der südliche Teil (Tennishalle und Stellplätze) ist als Mischgebiet festgesetzt, während im Norden (Tennisplätze) eine private Grünfläche mit einer Nutzung als Tennisanlage vorgesehen ist.

Das Areal wird auch langfristig nicht mehr als Tennisanlage genutzt werden. Vorgesehen ist zukünftig weniger ein Mischgebiet, das einen wesentlichen Anteil an Gewerbe voraussetzt, sondern vielmehr ein allgemeines Wohngebiet, das nur gebietsverträgliche und der Versorgung des Gebietes dienende Nutzungen zulässt. Damit wird der Charakter der umgebenden Bebauung aufgenommen und zeitgemäß fortgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.

2.2 Raumordnung

Von der Planung sind zu beachtende Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes 2002 des Landes Baden-Württemberg und des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben 2023 – im Sinne von §1 Abs.4 BauGB, der §3 Abs.1 Nr.2 und §4 Abs.1 ROG sowie §7 Abs.1 und 4 LplG BW betroffen.

Ravensburg bildet zusammen mit Weingarten und Friedrichshafen das Oberzentrum für die Region Bodensee-Oberschwaben und ist lt. Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Teil des "Verdichtungsraumes Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung", der durch stark überdurchschnittliche Siedlungsverdichtung und intensive innere Verflechtungen geprägt wird. Ziel ist es hier, die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen, da eine bereits überplante, aber brachliegende Fläche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Ebenso wird dem Ziel einer günstigen Anbindung an das ÖPNV-Netz entsprochen, da sich direkt am Rand des Plangebietes bereits eine Bushaltestelle befindet.

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 24.11.2023 zielt auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen ab. Demnach ist für Ravensburg als Teil des Oberzentrums eine Mindest-Bruttowohndichte von 95 Einwohner pro Hektar einzuhalten.

Diesem formulierten Ziel wird mit einer zu erwartenden Bruttowohndichte von bis zu 230 Einwohner je Hektar voll entsprochen. Dies wird möglich, da das Plankonzept überwiegend kompakten Eigentums- und Mietwohnraum berücksichtigt.

Insgesamt weisen die seit Verbindlichkeit des Regionalplanes 2023 durch verbindliche Bauleitplanung vorbereiteten Wohnbauvorhaben eine Bruttowohndichte von ca. 200 Einwohner pro Hektar auf, was ebenfalls den formulierten Zielen entspricht.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental rechtswirksam seit 01.04.1995 mit Stand vom 26.06.2025 stellt das Plangebiet ebenso zweigeteilt dar: Im Süden eine gemischte Baufläche, im Norden eine Grünfläche mit Tennisplatz und Tennishalle.

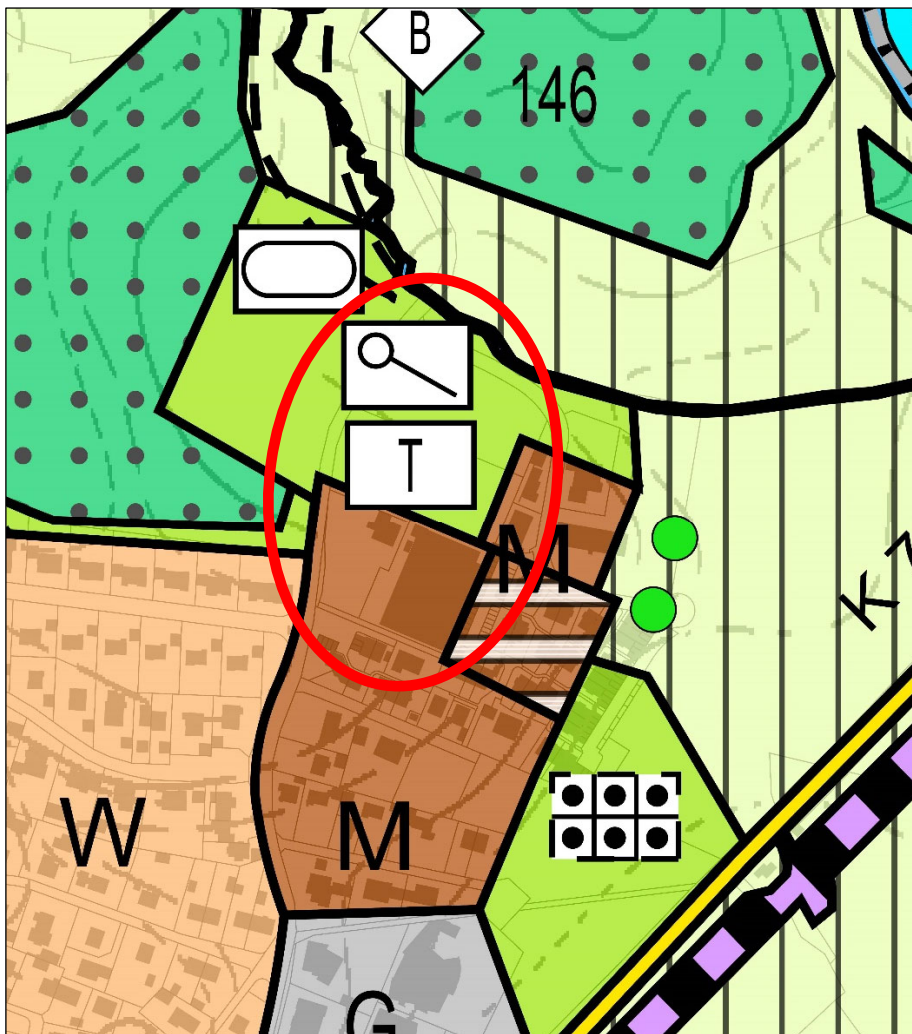


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.4 Landschaftsplanung

Durch das Büro "365° freiraum + umwelt" wurden 2016 im Auftrag der Stadt Ravensburg mögliche Siedlungserweiterungen für den Ortsteil Oberzell ermittelt und eine "Landschaftliche Zielkonzeption für potentielle Siedlungserweiterungen in Oberzell" entwickelt. Im Ergebnis wurde das Plangebiet zum überwiegenden Teil als für eine Wohnbebauung geeignete Fläche dargestellt. Lediglich im Südwesten wird aufgrund des erforderlichen Waldabstandes ein Teilbereich ausgespart. Zudem wird im Norden ein Abrücken der potentiellen Bebauung vom Ascherholzbach in Richtung Süden angeregt, um das Biotop entlang des Gewässers zu stärken und die Möglichkeit zur Anlage eines Gewässerrandstreifens zu schaffen.

3. PLANVERFAHREN UND -KONZEPT

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Umnutzung bzw. Reaktivierung einer brachliegenden Siedungsfläche
- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- Entwicklung eines angemessen verdichteten, qualitätsvollen Wohnquartiers
- Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnraumangebote
- An- und Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur
- Durchgrünung des Quartiers und Gestaltung des Übergangs zur Landschaft

3.2 Planungserfordernis

Die Flächen des Plangebietes liegen bereits seit vielen Jahren weitgehend brach und werden von lediglich temporären Zwischennutzungen geprägt. Das geltende Baurecht lässt keine zeitgemäße Nutzung zu. Um das Areal im Sinne eines sparsamen Umganges mit dem Boden als Innenentwicklungspotential einer nachhaltigen Nutzung zuführen zu können, ist die Schaffung eines neuen Baurechtes erforderlich.

Entsprechend der angrenzenden Wohnnutzung bietet sich die Entwicklung des Areals zu einem Wohnquartier an. Da die Nachfrage das Angebot an Wohnraum seit Jahren übersteigt, sind in entsprechendem Umfang die Preise für Wohnraum gestiegen. Die Frage der Leistbarkeit von Wohnraum ist damit nun auch in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Da eine Abnahme der Nachfrage in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, soll durch die Schaffung von Baurecht mehr Wohnraum ermöglicht werden. Hierbei soll durch die Möglichkeit, vielfältige Wohnformen im Geschosswohnungsbau zu schaffen gerade den unteren und mittleren Einkommensstufen der Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtert werden. Denn nur bezahlbares Wohnen hat einen stabilisierenden Effekt für das Gemeinwesen, hilft, dass sich die Bevölkerung mit dem Quartier identifiziert und sich für dieses engagiert. Selbstfinanziert erscheint es zudem weiterhin als das wirksamste Instrument der Altersvorsorge. Um dem Flächensparziel gerecht zu werden, hat Wohnen auf der Etage überall eine zunehmende Bedeutung. Egal ob Miete oder Eigentum erleichtert diese Wohnform besonders auch jungen Menschen, die gerade erst ihr Leben selbst gestalten, auf dem Land eine Alternative zur Stadt zu finden. Durch diese Bevölkerungsgruppe kann es dem ländlichen Raum besser gelingen für die Zukunft gut aufgestellt zu sein.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Während der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche mit Tennisplatz und Tennishalle darstellt, ist als zukünftige Nutzung ein Wohngebiet geplant. Daher wird der Flächennutzungsplan zeitgleich im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Hierdurch wird auf der Fläche künftig eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Standortalternativen

Eine großräumigere Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten im nordöstlichen Bereich des Teilorts Oberzell erfolgte bereits in den Jahren 2016/17. In deren Zuge kristallisierte sich heraus, dass das Tennisareal wesentliche Entwicklungspotentiale bietet und im Gegensatz zu den anderen im Umfeld befindlichen untersuchten Flächen einer kurz- bis mittelfristigen baulichen Entwicklung zugänglich ist.

Die Fläche ist bereits überplant und wurde in der Vergangenheit mit dem Tennisplatz und der Tennishalle einer Nutzung zugeführt, so dass sie zu einem großen Teil bereits versiegelt ist. Insofern bietet die Überplanung dieses Innenentwicklungspotentials die Möglichkeit, die Fläche einer höherwertigen und nachhaltigeren Nutzung zuzuführen. Im Zuge einer Umnutzung des Gebietes müssen keine bislang unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden, vielmehr wird sich der Anteil an versiegelter Fläche reduzieren.

3.4 Städtebauliches Konzept

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, wird der dem Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes zugrundeliegende städtebauliche Entwurf nicht direkt umgesetzt werden. Dieser verdeutlicht dennoch, welche konkreten Vorstellungen zur zukünftigen städtebaulichen Ausgestaltung des Wohngebietes bestehen. Damit die städtebauliche Idee, die mit der Planung verfolgt wird, auch ohne vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingang in die Umsetzung findet, soll es im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens einen Konzeptwettbewerb zur Vergabe der Grundstücke geben, dem bestimmte Vergabekriterien zugrunde gelegt werden.

Das Plangebiet soll zu einem Wohngebiet umstrukturiert werden, indem die umgebenden Nutzungen und Strukturen aufgenommen und zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Boden, sollen auf dem Areal keine flächenintensiven Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen, sondern schwerpunktmäßig Geschosswohnungsbau. Dieser flexibel nutzbare Gebäudetypus lässt neben einer günstigeren klassischen Mehrfamilien-Wohnhausnutzung auch eine Vielzahl anderer Wohnformen, wie betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften oder Möglichkeiten für Bauherrengemeinschaften zu.

Geplant sind Einzelbaukörper mit bis zu 3 Geschossen, wodurch sich die Neubebauung rund 1 bis 2 Geschosse höher als die umgebende Bestandsbebauung darstellt. Während der vorhandenen Nachbarbebauung aus den 80-iger Jahren damals ein völlig anderes, flächenintensiveres städtebauliches Leitbild zugrunde lag, soll nun bewusst eine höhere Bebauung den Versiegelungsgrad im Verhältnis zum geschaffenen Wohnraum möglichst gering halten. Ein gewisser Höhengsprung zwischen Bestands- und Neubebauung ist in diesem städtebaulichen Kontext vertretbar, da das Plangebiet am Rande des Siedlungsbereiches und mit wenig verbindenden Strukturen zur umgebenden Nachbarbebauung liegt.

Da das Plangebiet an zwei Seiten von Straßen tangiert wird, kann die Erschließung des Areals ausschließlich über diese äußere Anbindung erfolgen, so dass das zukünftige Wohngebiet selbst von Verkehr freigehalten werden kann. Auch der ruhende Verkehr soll weitgehend aus dem Quartier rausgehalten werden, indem die erforderlichen Stellplätze über Tiefgaragen bereitgestellt werden. Über diese können zudem auch tiefer im Plangebiet gelegene Gebäude angebunden werden. Lediglich im Westen des beplanten Bereiches sind direkt an der Albersfelder Straße Stellplätze denkbar, die auch den Besucherverkehr am Rande des Wohngebietes "abfangen" sollen. Diese Flächen befinden sich größtenteils innerhalb des 30m breiten Waldabstandsstreifens, in dem keine Wohngebäude errichtet werden dürfen.

Das Wohngebiet selbst soll von einem dichten Fußwegenetz durchzogen werden, um die Einbindung des Quartiers an die umgebenden Strukturen, wie die Naturräume im Norden, den Sportplatz und die Bushaltestelle im Westen sowie das angrenzende Wohngebiet zu gewährleisten.

Der anfallende Niederschlag soll für das Plangebiet zentral abgeleitet werden. Das hierfür erforderliche Retentionsvolumen wird auf der städteigenen Fläche westlich der Albersfelder Straße (Flst. Nr. 2387/1) geschaffen.

Verkehrliche Leistungsfähigkeit

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Albersfelder Straße als einzige Anbindung des Baugebietes wurde geprüft und bestätigt. (s. Anhang)

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an das örtliche Strom-, Gas- und Frischwassernetz angebunden.

Ein Mischwasserkanal verläuft entlang der Straße "Am Reutehof", entlang der Albersfelder Straße verläuft kein Abwasserkanal auf Höhe des Plangebietes.

Für das neue Wohngebiet wird eine zusätzliche Umspannstation erforderlich werden, die ausschließlich der Versorgung des Quartiers dient.

Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich keine wesentlichen Infrastruktureinrichtungen.

3.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

Erste Entwürfe haben eine zusätzliche innere Erschließung des Plangebietes vorgesehen. Durch einen Straßenstich mit Wendehammer sollten die Flächen im Südosten des Plangebietes erschlossen werden, da an diesen Bereich keine Straße direkt angrenzt, so dass keine unmittelbare Anbindung von außen möglich ist. Die Anlage einer Straße innerhalb des Plangebietes würde allerdings naturgemäß Kfz-Verkehr in das Wohngebiet ziehen und die Wohnqualität hinsichtlich Immissionen und Sicherheit deutlich beeinträchtigen. Daher ist es das Ziel, das Areal ausschließlich über die unmittelbar am Rand des Wohngebietes entlangführenden Straßen (Albersfelder Straße und Am Reutehof) anzubinden und die Erschließung in die Tiefe des Gebietes, im Südosten, über Tiefgaragen, deren Zufahrten sich an den bestehenden Straßen befinden, erfolgen zu lassen.

Dies hat gleich mehrere Vorteile zufolge, da zum einen die erschließungsbedingte Flächenversiegelung auf ein Minimum reduziert werden kann und zum anderen ein autofreies, hochwertiges, ruhiges und sicheres Wohnquartier ermöglicht wird.

3.6 Planungsinstrument und Verfahren

Dem Bebauungsplan liegt keine konkrete, zeitlich fixierte Planung zugrunde, weder von städtischer noch von privater Seite. Als Angebotsplanung wird im Sinne der Innenentwicklung für eine bereits versiegelte, aber brachliegende Fläche zeitgemäßes Planungsrecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes geschaffen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Verfahrensart

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsfüges von Ravensburg-Oberzell. Es ist nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt und erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², 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.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

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

Für einen kleinen Teilbereich im Osten des Plangebietes wird das Festsetzungskonzept in seinem Umfang deutlich reduziert, so dass ähnlich einem einfachen Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung festgesetzt wird. Wenn der Geltungsbereich im Osten an der Grundstücksgrenze enden würde, entstünde dort nach Überplanung des Tennisplatzareals eine planungsrechtliche "Restfläche" des bislang gültigen Bebauungsplanes "Reute-Stockwiesen-Schmalzgrube", der hier auf einer privaten Fläche ein Stück Straße und private Grünfläche festsetzt. Diese Festsetzungen sind mittlerweile inhaltlich von der Realität überholt worden. Die vollständige Straße ist etwas weiter östlich fertig hergestellt worden. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes sind damit obsolet, so dass die Fläche überplant und entsprechend seiner realen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden kann.

4. PLANINHALT

4.1 Nutzung

Art der Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das überwiegend dem Wohnen dient, wodurch die in der Umgebung prägende Wohnnutzung aufgenommen und harmonisch ergänzt wird. Zudem wird, der Definition eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend, die Ansiedlung von nicht störendem, dem Gebiet dienenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht, um eine gewisse, mit dem ruhigen Gebietscharakter verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Da das Quartier vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraum Mangels in der Region in erster Linie der Wohnnutzung dienen und einen von lebendigen Nachbarschaften geprägten Charakter entwickeln soll, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächen

Die bestehende Wohnbebauung, an die das Plangebiet angrenzt, weist recht unterschiedliche Dichtewerte auf, da sich die heterogene Bebauungsstruktur sowohl aus Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken als auch kleinen Reihenhäusern zusammensetzt.

Die Werte der Grundflächenzahl (GRZ) im Bestand bewegen sich daher zwischen 0,21 und 0,44. Für das Plangebiet wird ein, dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung entsprechender Dichtewert von 0,4 festgesetzt. Damit werden die im Bestand teilweise bereits vorhandenen Dichten aufgenommen und weitergeführt, so dass eine zeitgemäße Nutzung der Bauflächen bei gleichzeitig sparsamem Umgang mit dem schützenswerten Gut Boden ermöglicht wird.

Während der Versiegelungsgrad durch einen maßvollen "Fußabdruck" der Gebäude gering gehalten werden soll, eröffnet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 die Möglichkeit, die bebaute Fläche angemessen zu nutzen. Bei vollständiger Ausnutzung der GRZ von 0,4 ist im Allgemeinen eine Bebauung mit 3-4 Nutzungsebenen realisierbar.

Ans Gebäude angegliederte Terrassen stellen einen festen Bestandteil zeitgemäßen Wohnens dar. Sie sind im Allgemeinen der Hauptanlage und nicht den Nebenanlagen zuzurechnen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) stellt sicher, dass eine städtebaulich unangemessene Nutzungsverdichtung vermieden wird.

Höhenfestsetzungen

Der konzeptionellen Idee des Bebauungsplanes entsprechend wird für die Gebäudehöhen von drei Vollgeschossen ausgegangen. Bei einer Wohnbebauung ergibt sich damit eine Wandhöhe von ca. 9m. Zudem soll ein Kniestock ermöglicht werden, so dass insgesamt eine Wandhöhe von 10m anvisiert wird. Den in m. ü. NHN festgesetzten max. Wandhöhen liegt dieser Wert zugrunde.

Der zukünftige Geländeverlauf des Bauareals soll sich an dem Geländeverlauf der östlich der Albersfelder Straße angrenzenden Freifläche orientieren. Daher wurden für die Höhenfestsetzungen Abstufungen vorgenommen, die dem anvisierten Geländehöhenverlauf entsprechen. Als unterer Bemessungspunkt für die Wandhöhen dient daher die jeweils anvisierte Geländehöhe. Die Festsetzung der Gebäudehöhe ergibt sich ebenso auf dieser Grundlage und berücksichtigt zudem eine angemessene Dachneigung zwischen 30° und 45°.

Da die umgebende Bebauung von Satteldächern geprägt ist, soll auch das Plangebiet diese Dachform übernehmen. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, die Flächen im Dachgeschoss in die Gebäudewohnfläche zu integrieren. Die Nutzbarkeit der Räume kann dabei erheblich verbessert werden, wenn ein Kniestock ausgebildet wird. Es wird daher von einer maximalen Wandhöhe von 10m ausgegangen, so dass eine gewisse Flexibilität zur Ausbildung eines Gebäudesockels oder eines Kniestocks geboten wird.

Die Höhenentwicklung von Nebenanlagen und Garagen wird durch den Bebauungsplan bewusst nicht beschränkt. Von diesen Anlagen gehen im zu erwartenden Umfang keine negativen städtebaulichen Wirkungen aus. Dies wird durch die ohnehin geltenden Regelungen, insbesondere der Landesbauordnung, in ausreichendem Umfang gesichert.

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten werden in untergeordnetem Rahmen zugelassen. Während eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen mit diesen in einem definierten Umfang möglich ist, darf die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die anvisierte Höhenentwicklung durch die Gebäude erlebbar wird und nicht durch technische Aufbauten o.ä. gestört wird.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Den örtlichen Gegebenheiten einer ländlichen Ortschaft entsprechend wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Vorgesehen ist eine aufgelockerte städtebauliche Struktur mit Einzelbaukörpern, ähnlich wie sie bereits im Bestand vorhanden ist. Die maximale Gebäudelänge wird gegenüber dem Bestand, der Gebäude mit gut 23m aufweist, etwas erhöht. Erfahrungsgemäß bieten Gebäude mit einer Länge von 27m die Möglichkeit, in einem Mehrfamilienhaus zeitgemäße Wohnungsgrundrisse auszugestalten. Durch die Längenbeschränkung wird dabei trotz großzügiger Baugrenzen eine kleinteiligere Bebauung mit intensiver Durchlüftung und Begrünung des Gebietes ermöglicht.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Idee geht von einem autofreien Quartier aus, das durch eine Mischung verschiedener Wohnformen im Geschosswohnungsbau geprägt wird. Wenn der Bedarf besteht, ist aber auch die Errichtung von Reihenhäusern vorstellbar. Hierfür bieten sich aus erschließungstechnischen Gründen vor allem die Flächen im Norden des Plangebietes, entlang der Straße "Am Reutehof" an, so dass die Zufahrt zu den einzelnen Gebäudesegmenten direkt von der öffentlichen Straße erfolgen kann und keine zusätzliche Erschließung im Gebiet erforderlich wird.

4.2 Verkehr

Verkehrsflächen

Die Umsetzung der Planung wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Albersfelder Straße zur Folge haben. Deren Straßenquerschnitt entspricht hierfür nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Daher wird die Straßenverkehrsfläche verbreitert, so dass die festgesetzte Dimension der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Albersfelder Straße den Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 6m und einen einseitigen östlichen Gehweg mit einer Breite von ca. 2,5m ermöglicht.

Die Leistungsfähigkeit der Albersfelder Straße als Anbindung des Plangebietes an den Ortsteil Oberzell wurde fachlich geprüft und bestätigt.

Die sich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen ergebende Schallimmission hinsichtlich der Bestandsbebauung entlang der Albersfelder Straße wurde ebenso fachlich analysiert und zeigt auch nach Aufsiedlung des Plangebietes keine Überschreitung der Emissionsgrenzwerte.

Die Verortung von Garagen, Stellplätzen und Carports wird nicht explizit festgesetzt, da sich diese aus den jeweiligen Entwürfen des vorgesehenen Konzeptvergabe-Verfahrens ergeben. Angestrebt wird ein autofreies Wohnquartier, dessen Stellplatzbedarf in erster Linie durch Tiefgaragen gedeckt wird. Nur in geringem Umfang und in Kombination mit einem schlüssigen Gesamtkonzept sind Stellplätze im Randbereich des Planquartiers denkbar, die möglichst auch von den Nutzern des westlich benachbarten Sportplatzes genutzt werden können.

Da dem Angebots-Bebauungsplan kein konkretes Umsetzungskonzept zugrunde liegt, kann die genaue Lage der Zufahrten und deren Breiten noch nicht bestimmt werden. Die Anzahl der Zufahrtsmöglichkeiten vom öffentlichen Raum auf private Grundstücke ist grundsätzlich auf das notwendige Maß zu begrenzen und mit den Interessen des öffentlichen Verkehrs abzuwägen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs langfristig zu gewährleisten. Ebenso ist die Breite der jeweiligen Zufahrten auf ein Minimum zu begrenzen, um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden zu gewährleisten. Auch die Grundstücksaufteilung ist noch offen, über die üblicherweise die Anzahl der Zufahrten geregelt wird. An der Straße 'Am Reutehof' wird die Anzahl und Breite der Zufahrten auf 2 Stück mit maximal 6 m Breite beschränkt. Die Einschränkung gewährleistet die Wirksamkeit der lichtabschirmenden Gehölzpflanzungen Richtung Ascherholzbach. Diese Aspekte werden aber im Rahmen der Konzeptvergabe in die Bewertung der jeweiligen Planentwürfe eingehen und dadurch bei der weiteren Umsetzung Berücksichtigung finden.

Geh- und Fahrrecht

Am südlichen Rand des Plangebietes wird für die bereits bestehende Fuß- und Radwegverbindung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt, um die fußläufige Anbindung des östlich angrenzenden bestehenden Wohngebietes an die Albersfelder Straße dauerhafte zu sichern. Die Wegeverbindung muss nicht genau in dem dargestellten bestehenden Bereich verlaufen, sondern kann auch innerhalb des südlichen Drittels des Plangebietes dieses queren. Wichtig ist, dass die bestehende Bushaltestelle an der Albersfelder Straße für die Bewohner des östlich angrenzenden Wohnquartiers möglichst direkt erreichbar bleibt.

4.3 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 in der Umweltanalyse (Teil II B).

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -filterung geplant. Die Vorgaben zur randlichen Bepflanzung dienen dem Ersatz der wegfallenden linearen Gehölzstruktur entlang der Albersfelder Straße.

Pflanzbindungen

Im Plangebiet sind entlang der Albersfelder Straße Baumpflanzungen festgesetzt, die die wegfallende lineare Gehölzstruktur und somit die entfallende Leitstruktur für Fledermäuse ersetzen. Die Bäume dienen in Ergänzung der Pflanzungen entlang des Retentionsbeckens somit der Biotopvernetzung und der Einbindung des Gebietes.

An der Straße 'Am Reutehof' ist ein 10 m breiter Streifen mit Vorgaben zur Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung einer Gehölzstruktur zur Abschirmung der Lichtimmissionen Richtung Ascherholzbach. Die Vorgaben dienen insbesondere dem Schutz der aquatischen Fauna.

Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Gebietes (ohne festen Standort) dienen der angemessenen Durchgrünung des Gebietes und stellen auch zukünftig gesunde Wohnverhältnisse sicher. Außerdem stellen die Bäume und Sträucher punktuelle Ersatzlebensräume vor allem für Vögel und Insekten dar. Vorgaben zu insektenfreundlicher Außenleuchten dienen dem Schutz von nachtaktiven Insekten. Nicht spiegelnde Oberflächen und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen vermindern die Beeinträchtigungen insbesondere von Insekten und Vögeln. Um Vogelschlag an größeren Glasflächen und transparenten Bauteilen zu vermeiden, sind diese in ihrer Spiegelwirkung durch geeignete Maßnahmen zu vermindern. Wirksame Schutzmaßnahmen sind beispielsweise die Reduzierung der Durchsicht durch aufgedruckte engmaschige Muster oder die Eintönung.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die Erdüberdeckung der Tiefgarage vermindert Eingriffe in den Wasserhaushalt. Regenwasserabflussspitzen werden reduziert. Die nichtüberbauten Flächen werden begrünt und gärtnerisch gestaltet und können so als Freiflächen genutzt werden.

Wasserflächen, Niederschlag und Regenwasserrückhaltung

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung vorgenommen. Demnach ist der vorhandene Boden nicht für eine Versickerung geeignet. (siehe geotechnischer Bericht vom 29.06.2023)

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers soll zentral über ein Retentionsbecken erfolgen, das für ein 100-Jähriges Regenereignis dimensioniert ist.

Westlich des Plangebietes, jenseits der Albersfelder Straße soll ein Retentions- und Filterbecken angelegt werden, in dem das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gereinigt wird, um anschließend gedrosselt in den Ascherholzbach eingeleitet zu werden. Das Oberflächenwasser des Baugebietes wird an zwei Stellen am westlichen Rand des Areals konzentriert mit Hilfe von Übergabeschächten unter der Albersfelder Straße hindurch in das Retentionsbecken geführt.

Zur Vorreinigung wird das Niederschlagswasser über eine filternde Bodenschicht gefasst und zeitverzögert mit einer Drosselwassermenge von 15 l/s*ha dem Ascherholzbach zugeleitet. (DWA-A 102).

Die Albersfelder Straße wird derzeit direkt in den Ascherholzbach ohne Vorklärung eingeleitet. Mit der Planung wird eine wesentliche Verbesserung erreicht.

Schmutzwasser

Das in dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße 'Am Reutehof' zum Klärwerk Langwiese geleitet.

4.4 Ver- und Entsorgung

Für die zur Entwässerung erforderlichen Übergabeschächte werden zwei Flächen festgesetzt. Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers entsprechend der Entwässerungskonzeption erfordert eine klare Verortung der Schächte.

4.5 Immissionsschutz

Schutz vor Verunreinigungen

Die kommunale Luftreinhalteplanung hat gezeigt, dass kein erhöhter Handlungsbedarf zur Beschränkung des Einsatzes von Festbrennstoffen besteht. Allein durch die technologischen Fortschritte in allen relevanten Gebieten und die Verschärfung von fachgesetzlichen Regelungen ist gesichert, dass sich die Situation grundsätzlich verbessern wird.

Zugleich wird das Technische Potential fester Biomasse insgesamt im Gemarkungsgebiet gemäß kommunaler Wärmeplanung im Mix der Energiequellen als sehr untergeordnet angegeben. Dennoch kommt die kommunale Wärmeplanung zu dem Ergebnis, dass "die fachgerechte, wirtschaftliche Nutzung von fester Biomasse [...] eine wichtige Rolle als erneuerbarer Energien-Anteil dar[stellt]." Er ist nach ihr ein wichtiger Baustein zur Dekarbonisierung des Wärmesektors im Stadtgebiet.

Für einen möglichst nachhaltigen Einsatz dieses Bausteins wird angeregt diese Wärmepotenziale in den Einzelheizungsgebieten nur im Bereich der Bestandsgebäude zu nutzen. Dabei sollen möglichst emissionsarme Systeme, wie beispielsweise automatisch betriebene Holz- und Pelletheizungen Verwendung finden.

Da nachhaltig erzeugte Biomasse nur begrenzt verfügbar ist, sollte diese Option nur in bestehenden Gebäuden genutzt werden, die kein Niedertemperaturniveau erreichen können, etwa in denkmalgeschützten Gebäuden und schwer sanierbaren Häusern, raten Experten. Bei Ihnen ist dies häufig die einzige Möglichkeit, ohne gut gedämmte Gebäudehülle annähernd klimaneutral zu heizen.

In Summe besteht daher kein Erfordernis den Einsatz von Festbrennstoffen im Rahmen des Bebauungsplanes zu beschränken.

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.

Auch anderweitige Immissionen können aufgrund der Lage zwischen einer Bebauung, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird, und dem Wald mit vorgelagertem Grünstreifen ausgeschlossen werden

Schallimmissionen

Da sich das Plangebiet am Rand des Ortsteils Oberzell befindet und die Albersfelder Straße als Erschließungsstraße kurz hinter dem geplanten Wohngebiet als Sackgasse endet, ist die zukünftige Wohnnutzung kaum verkehrsbedingten Schallimmissionen ausgesetzt.

Jenseits der Albersfelder Straße im Westen des Plangebietes befindet sich ein Rasentrainingsplatz, der von der Fußballabteilung des SV Oberzell genutzt wird. Auf der Sportanlage finden keine Wettkämpfe oder Spiele mit Zuschauern statt, sondern lediglich Trainingsbetrieb, der sich

üblicherweise werktags zwischen 16:00 Uhr und 20:30 Uhr abspielt. Nachts sowie an Sonn- und Feiertagen findet dort kein Sportbetrieb statt.

Die Lärmeinwirkungen bei der Nutzung des Spielfeldes auf das geplante Wohnquartier wurden gutachterlich ermittelt und lassen demnach keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für All-gemeine Wohngebiete im Plangebiet erwarten. (s. Anhang)

Die Aufsiedlung des Plangebietes führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen entlang der Albersfelder Straße, wodurch sich auch erhöhte Schallimmissionen hinsichtlich der Bestandsbebauung ergeben. Die Lärmeinwirkungen der Albersfelder Straße wurden fachliche analysiert. Es sind zwar deutliche Erhöhungen der Verkehrsbelastung zu erwarten, die Schwellenwerte der Lärmsanierung sowie die Grenzwerte der Lärmvorsorge werden jedoch nicht überschritten. Ebenso werden die schalltechnischen Orientierungswerte der Norm für den Schallschutz im Städtebau für All-gemeine Wohngebiete nachts weitgehend eingehalten, so dass insgesamt keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft des neuen Baugebietes zu erwarten sind.

4.6 Sonstige Inhalte

Nachrichtliche Übernahmen

Biotop

Biotope sind entsprechend § 33 NatSchG geschützte Gebiete, deren Schutzstatus dem eines Naturschutzgebiets oder Naturdenkmals vergleichbar ist.

Waldabstand

Im Südwesten des Plangebietes ragt ein "Finger" des westlich gelegenen Albersfelder Waldes bis an das überplante Areal heran. Gemäß Landesbauordnung muss aus Sicherheitsgründen grundsätzlich mit der Bebauung ein Schutzabstand von mind. 30 m zum Wald eingehalten werden, damit bei Astbruch oder eventuellem Umstürzen der Bäume keine Gefahr für Menschen besteht. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude o.Ä. errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Daher wird der entsprechende Bereich vom festgesetzten Bauflächen ausgespart. Eine Nutzung der Fläche zu anderen Zwecken wie z.B. Zufahrten, Parkplätzen, Wegeverbindungen, Freiflächen, Nebenanlagen etc. ist möglich.

Gewässerabstand

Durch das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (§ 38 WHG) sowie das Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg (§ 29) wird der Schutz des Gewässerrandes bei oberirdischen Gewässern geregelt. Demnach ist innerhalb eines Siedlungsbereiches mit jeglicher Bebauung ein Schutzabstand von 5m ab der Böschungsoberkante einzuhalten. +

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden einzelne, rahmensetzende Vorschriften getroffen, die der gestalterischen Weiterentwicklung der vorhandenen Baustrukturen sowie einer orts- und landschaftsbildverträglichen Bebauung dienen. Diese insgesamt zurückhaltende Formulierung von baugestalterischen Vorschriften wird dem städtebaulichen Charakter des Gebietes gerecht und erhält zugleich der Bauherrschaft einen möglichst weiten Gestaltungsspielraum.

Dachform von Hauptgebäuden

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf die Dachformen Satteldach beschränkt. Diese sind außerdem symmetrisch auszuführen. Hierbei wird sich an der Dachform der angrenzenden Bestandsbebauung orientiert und die Entstehung einer ruhigen Dachlandschaft gesichert. 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 dazugerechnet, da es sich bei diesen um gestalterisch nicht wesentlich wirkende Gebäudebauteile handelt und dieser Belang dem Nutzungsbedürfnis im Gebäude nachsteht.

Dachneigung

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen ist für das Plangebiet bewusst eng gefasst. Es orientiert sich am gebauten Bestand, der sich im Süden anschließt. Diese Vorschrift ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine gute Nutzbarkeit des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte dörfliche Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Wahrnehmbarkeit der geneigten Dachflächen in ihrer Silhouette. Diese besteht im Wesentlichen aus dem First und den geneigten Giebelkanten. Auf diese Weise wird das Nutzungspotenzial weitgehend ausgeschöpft und gleichzeitig ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Fassadengestaltung

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

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Einfriedungen

Einfriedungen grenzen Grundstücke untereinander und vom Straßenraum bzw. sonstigen öffentlichen Flächen ab. Entlang von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen hat deren Gestaltung und Materialität durch die Wirkung auf den öffentlichen bzw. öffentlich einsehbaren Raum eine besondere Bedeutung für den Charakter des Quartiers und des Siedlungskörpers insgesamt. Daher soll dort auf eine offene bzw. durchgrünte Gestaltung geachtet werden. Durch die formulierte Vorschrift zu Art und Höhe der Einfriedungen entlang öffentlich einsehbarer Bereiche wird diesem Gestaltungsanspruch in angemessenem Umfang nachgekommen. Neben der reinen Hecke bzw. Heckenstruktur sind auch begrünte Zäune möglich. Durch diese können auch verschiedenste Sicherheitsaspekte angemessen berücksichtigt werden. Diese sind zu begrünen, d.h., sie sind z.B. in eine Heckenstruktur zu integrieren oder aber zu beranken. Gleichzeitig werden weitere Materialien und Elemente, die dem Zeitgeist unterworfen sind, in angemessenem, untergeordnetem Umfang zugelassen.

Durch die Beschränkung der Vorgabe auf jene Grenzabschnitte die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen sowie den einsehbaren Außenbereich bzw. Ortsrand angrenzen verbleibt für die übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb des Nachbar- und Abstandsflächenrechts ein sehr flexibler Umsetzungsspielraum. Dieser ist dort möglich und vertretbar, da entlang dieser Grenzabschnitte die gestalterische Wirkung von Einfriedungen auf den öffentlichen bzw. öffentlich einsehbaren Raum untergeordnet ist. Insgesamt stellt sich diese Vorschrift damit – auf alle Grenzen betrachtet – als sehr ausgewogen dar.

Verbot loser Stein- und Materialschüttungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Lose Stein- und Materialschüttungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sind mit dem novellierten Naturschutzgesetz §21 a grundsätzlich unzulässig. Sie sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW. Mit dieser Vorschrift soll ebenfalls darauf hingewirkt werden, dass unbebaute Grundstücksflächen insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden.

5. UMWELTANALYSE

Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Dennoch erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung der Umweltbelange als Grundlage für die Abwägung.

Die Details sind in der Umweltanalyse mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan "Zwischen Albersfelder Straße und Am Reutehof" in Ravensburg-Oberzell, Büro 365° freiraum + umwelt, Fassung vom 19.08.2025 dargestellt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Umsetzung des geplanten Wohngebietes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen. Durch die Aufsiedlung des Plangebietes wird die Auslastung der in Oberzell vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen unterstützt. Die Umweltanalyse befasst sich eingehend mit den Belangen von Natur, Landschaft und Umwelt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig

6.1 Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Albersfelder Straße erhöhen. Obgleich die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straße auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen gewährleistet ist, entspricht allerdings deren Querschnitt nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Daher wird die Straßenverkehrsfläche zu beiden Seiten verbreitert, so dass die festgesetzte Dimension der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Albersfelder Straße den Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 6m und einen einseitigen östlichen Gehweg mit einer Breite von ca. 2,5m ermöglicht.

6.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich des Plangebietes wird das Niederschlagswasser entsprechend des umfangreichen Entwässerungskonzeptes gesammelt und gesichert in den Ascherholzbach abgeleitet. Hierfür wird ein Retentionsbecken westlich der Albersfelder Straße angelegt, in dem das Oberflächenwasser gesammelt und gereinigt wird, um anschließend gedrosselt in den Ascherholzbach zu fließen.

6.3 Klimawirkung/ -anpassung

Da städtebauliche Planungen und Konzepte dem Abwägungsgebot unterliegen, muss neben einer Bewertung der Belange mit CO₂-Relevanz auch eine Bewertung zusammen mit weiteren Belangen erfolgen. Diese sind alle Belange, die für die Bewertung der Zielerreichung einer resilienten, nachhaltigen Stadt der kurzen Wege erforderlich sind. Bei der Bewertung fanden die Maßnahmenblöcke Mobilität und Gebäude aus dem Klimakonsens und dem Leitbild der Klimaregion Schutzsental Berücksichtigung. Damit umfasst die nachfolgende Bewertung insbesondere die Standortgunst im Sinne nachvollziehbarer Angebote für bestimmte Verhaltensweisen. Die Bewertung erfolgt entsprechend der schulischen Benotung.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen:

CO₂- Relevanz: 2,9

Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 2,4

Die Erreichbarkeit von Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs ist vergleichsweise unattraktiv. Es sind zwar kaum Höhenunterschiede zu überwinden, doch ist der Ausstattungsgrad vor Ort sehr gering und eine Vollversorgung ist erst in einer nicht mehr fußläufig und nur bedingt mit dem Rad erreichbaren Entfernung möglich. Die räumlich gute ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der geringen Taktfrequenz eher unattraktiv, so dass zu erwarten ist, dass die erforderlichen Wege überwiegend mit dem privaten Pkw erledigt werden. Grundsätzlich ist das Plangebiet gut an das vorhandene Straßen- und Wegenetz angeschlossen, wie auch an die technische Infrastruktur.

Da es sich bei der Planung um die Umnutzung einer Konversionsfläche innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen handelt, erfolgt durch die Planung eine Sanierung versiegelter Flächen, indem diese teilweise entsiegelt und umgenutzt werden. Durch den Neubau können kompakte Wohnangebote geschaffen werden, die auch die Quartiersdynamik fördern können. Eine gemäßigte für den Teilort verträgliche Verdichtung ist umsetzbar.

6.4 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, Kanal, Versickerung und Retention), für die öffentlichen Grünflächen.

Kostenschätzung:

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen noch keine detaillierten Ausführungsplanungen vor. Es können daher lediglich grobe Kostenschätzungen auf Grund erster konzeptioneller Planungsansätze erfolgen.

Verkehrerschließung: (Sanierung, Verbreiterung, Umgestaltung "Albersfelder Str.", Bushaltestelle, Gehweg "Am Reutehof" etc.)	580.000,- €
Anlagen für Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung: (Retentionsbecken, Sedimentationsschächte, Verlegung Mischwasserkanal "Am Reutehof" etc.)	640.000,- €
Öffentliche Grünflächen: (Pflanzarbeiten inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege)	25.000,- €
Summe ca.:	1.245.000,- €

Für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge gem. §§ 20 ff Kommunalabgabengesetz, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwasser Abwasserbeiträge.

7. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 1,7 ha

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 1,30 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,24 ha
Öffentliche Grünfläche als Retentions-/ Versickerungsbecken	ca. 0,16 ha

Einwohner/Hektar (Bruttobauland) bis zu ca. 230 EW/ha

8. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

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

- Umweltanalyse zum Bebauungsplan "Zwischen Albersfelder Straße und Am Reutehof" in Ravensburg-Oberzell des Büros "365° freiraum + umwelt", Überlingen, vom 20.08.2025
- Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Oberzell Nord-Ost“ in 88213 Ravensburg vom "Büro Baugrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik", Bad Wurzach, vom 29.06.2023
- Verkehrsuntersuchung Oberzell Nordost vom Büro "Bernard Gruppe", Aalen, vom 12.07.2024
- Schalltechnische Stellungnahme zu den Auswirkungen des Baugebietes "Zwischen Albersfelder Straße und Am Reutehof" auf die Lärmsituation entlang der Albersfelder Straße in Ravensburg-Oberzell des Büros ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, M. Spinner, Riedlingen, vom 13.02.2025
- Schalltechnische Stellungnahme zu den Auswirkungen des Spielfeldes an der Albersfelder Straße auf das Baugebiet "Zwischen der Albersfelder Straße und Am Reutehof" in Ravensburg-Oberzell des Büros ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, M. Spinner, Riedlingen, vom 08.04.2025
- Erläuterungsbericht Vorentwurf, Erschließung Baugebiet "Oberzell Nord-Ost", Aßfalg Gaspard Partner, Ingenieurgesellschaft, Bad Waldsee, vom 22.07.2025

Aufgestellt:

Ravensburg, den 30.09.2025

Herr Herrling
Stadtplanungsamt