

ANLAGE 5

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung anonymisiert. Die Namen und Adressen der Bürger sowie das Datum der Stellungnahme sind in einer gesonderten Namensliste zusammengestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 31.10.2015 bzw. 21.12.2015:</p> <p><u>Stellungnahme vom 31.10.2015:</u> Bezugnehmend auf die Bürgerinformationsveranstaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" am 27.10.2015 möchten wir uns mit einem konstruktiven Alternativkonzept in die laufenden Planungen einbringen. Um es nochmals auch auf diesem Wege klar darzustellen: Sowohl die Bürgerinitiative um das "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" als auch die meisten Oberzeller Bürger begrüßen und unterstützen die Bereitstellung von Wohnraum in Ravensburg (insb. hier in Oberzell auf dem "Müller-Areal"). Um die negativen Auswirkungen der aktuell vorliegenden Planungen abzumildern wird ein Alternativkonzept bestehend aus vier Punkten vorgeschlagen (siehe Anlage). Das Alternativkonzept baut im Kern auf der aktuellen Planung mit den Mehrfamilienhäusern auf und berücksichtigt bzw. fördert die Planungsziele, die für den Aufstellungsbeschluss festgelegt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung Überbaubarer Grundstücksflächen - Festsetzung von Gebäudehöhen 	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme ging außerhalb der Frist der öffentlichen Beteiligung ein, jedoch wird sie bei der Beschlussfassung berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer Tiefgarage - Entwicklung hochwertiger privater Freiräume - Verknüpfung der neuen Bebauung mit dem Bestand <p>Darüber hinaus sind uns die Sicherheit der Kita- und Schulkinder auf ihrem Weg ein Anliegen sowie die Berücksichtigung der Verkehrs- und Parksituation im Allgemeinen. Wir sind davon überzeugt, dass das Konzept nicht nur einen angemessenen Interessensausgleich ermöglicht, sondern auch insgesamt die Wohnqualität für die neuen Bewohner steigert.</p> <p>Gerne sind wir bereit, Einzelheiten des Konzepts näher zu erläutern bzw. ergebnisoffen zu diskutieren.</p> <p><u>Alternativkonzept "Wohnprojekt Bavendorfer Straße"</u></p> <p>Die Bürgerinitiative zum "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" und wohl auch die meisten Anwohner im Leim und den anderen Oberzeller Quartieren begrüßen grundsätzlich die Schaffung von Wohnraum in Ravensburg und Umgebung. Auch die geplante Umwidmung des "Müller-Areals" zum allgemeinen Wohngebiet wird positiv aufgenommen. Selbst eine moderat verdichtete Bebauung durch Mehrfamilienhäuser wird nicht abgelehnt. Aufgrund der massiven Bedenken in der Bevölkerung gegenüber dem aktuellen Planungsstand möchte die Bürgerinitiative sich in eine konstruktive und sachliche Diskussion einbringen. In diesem Zuge werden folgendes Alternativkonzept bzw. folgende Änderungswünsche zu den aktuellen Planungen (Stand: Bürgerinformation zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" am 27.10.2015) vorgeschlagen:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>1. Art der Wohnungen: Die Anzahl der 4-Zimmerwohnungen sollte erhöht werden. Die Anzahl der 2-Zimmer Wohnungen sollte im Gegenzug reduziert werden. Begründung:</p> <p>a. Die Lage des Baugebiets in unmittelbarer Nähe zu Schule und Kindergarten lässt es zweckmäßig erscheinen, besonders hier einen Schwerpunkt auf familienfreundliche Wohnungen zu legen.</p> <p>b. Somit würde das neue Quartier sich von der Bewohnerstruktur auch besser mit den Gebieten Leim "alt" und Leim-Nord ergänzen. Außerdem ließen sich so auch besser Konzepte zum Mehrgenerationenwohnen realisieren. Laut Aussage bei der Bürgerinformationsveranstaltung ist der durchschnittliche Wohnraumbedarf pro Person in den letzten Jahren auf 48 m² pro Person gestiegen. Dies sollte sich auch in den neu geplanten Wohnungen widerspiegeln.</p> <p>c. Durch diese Änderung der Aufteilung der Wohneinheiten wird nicht die Zahl der künftigen Bewohner reduziert (ggf. sogar erhöht, da auch in größeren Wohneinheiten nur ein Bad und eine Küche benötigt werden). Hingegen könnte durch diese Maßnahme die Anzahl der benötigten Stellplätze reduziert werden. Bei den 2-Zimmerwohnungen muss davon ausgegangen werden, dass es sich später um Ein- bis Zweipersonenhaushalte handeln wird, die pro Person auch ein Auto halten werden.</p> <p>d. Größere Einheiten, besonders in den Erdgeschossen, ermöglichen auch eine Nutzung als Arztpraxis, Steuerberaterbüro, Architektenbüro, etc. (vgl. neue Mehrfamilienhäuser in der Seestraße). Insbesondere in</p>	<p>zu 1. Kenntnisnahme Rund 65 % der Wohnungen sind derzeit als 3-4 Zimmer Wohnungen konzipiert. Das Wohnungsgemeinde stellt einen Vorschlag des Bauherren dar. Aus Sicht der Ortschaft ist es wichtig ein möglichst breites Spektrum an Wohnungsgrößen zu erreichen. Dies ist mit der vorliegenden Planung möglich.</p> <p>Die Nutzung der Erdgeschosswohnungen als Arztpraxis o.ä. ist mit dem derzeitigen Planungskonzept möglich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Richtung der vielbefahrenen Bavendorfer Straße stellt dies interessante Alternativen zu den bei der Bürgerinformationsveranstaltung diskutierten "minderwertigen Erdgeschosswohnungen" dar.</p> <p>2. Die Anzahl der Gebäude sollte von sechs auf vier bis maximal fünf reduziert werden. Begründung:</p> <p>a. Durch die freiwerdende Fläche könnten mehr oberirdische Besucherparkplätze geschaffen werden.</p> <p>b. So würde Spielraum geschaffen, um die anderen Gebäude von der lärmintensiven Bavendorfer Straße und von der Uhlandstraße weiter entfernt zu positionieren. Dadurch wird eine höhere Wohnqualität sowohl für die Bewohner der neuen Gebäude (weniger Straßenlärm, besserer Sichtschutz, mehr Grünflächen) als auch für die Anwohner der bisherigen Bebauung (weniger Beschattung) erreicht.</p>	<p>zu 2. Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Angesichts des in Ravensburg herrschenden Wohnungsdrucks ist die Schaffung von Wohnraum sehr wichtig. Bei diesem Vorhaben wird durch die Nachnutzung einer innerörtlichen, ehemals gewerblich genutzten Fläche dem städtebaulichen Ziel "Innen- vor Außenentwicklung" Rechnung getragen. Die in der Landesbauordnung festgesetzten Abstandsflächen werden eingehalten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wurden aus Rücksicht auf die Nachbarschaft über die gesetzlichen Mindestabstände hinweg Anforderungen formuliert und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Gebäude halten hier einen bis zu 2,50m größeren Abstand zur Nachbarbebauung ein, als dies vom Gesetzgeber aus Gründen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefordert ist. Der Schattenwurf der geplanten Bebauung wird größer sein, als der der Bestandsgebäude. Die Nutzbarkeit der benachbarten Flächen wird jedoch nur unwesentlich verändert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.</p> <p>Um eine Verkehrszunahme im Bereich der Uhlandstraße sowie der Straße Leim zu minimieren, erfolgt die Tiefgaragenzufahrt von der Bavendorfer Straße aus. Die Tiefgarage wird intensiv begrünt, soll als private Grünfläche in Erscheinung treten und gerade nicht für mehr oberirdische Stellplätze genutzt werden. Im Bebauungsplan werden außerdem Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, um</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>3. Höhe und Dach: Reduktion der Geschosszahl auf einheitliche zwei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss in Sattel- oder Walmdachausführung mit angemessener Kniestockhöhe. Begründung:</p> <p>a. Dadurch ergibt sich ein modernes einheitliches Erscheinungsbild, welches trotzdem noch dem dörflichen Charakter und der umliegenden Bebauung gerecht wird.</p> <p>b. Nicht nur in Oberzell stellen Flachdachbauten die Ausnahme dar (Ausnahme: Funktionsbauten wie der Grundschulneubau und die Schussenthalhalle), sondern auch in innerstädtischen Lagen wurden bei vergleichbaren aktuellen Bauprojekten (Hindenburgstr., Seestr.) diese Dachformen gewählt.</p> <p>c. Wichtige aktuelle stadtplanerische Prinzipien und Vorgaben (vgl. Gebiet Leim-Nord) werden somit auch hier erfüllt.</p> <p>4. Gewährleistung ausreichender Parkkapazitäten: Dies kann über drei Maßnahmen erreicht werden. Erstens: Schaffung von öffentlichem Parkraum in der näheren Umgebung.</p>	<p>die Entwicklung durchgrünter Freiräume sicherzustellen. Besonderer Wert wurde auf eine gegliederte Fassadengestaltung und eine attraktive Gestaltung durch Dachterrassen sowie Dachbegrünung gelegt.</p> <p>zu 3. Wird nicht berücksichtigt Am 02.12.2014 hat der Ortschaftsrat Taldorf intensiv über den künftigen Charakter des Ortsteiles Oberzell diskutiert. Mit Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere der engen Verknüpfung mit der Kernstadt Ravensburg, wurde die Zielvorgabe für die Entwicklung des Ortsteiles in einzelnen Punkten neu ausgerichtet. Der Ortsteil übernimmt auf Grund seiner Nähe zur Kernstadt Ravensburg auch städtische Funktionen, dies vor allem als hochwertiger Wohnstandort, an dem nicht nur der örtliche Bedarf, sondern auch Teile des gesamtstädtischen Wohnbedarfs gedeckt werden soll. Aus diesem Grund erfolgte auch die Entscheidung in der baulichen Entwicklung des Ortsteils einzelnen Gestaltelelementen städtischer Prägung offener gegenüberzustehen. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erscheint auch eine maßvolle Verdichtung mit einer überwiegenden Dreigeschossigkeit angemessen. Auf dieser, die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigenden Grundlage wurden die Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" weiter verfolgt.</p> <p>zu 4. Wird nicht berücksichtigt Ein zwingendes Erfordernis öffentlichen Parkraum in der näheren Umgebung zu schaffen wird nicht gesehen. Es ist allerdings absehbar, dass die neue Nutzung zu Veränderungen im</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zweitens: Reduktion der Anzahl der Wohneinheiten, um die Nachfrage nach Parkplätzen zu steuern (vgl. Punkt 1). Drittens: Die Planung der Tiefgarage sollte optimiert werden. Konkret bedeutet das:</p> <p>I. Verzicht auf die "gefangenen Parkplätze" (hintereinander liegend). Diese werden vorhersehbar kaum als PKW-Stellplatz genutzt werden, sondern bestenfalls als Kellerersatz/-erweiterung.</p> <p>II. Dimensionierung der Stellplätze entsprechend heutiger PKW-Breiten.</p> <p>Begründung:</p> <p>a. Nur Tiefgaragenstellplätze, die auch als solche genutzt werden, entlasten den öffentlichen Parkraum.</p> <p>b. Selbst in den Ravensburger öffentlichen Tiefgaragen und Parkhäusern werden seit einigen Jahren bei Renovierungsarbeiten Parkbuchten verbreitert. Darum sollte man auch hier mit realistischen Werten arbeiten und sich nicht auf veraltete Normen berufen.</p> <p>c. In den meisten Bundesländern werden seit einigen Jahren die Behelfsspuren an Baustellen für Fahrzeuge bis 2,1 bzw. 2,2 m statt nur 2 m ausgelegt, da laut ADAC 67 % aller Neuwagen (selbst Kleinwagen) heutzutage breiter als zwei Meter sind. Diese Breite muss auch bei den Stellplätzen berücksichtigt werden.</p> <p>d. Eine spätere Anpassung ist evtl. nicht mehr möglich oder nur mit hohen Kosten und mit Aufgabe von einzelnen Parkplätzen möglich. Jetzt besteht die Möglichkeit zukunftssicher zu planen.</p>	<p>bestehenden Öffentlichen Parkraumangebot führen wird. Diese werden bis auf wenige Situationen im Jahr – insbesondere bei Veranstaltungen in der benachbarten Turnhalle – keine deutlich spürbaren Auswirkungen haben. Dennoch erscheint es nachvollziehbar Optimierungspotenziale des bestehenden Parkraums zu prüfen und zu nutzen. Zwischenzeitlich hat eine Prüfung stattgefunden inwieweit entlang des Plangebiets in der Uhlandstraße oder der Straße Leim weitere Stellplätze in die bestehende Verkehrsfläche integriert werden können. Die Möglichkeit hierfür besteht nach dieser Prüfung allerdings nicht. Stattdessen werden nicht unerhebliche Potenziale darin gesehen, unzulässigen Nutzungen des Parkraumes wirksamer entgegenzutreten.</p> <p>Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze für die Nutzung Wohnen ist im vorliegenden Fall die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist dies die "Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996" (Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg), welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist.</p> <p>Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg erhöht. Grund hierfür ist insbesondere der höhere Mobilitätsbedarf in zentrumsfernen Wohnlagen, dem die Vorgaben der LBO nicht ausreichend gerecht werden.</p> <p>Es sind im vorliegenden Planungsbereich, der der Zone 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg zugeordnet wird, bei</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die umliegenden Straßen (Bavendorfer Str., Uhlandstr., Schulstr., Leim, Hölderlinstr., Gustav-Werner-Str., Hittisauer Str. etc.) in die Betrachtung mit einzubeziehen. Insbesondere sollten bereits jetzt Analysen zum öffentlichen Parkraum (aktuelle Kapazität, mögliche Erweiterungen, erforderliche Parkverbote in Kreuzungs- und</p>	<p>Wohnungen bis 55 m² 1 Stellplatz, bei Wohnungen bis 100 m² 1,5 Stellplätze und bei Wohnungen über 100 m² 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Die Größe dieser Stellplätze ist nach den gültigen Normen nachzuweisen. Sowohl über die erforderliche Anzahl als auch über die ausreichende Dimensionierung wird im anschließenden Baugenehmigungsverfahren entschieden. Der Bauherr muss in jedem Fall seinen gesetzlichen Pflichten nachkommen. Für die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Nutzung ist davon auszugehen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück in der Tiefgarage nachgewiesen werden können. Eine Reduzierung der Wohnungsanzahl ist nicht erforderlich.</p> <p>Die sogenannten "gefangenen Parkplätze" in der Tiefgarage dürfen nur als zusätzliche Stellplätze entstehen. Sie dürfen nicht als bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze gerechnet werden. Über die tatsächliche Nutzung entscheidet der künftige Eigentümer bzw. Mieter. Die Eignung als Stellplatz besteht und die entsprechende Nutzung kann nicht von vornherein in Abrede gestellt werden. Solche Plätze bieten sich vielmehr bei besonderem Mobilitätsverhalten oder bei jahreszeitlich genutzten Fahrzeugen an. Für gewerbliche Nutzungen gelten Landesbauordnung-Vorgaben unmittelbar.</p> <p>Die angespannte Parkraumsituation ist bekannt. Es wurde, wie oben bereits beschrieben, außerhalb des Planbereiches geprüft, ob in der Uhlandstraße oder im Bereich der Wendefläche im Leim weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden können. Diese Prüfung ist abgeschlossen. Es können keine weiteren Parkplätze geschaffen werden. Jedoch werden vermehrt</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Schulwegbereichen) unter Berücksichtigung von Winterdienst und Rettungsdiensten (die Uhlandstraße ist die einzige Zufahrtsmöglichkeit für das sehr große Gebiet Leim "alt" und Teile Leim-Nord) durchgeführt werden. Weiterhin sollte jetzt erneut über Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in Bavendorfer Str. und Uhlandstr. nachgedacht werden (dies wurde bei der Fertigstellung Leim-Nord zurückgestellt). Jetzt ist auch der Zeitpunkt, um über die Möglichkeit eines Kreisverkehrs an der Einmündung der Uhlandstr. in die Bavendorfer Str. nachzudenken. Durch einen Kreisverkehr könnte erreicht werden, dass ortsauswärtsfahrende KFZ wirklich erst am Ortsschild beschleunigen und nicht wie heute oft bereits auf Höhe der Buswendeschleife. Ortseinwärtsfahrende KFZ werden so wirksam vor dem Schulweg, der Bushaltestelle und dem Bereich der neu entstehenden Wohnungen abgebremst.</p> <p><u>Stellungnahme vom 21.12.2015:</u> Bezugnehmend auf die veröffentlichten Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" möchten wir folgende Stellungnahme abgeben: Zunächst wollen wir nochmals betonen, dass wir die Ausweisung eines Wohngebietes auf dem betreffenden Areal und die Bereitstellung von Wohnraum begrüßen. Wie bereits durch uns und zahlreiche andere Oberzeller Bürger geschildert wurde, ist die momentan vorliegende Planung jedoch in dieser Form in vielen Punkten abzulehnen. Aus folgenden Gründen sind wir mit der Planung nicht einverstanden:</p>	<p>Kontrollen stattfinden, bei denen darauf geachtet wird, dass die vorhandenen Stellplätze dem Bestimmungszweck entsprechend genutzt werden.</p> <p>Verkehrsregelnde Maßnahmen zur weiteren Entspannung der Verkehrssituation sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und können in diesem daher nicht geregelt werden. Die entsprechenden Anregungen werden an das zuständige Fachamt zur Kenntnis weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Massivität der Bebauung Die in den Plänen erkennbaren Dimensionen der geplanten Gebäude sind bedeutend größer als in der Bürgerinformationsversammlung und in den öffentlichen Sitzungen des Ortschaftsrates diskutiert. Es wurde versichert, dass keine Gebäudelänge über 20 m und kein Gebäude (außer Haus E - viergeschossig) über 9 m hoch sein wird. Die maximale Höhe von 9 m ist auch in den aktuellen Unterlagen (z. B. Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung, S. 4, 9, 14, 17) angegeben. Im Planentwurf ist die Höhe baulicher Anlagen mit HbA = 9,3 m angegeben. Problematisch hierbei ist, dass neben den 30 cm Abweichung weitere Faktoren die tatsächliche Gebäudeoberkante beeinflussen werden. Die tatsächliche Höhe über dem aktuellen Gelände beträgt somit später tatsächlich 15,29 m! Beispiel Haus F: Gelände 427,71 m + Aufschüttung und Tiefgarage 2,99 m + HbA 9,3 m + untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten 3 m = 15,29 m) und bei Haus E sogar 17,31 m (Gelände 428,59 m + Tiefgarage 2,11 m + HbA 9,3 m + untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten 3 m = 17,31 m. Diese Höhen unterschieden sich erheblich von der Bebauung im Umfeld.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Die im Plan eingetragenen Baugrenzen sichern die vom Architekten geplante Kubatur der Baukörper, die sich an der umliegenden Bebauung orientiert. Gebäudelängen von weit über 20 m entsprechen nicht der örtlichen Struktur und wurden daher durch die Abgrenzung der Baugrenzen ausgeschlossen. Für ein Minimum an Flexibilität für die Ausgestaltung der Planung lassen die Baugrenzen den im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten Baukörpern noch geringe Spielräume offen. Ebenso verhält es sich bei den Höhen der Baukörper. Bei diesen wurde immer auf die Höhe ab Erdgeschoßfußbodenoberkante abgestellt. Die 30 cm sind wiederum die erforderliche Mindestflexibilität im Rahmen der Umsetzung der Planung. Die technischen Aufbauten der Gebäude bestehen natürlich auch, sind jedoch bei der Höhe der Gebäude nur von geringer städtebaulicher Bedeutung. Zum einen wird über die Höhensituierung der Tiefgarage erreicht, dass sich diese möglichst gut in die vorhandene Topografie einfügt und wenig aus dem bestehenden Gelände herausragt. Von der Uhlandstraße kommend wird die Tiefgarage kaum sichtbar sein, in Richtung der Straße Leim wird das nicht vermeidbare Herausragen des Untergeschosses durch Anböschungen und Anpflanzungen in seiner städtebaulichen Wirkung deutlich und damit auf ein sehr gut verträgliches Maß reduziert. Bezüglich der zulässigen Bauteile auf dem Dach kann nur nochmals darauf hingewiesen werden, dass diese explizit eingegrenzt wurden und dabei zugleich räumlich untergeordnet sein müssen. Sie können damit also keine erheblichen städtebaulichen Wirkungen entfalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die massive Bebauung (insb. Bauhöhe, Baumasse und Anzahl der Wohnblöcke bei geringem Abstand untereinander und zu den Grundstücksgrenzen) stellt einen nicht hinnehmbaren Eingriff in das bisherige dörfliche Ortsbild dar. Dies führt sowohl zu einer Einschränkung der Wohnqualität der umliegenden Quartiere als auch zu einem Wertverlust der umliegenden Immobilien.</p>	<p>Bezüglich des Ortsbildes hat sich der Ortschaftsrat Taldorf am 02.12.2014 intensiv diskutiert. Mit Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere der engen Verknüpfung mit der Kernstadt Ravensburg, wurde die Zielvorgabe für die Entwicklung des Ortsteiles in einzelnen Punkten neu ausgerichtet. Der Ortsteil übernimmt auf Grund seiner Nähe zur Kernstadt Ravensburg auch städtische Funktionen, dies vor allem als hochwertiger Wohnstandort. Aus diesem Grund erfolgte auch die Entscheidung in der baulichen Entwicklung des Ortsteils einzelne Gestaltelemente städtischer Prägung offener gegenüberzustehen. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erscheint auch eine maßvolle Verdichtung mit einer überwiegenden Dreigeschossigkeit angemessen. Die Körnung und Maßstäblichkeit der Ortschaft soll allerdings den nach wie vor ländlichen Entwicklungsursprung des Ortsteils berücksichtigen. Auf dieser, die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigenden Grundlage wurden die Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" weiter verfolgt. Die Veränderung des Siedlungscharakters sowie Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Wertigkeit der Grundstücke und die Wahrnehmbarkeit der Landschaft werden gesehen. Wesentliche, nachteilige Veränderungen können jedoch ausgeschlossen werden. Rechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht ausgelöst. Potenzielle Spannungen durch das bisherige, auch durch Festsetzungen im entsprechenden Bebauungsplan vorgegebene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe werden durch die Planung deutlich entschärft, wodurch auch die Wertigkeit der angrenzenden Grundstücke nicht negativ betroffen ist. Insgesamt wird eine homogenere Nutzungsstruktur mit einzelnen städtischen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Insbesondere in diesem Punkt ist nicht erkennbar, wie die aktuelle Planung mit den Zielen aus dem Aufstellungsbeschluss "Entwicklung hochwertiger privater Freiräume" und "Verknüpfung der neuen Bebauung mit dem Bestand" konform sein soll ¹</p> <p>¹ Vgl. Aufstellungsbeschluss - Sitzungsvorlage DS 2015/207, Punkt Sachverhalt – Planungsziele</p> <p>Nach Art und Umfang der geplanten Bebauung wird das Ortsbild signifikant gestört. Durch die Massivität der Gebäude (Anzahl, Höhe, Kubatur) fügt sich die neue Bebauung nicht in die bestehende umliegende Siedlung ein. Wir fordern hier ausdrücklich nicht eine einheitliche Bebauung die dem Bestand aus den größtenteils siebziger und achtziger Jahren entspricht. Allerdings muss gewährleistet sein, dass die neue Bebauung sich harmonisch in die Umgebung einfügt (vgl. BVerwG Urt. v. 26.05.1978, Az.: 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388). Für die Beurteilung des Einfügens können nicht lediglich die Maße der HbA verglichen werden.</p>	<p>Gestaltelementen - zugeschnitten auf die teilweise städtischen Funktionen - geschaffen.</p> <p>Der zentrale Aspekt für dieses anzustrebende Erscheinungsbild ist die intensiv zu begrünende Tiefgarage. Im Bebauungsplan werden außerdem Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, um die Entwicklung durchgründer Freiräume sicherzustellen. Besonderer Wert wurde auf eine gegliederte Fassadengestaltung und eine attraktive Gestaltung durch Dachterrassen sowie Dachbegrünung gelegt. Durch die Durchgrünung des Quartiers und der Dachlandschaft entsteht ein ausgewogener Übergang zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen Grünflächen und privaten Grünbereichen, die einen hohen Wohnwert für die Nutzer des Quartiers ermöglichen. Diese sind frei von motorisiertem Verkehr (keine Zufahrten oder Stellflächen für Pkw und damit dem Fußgänger und Radfahrer vorbehalten. Das Grundstück wird nicht durch Zäune o.ä. abgegrenzt, wodurch ein offener Charakter entsteht und eine Verknüpfung mit dem Bestand erfolgt.</p> <p>Wie oben beschrieben hat sich der Ortschaftsrat am 02.12.2014 bereits intensiv mit dem künftigen Charakter des Ortsteiles Oberzell auseinandergesetzt. Mit Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere der engen Verknüpfung mit der Kernstadt Ravensburg, wurde die Zielvorgabe für die Entwicklung des Ortsteiles in einzelnen Punkten neu ausgerichtet. Der Ortsteil übernimmt auf Grund seiner Nähe zur Kernstadt Ravensburg auch städtische Funktionen, dies vor allem als hochwertiger Wohnstandort, an dem nicht nur der örtliche Bedarf, sondern auch Teile des gesamtstädtischen Wohnbedarfs gedeckt werden sollen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Stattdessen ist der Gesamteindruck für den Betrachter ausschlaggebend. Unsere Befürchtungen werden vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben geteilt. Er regt an zu prüfen, ob durch die massive Bebauung das Ortsbild von Oberzell an der Bavendorfer Straße beeinträchtigt wird.</p> <p>Wir sind der Auffassung, dass der gebotene Nachbarschutz hier bislang nicht beachtet wurde. Von einer Gebietsverträglichkeit oder moderaten Nachverdichtung kann aktuell keine Rede sein. Das Gebot der Rücksichtnahme und der gebietsverträglichen Planung (vgl. BVerwG, Urteil vom 21. März 2002, Az.: 4 C 1/02; BVerwG, Beschluss vom 13. Mai 2002, 4 B 86/01; BVerwG, Beschluss vom 15.7.1996, 4 NB 1/91) wurde nicht beachtet.</p> <p>Die Eigenart der geplanten Bebauung widerspricht der des Umfelds in seiner konkreten Ausgestaltung und ist somit als unzulässig abzulehnen. Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der baulichen Anlage (§ 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO) sowie von der baulichen Anlage ausgehende oder auf sie einwirkende Belästigungen (§ 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO) stehen der Zulässigkeit entgegen.</p> <p>Weiterhin werden die öffentlichen Belange beeinträchtigt, da das Vorhaben dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan widerspricht (§ 35 BauGB). Nach § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne - zu denen der Flächennutzungsplan zählt - die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Würdigung nachbarlicher Interessen ist hier zweifelsfrei geboten, weil eine Durchbrechung der Planung stattfindet. Die gebietstypische Prägung wird durch das Vorhaben stark verändert und es kann von unzumutbaren Belästigung (insbesondere Immissionen und</p>	<p>Aus diesem Grund erfolgte auch die Entscheidung in der baulichen Entwicklung des Ortsteils einzelnen Gestaltelementen städtischer Prägung offener gegenüberzustehen.</p> <p>Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erscheint auch eine Verdichtung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten eines allgemeinen Wohngebietes angemessen. Da dieser Rahmen in vielen Einzelpunkten nicht voll ausgeschöpft wird und bezüglich der Kubatur, der allgemeinen Höhenentwicklung und des Charakters der Freiflächen auf eine möglichst gute Verträglichkeit ausgerichtet ist, fügt sich die neue Bebauung in geeigneter Weise in das städtebauliche Umfeld ein. Dabei insbesondere bei gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange. Unzumutbare Belästigungen auf Grund der Planung durch absehbare Immissionen oder Einblickmöglichkeiten sind mit der Planung als Wohnstandort nicht verbunden. Der Gesetzgeber kennt keinen Schutz des Grundstücks vor Einblick. Sehr wohl sind die nachbarrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Dies kann jedoch nicht durch das Bauleitplanverfahren gewährleistet werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Einblicksmöglichkeiten) ausgegangen werden.</p> <p>Verwunderlich ist, dass zeitgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet genau das, was hier im betreffenden Fall geplant ist, explizit ausgeschlossen werden soll. Im Fall der Banneggstraße soll der "Charakter und die Kleinteiligkeit" des Umfelds bewahrt werden (vgl. Schwäbische Zeitung vom 18.12.2015). Hier wird offensichtlich mit zweierlei Maß gemessen. Die Banneggstraße ist näher am Gebiet der Kernstadt und weist bereits einige größere Baukörper auf, als hier im Gebiet Leim existieren.</p>	<p>Bei dem Plangebiet "Banneggstraße 1-21" handelt es sich um einen ehemaligen Pfarrweiler von St. Christina, der südöstlich der Altstadt in Hanglage direkt unterhalb des Kulturdenkmals um das Ensemble der katholischen Pfarrkirche liegt. Der grüne Bannegghang mit der Veitsburg und St. Christina ist aufgrund seiner Lage gut einsehbar und hat eine starke Fernwirkung. Somit hat das Gebiet für das Stadtbild eine herausragende Bedeutung. Das Plangebiet liegt in Geltungsbereichen mehrerer, teilweise sehr alter Baulinienpläne. Mit den dort enthaltenen Festsetzungen kann die kleinteilige und differenzierte Struktur des historischen Weilers nicht gesichert werden. Außerdem könnte sich eine mögliche Bebauung in die gewachsenen und schützenswerten Freiräume hinein entwickeln, was städtebaulich nicht erwünscht ist. Durch diesen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden. Die Kleinteiligkeit der historischen Anlage soll erhalten und die Möglichkeit einer Nachverdichtung abschließend geklärt werden.</p> <p>Aufgrund der dargestellten Tatsachen kann man das Plangebiet "Banneggstraße 1-21" nur schwer mit dem Plangebiet "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" vergleichen. Bei der Banneggstraße steht der Erhalt der kleinteiligen Strukturen im Vordergrund, während es an der Bavendorfer Straße um die Umnutzung eines gewerblichen Grundstücks zu Wohnnutzung geht. Hier steht die Schaffung von Wohnraum unter grundsätzlicher Wahrung der örtlichen Struktur und Zulassung einzelner Gestaltelemente städtischer Prägung im Vordergrund.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Stellplätze und öffentlicher Parkraum Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze und die geplanten Stellplätze auf dem Baugrundstück sind nicht ausreichend. Nach § 37 Abs. 1 LBO sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen geeignete Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen. Für den vorliegenden Fall ist die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996 ausschlaggebend. An zehn verschiedenen Stellen wird im Dokument "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung" auf die "auf Grundlage der Stellplatzsatzung errechnete Mindestanzahl von 77 Stellplätzen" hingewiesen. Dazu folgende Anmerkungen: Erstens: Für die Berechnung der Mindestanzahl aufgrund der Stellplatzsatzung müssten die Größen aller Wohnungen bekannt sein. Diese gehen aus den Planunterlagen jedoch nicht hervor. Zweitens: Die vermeintliche Mindestanzahl von 77 Stellplätzen wird auf dem Grundstück überhaupt nicht erreicht. Laut Plan sind in der Tiefgarage 74 Stellplätze vorgesehen. Davon handelt es sich bei 8 Stellplätzen um sogenannte "gefangene Stellplätze" die für die Berechnung nicht relevant sind und in der Realität auch wohl lediglich als Kellerraumersatz und Abstellfläche für andere Dinge genutzt werden. Zusätzlich sind 10 oberirdische Stellplätze geplant. In Summe also weniger als die geforderten 77 Stellplätze.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze für die Nutzung Wohnen ist im vorliegenden Fall die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist dies die "Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996" (Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg), welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg erhöht. Grund hierfür ist insbesondere der höhere Mobilitätsbedarf in zentrumsfernen Wohnlagen, dem die Vorgaben der LBO nicht ausreichend gerecht werden. Es sind im vorliegenden Planungsbereich, der der Zone 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg zugeordnet wird, bei Wohnungen bis 55 m² 1 Stellplatz, bei Wohnungen bis 100 m² 1,5 Stellplätze und bei Wohnungen über 100 m² 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Die Größe dieser Stellplätze ist nach den gültigen Normen nachzuweisen. Sowohl über die erforderliche Anzahl als auch über die ausreichende Dimensionierung wird im anschließenden Baugenehmigungsverfahren entschieden. Der Bauherr muss in jedem Fall seinen gesetzlichen Pflichten nachkommen. Für die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Nutzung ist davon auszugehen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück in der Tiefgarage nachgewiesen werden können. Eine Reduzierung der Wohnungsanzahl ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Drittens: Der öffentliche Parkraum im Umfeld ist momentan bereits nachts und während Veranstaltungen in der Schussentahalle sehr knapp. Durch das Vorhaben ist mit einer deutlichen Zunahme des ruhenden Verkehrs zu rechnen. Dabei darf nicht vergessen werden, dass die Stadt momentan ihren eigenen Verpflichtungen bezüglich Stellplätzen nicht nachkommt. Die vorhandenen Stellplätze der Schussentahalle entsprechen nicht einmal annähernd den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) sowie der Versammlungsstättenverordnung.</p> <p>Aus diesem Grund wird bei Veranstaltungen meist im Leim und insbesondere in der Uhlandstraße geparkt. Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich, warum bei diesem Bauvorhaben lediglich die Mindestanzahl laut Stellplatzsatzung erfüllt werden soll und darüber hinaus kein öffentlicher Parkraum geschaffen wird.</p>	<p>Die sogenannten "gefangenen Parkplätze" in der Tiefgarage dürfen nur als zusätzliche Stellplätze entstehen. Sie dürfen nicht als bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze gerechnet werden. Über die tatsächliche Nutzung entscheidet der künftige Eigentümer bzw. Mieter. Die Eignung als Stellplatz besteht und die entsprechende Nutzung kann nicht von vornherein in Abrede gestellt werden. Solche Plätze bieten sich vielmehr bei besonderem Mobilitätsverhalten oder bei jahreszeitlich genutzten Fahrzeugen an. Für gewerbliche Nutzungen gelten Landesbauordnungsvorgaben unmittelbar.</p> <p>Ein zwingendes Erfordernis öffentlichen Parkraum in der näheren Umgebung zu schaffen wird nicht gesehen. Es ist allerdings absehbar, dass die neue Nutzung zu Veränderungen im bestehenden öffentlichen Parkraumangebot führen wird. Diese werden bis auf wenige Situationen im Jahr – insbesondere bei Veranstaltungen in der benachbarten Turnhalle – keine deutlich spürbaren Auswirkungen haben. Dennoch erscheint es nachvollziehbar Optimierungspotenziale des bestehenden Parkraumes zu prüfen und zu nutzen. Zwischenzeitlich hat eine Prüfung stattgefunden, inwieweit entlang des Plangebietes in der Uhlandstraße oder der Straße Leim weitere Stellplätze in die bestehende Verkehrsfläche integriert werden können. Die Möglichkeit hierfür besteht nach dieser Prüfung allerdings nicht. Stattdessen werden nicht unerhebliche Potenziale darin gesehen, unzulässigen Nutzungen des Parkraumes wirksamer entgegenzutreten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Noch eine weitere Anmerkung hierzu: Bei der Bürgerinformationsversammlung wurde von einem Bürger aus dem Leim angeregt, die Tiefgaragenplätze wenigstens so zu gestalten, dass diese einfach und problemlos nutzbar sind. Neben dem Verzicht auf die gefangenen Stellplätze wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass moderne Parkhäuser Stellplatzbreiten von min. 2,5 m aufweisen. Wie ist der Stand hierzu? (Auch in den öffentlichen Ravensburger Tiefgaragen/ Parkhäusern wurden bereits bei Renovierungsarbeiten breitere Stellplätze geschaffen.)</p> <p>Neben einem täglichen Ärgernis für bestehende und neue Anwohner (weil selbst kein Parkplatz gefunden wird) und einem unerträglichen Parkplatzsuchverkehr sind hier vor allem auch Sicherheitsaspekte zu nennen. Wenn der reguläre Parkraum im Leim erschöpft ist, werden unweigerlich Bereiche zugeparkt, wo dies nicht sinnvoll oder sogar nicht erlaubt ist. Zu nennen sind hier:</p> <p>(1) Ausweichparken entlang der Schulstraße. Dies stellt eine neue, nicht hinnehmbare Gefährdung für die Schüler der Grundschule und für die Kinder der Tagesstätte dar.</p> <p>(2) Eine beidseitige Beparkung der Uhlandstraße, was Rettungseinsätze im gesamten Gebiet Leim erschweren würde.</p> <p>(3) Eine Beparkung von Bavendorfer Straße inkl. Bushaltestelle mit entsprechenden Behinderungen.</p>	<p>Die Größe dieser Stellplätze ist, wie bereits oben dargestellt, nach den gültigen Normen nachzuweisen. Sowohl über die erforderliche Anzahl als auch über die ausreichende Dimensionierung wird im anschließenden Baugenehmigungsverfahren entschieden. Der Bauherr muss in jedem Fall seinen gesetzlichen Pflichten nachkommen. Für die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Nutzung ist davon auszugehen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück in der Tiefgarage nachgewiesen werden können. Eine Reduzierung der Wohnungsanzahl ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Bedenken bezüglich der Sicherheit und des Parkplatzsuchverkehrs werden nicht gesehen, da sich der Parksuchverkehr voraussichtlich auf die Uhlandstraße beschränken wird.</p> <p>Auf der Straßenseite der Schulstraße, an der sich die Kindertagesstätte befindet, gibt es keinen Gehweg. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht ein eingeschränktes Halteverbot. Theoretisch kann auf der Straßenseite der Kindertagesstätte geparkt werden. Allerdings werden aufgrund des eventuell auftretenden Parksuchverkehrs keine Gefahren für die Kindergartenkinder gesehen, zumal sich diese ohnehin nur in Begleitung von Eltern/Erzieherinnen im öffentlichen Verkehrsraum aufhalten sollten.</p> <p>Die Uhlandstraße hat eine Breite von insgesamt 12,60 m und ist unterteilt in 3 m Gehweg, 7,60 m Fahrbahn und 2 m Parkstreifen. Gem. § 3 Abs. 1 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) ist das Parken vor und hinter Kreuzungen und Einmündungen bis zu je 5 m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten unzulässig. Dies führt mit</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Barrierefreies Wohnen</p> <p>In den öffentlichen Ortschaftsratssitzungen und auch bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde der politische Wille artikuliert, dass auch Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden sollen. Dieses Bauvorhaben wurde gar als besonders vorbildhaft für barrierefreies Wohnen hervorgehoben. Im Bebauungsplan Teil II - Begründung steht nun auch unter "Planungserfordernis und Zielsetzung", dass die Grundrisszuschnitte und eine zum Großteil barrierefreie Ausführung auch für Senioren geeignet sein sollen. In den Planunterlagen gibt es jedoch (abgesehen von den geplanten Aufzügen) kaum Anhaltspunkte, wie dieses Ziel realisiert werden soll. So wären beispielsweise nach § 4 Abs. 2 GaVO Baden-Württemberg Garagenstellplätze für Behinderte mit einer Breite von mindestens 3,5 m vorzusehen. In den gesamten Planunterlagen kommt das Wort "barrierefrei" (abgesehen von o. g. Stelle und den zwei barrierefreien Zugängen) kein weiteres Mal vor. Somit ist zu befürchten, dass lediglich die Mindeststandards an Barrierefreiheit, die für derartige</p>	<p>den breiten Straßenschnitten und auf beiden Seiten verlaufenden Gehwegen dazu, dass das Überqueren der Straßen im Kreuzungsbereich auch für Kinder übersichtlich ist und somit von keiner zusätzlichen Gefährdung auszugehen ist. Zudem kann die Straße am südlichen Ende der Uhlandstraße über eine schon bestehende Querungshilfe überquert werden. Auch bei beidseitigem Beparken der Uhlandstraße bleibt eine Fahrbahnbreite von 7,60 m, wodurch Rettungsfahrzeuge nicht behindert werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die Festlegung der genauen Anzahl der Wohnungen, die barrierefrei sein werden, ist der Bauherr zuständig. Jedoch hat dieser sich an die gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung zu halten (§ 35 LBO). Für die Breite der Stellplätze gilt § 4 der Garagenverordnung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bauvorhaben gesetzlich gefordert sind, umgesetzt werden.</p> <p>Lärmbelastung durch Verkehr Die hohe Anzahl an geplanten Wohnungen lässt eine drastische Zunahme des Lärms durch Straßenverkehr erwarten. Durch eine Bebauung im geplanten Umfang ist in etwa von einer Verdoppelung des Verkehrs (bzgl. Zahlen über Zunahme durch Leim-Nord) auszugehen. Darunter fallen Zu-/Abfahrten zu/von der Tiefgarage, Fahrten zu den öffentlichen und privaten Stellplätzen und in besonderem Maße Parkplatzsuchverkehr im gesamten Gebiet Leim und Schulstraße aufgrund von mangelndem Parkraum. Vor diesem Hintergrund ist (1) eine Reduktion der Anzahl an geplanten Wohneinheiten notwendig, (2) die Schaffung von ausreichenden Parkmöglichkeiten (sowohl privat als auch öffentlich) und (3) eine Bebauungsplanänderung erst nach kritischer Überprüfung eines umfassenden Schallschutzgutachtens durchführbar. Das vorliegende Schallschutzgutachten des ISIS gibt nur Aufschluss über zu erwartende Beeinträchtigungen der neuen Bewohner der geplanten Gebäude, jedoch nicht zu den Auswirkungen der Bebauung und der damit verbundenen Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft.</p> <p>Immissionen und weitere Störpotenziale</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Um eine Verkehrszunahme im Bereich der Umlandstraße sowie der Straße Leim zu minimieren, erfolgt die Tiefgaragenzufahrt von der Bavendorfer Straße aus. Hinsichtlich der Stellplätze wird sowohl über die erforderliche Anzahl als auch über die ausreichende Dimensionierung im anschließenden Baugenehmigungsverfahren entschieden. Der Bauherr muss in jedem Fall seinen gesetzlichen Pflichten nachkommen. Für die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Nutzung ist davon auszugehen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück in der Tiefgarage nachgewiesen werden können. Eine Reduzierung der Wohnungsanzahl ist nicht erforderlich.</p> <p>In Zuge der Neuausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet auf dem Schreinerei Gelände wurden die Auswirkungen untersucht. Durch ein allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft zum Wohnen sind keine Störungen zu erwarten, sondern vielmehr kommt es zu einer Verbesserung der bisherigen Gemengelage. Dass es während der Bauphase Belastungen für die Anwohner und Anlieger durch Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität geben kann, ist nicht völlig auszuschließen. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Lenkung des Baustellenverkehr nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Neben dem zu erwarteten Verkehrslärm befürchten wir weiteres Störpotenzial durch die massive Verdichtung der Anwohnerschaft. Zu nennen sind hier insbesondere Störungen durch Lärm, Abgas, Lüftung und Heizung. Das Ausmaß der vorliegenden Planungen geht weit über das nach § 15 BauNVO zu Vertretende hinaus. Damit sind der Wohnfrieden und der Sozialabstand im Quartier gefährdet.</p> <p>Außengestaltung Aufgrund der winzigen verbleibenden Grünflächen um die Mehrfamilienhäuser herum und aufgrund der Bebauung bis fast an die Grundstücksgrenzen heran, ist zu erwarten, dass die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen Gestaltungsmaßnahmen ergreifen werden, wie sie momentan bei den neuen Reihenhäusern gegenüber der Raiffeisenbank (Josef-Strobel-Straße 3-3/7 und 5-5/2) zu sehen sind. Die Auswirkung auf das Ortsbild und die Erscheinung und Wertigkeit des Wohnquartiers werden hier negativ beeinflusst. Zusätzlich sind im Einmündungsbereich der Umlandstraße in die Bavendorfer Straße Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit angebracht. Einfriedungen sollten weiterhin nicht zulässig sein.</p> <p>Einschränkung künftiger Gestaltungsspielräume Im Lageplan sind vier Randflächen des Grundstücks (Teilflächen "Kaufoption") eingezeichnet. Laut "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung"</p>	<p>Die Orientierungswerte für Lärm im Allgemeinen Wohngebiet müssen eingehalten werden.</p> <p>Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 15 BauNVO sind bei vorliegender Planung erfüllt. Sie widersprechen nicht in ihrer Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets.</p> <p>Kenntnisnahme Das Grundstück ist derzeit größtenteils versiegelt. Im Zuge der Baumaßnahme wird eine umfassende Durchgrünung mit Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern mindestens im Umfang des Verlustes durchgeführt. Die Tiefgarage wird mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm intensiv begrünt. PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ein Mindestmaß an individueller Gestaltung des persönlichen Freiraums muss zugestanden werden. Die Art der Gestaltung ist sehr stark vom individuellen Gestaltungswillen abhängig und kann im Rahmen der Planung nur sehr bedingt beeinflusst werden. Erhebliche negative Auswirkungen können hingegen sicher ausgeschlossen werden. Von einer Gefährdung der Verkehrssicherheit ist deswegen nicht auszugehen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Die zum Verkauf stehenden Flächen werden nicht für eine Aufweitung des Verkehrsraums benötigt, da dieser bereits im Bestand ausreichend breit ist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>werden diese Flächen verkauft ("Die Flächen können vom Vorhabenträger erworben werden"). Aus unserer Sicht sollte vor diesem Verkauf und vor der Verabschiedung des Bebauungsplans ein Verkehrskonzept erstellt werden. Beispielsweise könnten die bei den Teilflächen im Einmündungsbereich der Umlandstraße in die Bavendorfer Straße für einen gegebenenfalls zukünftig zu realisierenden Kreisverkehr benötigt werden. Durch die Veräußerung der Flächen und die Bebauung bis sehr nahe an die Straße werden zukünftige Gestaltungsspielräume unnötig eingeschränkt.</p> <p>Nichtbeachtung des Umweltschutzes Laut Bekanntmachung in der Schwäbischen Zeitung vom 25.07.2015 soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Dies ist jedoch nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 nur zulässig, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Dies ist jedoch anzuzweifeln: Laut Umweltanalyse wurden Fledermausüberflüge protokolliert und in den Gebäuden Kot aufgefunden. Die nachgewiesenen Arten Zwergfledermaus (Pipistrellus</p>	<p>Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zum Geländeausgleich sind Stützmauern und sichtbare Außenwände der Tiefgaragen entweder gegenüber öffentlichen Flächen (z.B. Straßen, Gehwege) um mindestens 1,80 m abzurücken oder das Gelände ist entsprechend anzuböschten. Von einer Gefährdung der Verkehrssicherheit ist deswegen nicht auszugehen.</p> <p>Verkehrsregelnde Maßnahmen zur weiteren Entspannung der Verkehrssituation sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und können in diesem daher nicht geregelt werden. Die entsprechenden Anregungen werden an das zuständige Fachamt zur Kenntnis weitergeleitet.</p> <p>Ist bereits berücksichtigt Auf Seite 15 der Umweltanalyse vom 29.10.2015 ist dargestellt, dass rund 20 Kontakte möglicherweise überfliegender und wenige Jagdkontakte der Zwergfledermäuse festgestellt wurden. Des Weiteren wurden fünf Kontakte von überfliegenden Großen Abendseglern festgestellt. Eine intensive Nutzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Jagdgebiet wurde nicht nachgewiesen. Die Gehölze dienen in Verbindung mit den vorhandenen und außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bäumen entlang der Bavendorfer Straße als Leitstruktur für die Tiere in die Jagdgebiete am Wald. Die überfliegenden Tiere wurden ebenfalls in geringer Anzahl registriert. Bei der Überprüfung der Dachstühle wurden keine Tiere gefunden, lediglich stark verwitterter Kot (folglich alter Kot, der auf keine ak-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>pipistrellus) und Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) sind sowohl gem. FFH-Richtlinie EG 2013/17 Anhang IV als auch gem. BNatSchG streng bzw. besonders geschützt. Laut geltendem Unionsrecht sind hier keine Abwägungsentscheidungen zulässig.</p> <p>Weitere Arten wurden laut Umweltanalyse nachgewiesen, aber in den veröffentlichten Unterlagen nicht dokumentiert. Weiterhin sollte ausgeschlossen werden, dass es sich bei den betreffenden Fledermäusen um die Art Bechsteinfledermaus (<i>Myotis bechsteinii</i>) handelt, welche hier heimisch ist, und im benachbarten FFH-Gebiet explizit als bedrohte Art ausgewiesen ist.</p> <p>Eine Zerstörung des Lebensraums kann nicht durch ein späteres Anbringen von Spaltenquartieren geheilt werden. Für die Fledermäuse muss untersucht werden, ob durch den Wegfall von Leitlinien (insb. Bäume) oder durch die Errichtung von neuen Hindernissen (Gebäude) Jagdgebiete oder Flugwege zu Jagdgebieten beeinträchtigt werden. Deshalb wird in der Umweltanalyse gefordert, die Leitlinienstrukturen entlang der Bavendorfer Straße zu verbessern. Dies wird beim geplanten Vorhaben nicht umgesetzt. Es bleibt auch fraglich, wie dies</p>	<p>tuelle Nutzung der Gebäude schließen lässt) gefunden.</p> <p>Bei der Relevanzprüfung des Fledermaussachverständigen Hr. Ramos konnten keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Population der Fledermäuse festgestellt werden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, wenn die Gebäude im Winterhalbjahr abgerissen und neue Bäume innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt werden (beide Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt). Es entfallen sieben Ziersträucher und sieben überwiegend nicht standortgerechten Bäume.</p> <p>Weitere Fledermausarten als die oben genannte Zwergfledermaus oder der Große Abendsegler wurden nicht nachgewiesen, somit auch nicht die Bechsteinfledermaus. Es ist auszuschließen, dass das Plangebiet für die Bechsteinfledermaus, die Wälder und strukturreiches Offenland besiedelt, von Bedeutung ist. Alle Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung werden in Kapitel 8 der Umweltanalyse vollumfänglich dargestellt.</p> <p>Der Gutachter kommt zum Schluss, dass in der Umgebung genügend Ausweichmöglichkeiten, auch Spaltenquartiere, für die Bauzeit bestehen. Entfallende potenzielle Spaltenquartiere werden durch das Anbringen künstlicher Quartiere an den neuen Gebäuden ersetzt (Festsetzung im Bebauungsplan).</p> <p>Es werden 11 neue Bäume gepflanzt, die als Leitlinie von den Tieren genutzt werden können (Festsetzung im Bebauungsplan). Weitere Leitstrukturen befinden sich außerhalb des</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>realisiert werden soll, sobald einmal die hohen Wohnblöcke stehen. Von einer Beeinträchtigung des Wanderverhaltens der Tiere durch die viergeschossigen Wohnblöcke muss ausgegangen werden.</p> <p>Als weitere direkte schädliche Einflüsse sind Straßenverkehr und Lärm zu nennen.</p> <p>Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt, muss nachgewiesen werden, dass die ökologischen Funktionen der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.</p> <p>Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung von Herrn Luis Ramos aus dem Mai 2015 wurden nicht der Öffentlichkeit bereitgestellt. Es wurden keine Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen darin enthalten sind. Die verfügbaren Informationen zu Umweltthemen hätten für die Öffentlichkeit benannt werden müssen (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013, BVerwG 4 CN 3.12).</p> <p>Wir hoffen, dass die berechtigten Anliegen der umliegenden</p>	<p>Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der Bavendorfer Straße.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es durch das Wohnbauprojekt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population kommt, somit auch nicht zu einer Beeinträchtigung des Wanderverhaltens trotz der vierstöckigen Wohngebäude.</p> <p>Das Gelände wird bereits als Gewerbefläche genutzt und liegt innerhalb von Oberzell an einer Straße. "Störungen" durch Lärm und Straßenverkehr sind bereits vorhanden. Von einer Wohnnutzung sind keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten, die über die bisherigen hinausgehen.</p> <p>Der Gutachter hat keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesen. Sollten dennoch Spaltenquartiere genutzt werden, bestehen nach Aussage des Gutachters Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung, es entstehen neue Quartiere an den neuen Gebäuden (Festsetzung im Bebauungsplan).</p> <p>Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung durch Hr. Ramos sind vollumfänglich in Kapitel 8 der Umweltanalyse integriert. Ein separates Gutachten gibt es nicht. In der Bekanntmachung wurden die Schutzgüter und die umweltbezogenen Informationen aufgelistet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Anwohner und der Oberzeller Bürger angemessen berücksichtigt werden und entsprechend in die weitere Planung bzw. Bebauungsplanänderung Eingang finden werden. Insbesondere weisen wir an dieser Stelle nochmals auf das von einigen Bürgern erarbeitete Alternativkonzept "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" vom 31.10.2015 hin, welches jedoch leider keinen Eingang in die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung fand. Insgesamt muss zum jetzigen Verfahrensstand leider festgestellt werden, dass keinerlei Anregungen aus der Bevölkerung in das Planungsverfahren aufgenommen wurden und öffentliche Belange und Nachbarinteressen kaum berücksichtigt wurden. Auch wurden keine Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung aufgegriffen was dadurch ersichtlich wird, dass die Planunterlagen weiterhin mit dem 14.10.2015 datiert sind. Neben der Öffentlichkeit wurden auch die Träger öffentlicher Belange bislang nicht ausreichend beteiligt. Sowohl die Schule als auch die Kindertagesstätte St. Elisabeth sind von den Auswirkungen betroffen, wurden jedoch formell noch nicht informiert oder angehört. Nochmals: Wir sind nicht prinzipiell gegen das Vorhaben. Wir sind jedoch in den oben genannten Punkten mit dem Verfahren und dem vorliegenden Planungsstand nicht einverstanden und wünschen deshalb eine Überarbeitung bzw. Nachbesserung.</p>	
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 22.11.2015: Zu der hier vorliegenden Umwelt-Analyse zu o.g. Bauvorhaben sind gravierende Fehler /Mängel festzustellen, die im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes §44 unbedingt zu beseitigen sind.</p>	<p>Ist bereits berücksichtigt Zu Punkt V2: Eine Ausnahmegenehmigung wird in der Festsetzung V2 nicht „zugelassen“. Auf Seite 9 wird darauf hingewiesen, dass falls ein Abriss der Gebäude in dem angegebenen Zeitraum nicht möglich</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zu Punkt V2: Hier wird zwar ein Zeitfenster von 15.10-15.03 vorgegeben, es werden aber eben auch Ausnahme-Genehmigungen zugelassen.</p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass an meinem Wohnhaus (Uhlandstr. 5) eine Mehlschwalben/Mauersegler -Kolonie mit 30 bzw.6 Brutpaaren besteht. Eine mögliche Ausdehnung der Abrissarbeiten(an der meinem Wohnhaus direkt gegenüberliegenden Gewerbe-Halle)über den 20.April hinaus Muss unter allen Umständen vermieden werden, da die beim Abriss mit schwerem Gerät zu erwartende Übertragung von erheblichen Vibrationen auf mein Haus zum Abwandern der o.g. Vögel führen und damit zum Erlöschen der Kolonie führen würde! Die unter Pkt.8.1 angegebenen Bestandszahlen von Mehlschwalben/Mauerseglern spiegeln nicht im Entferntesten die wahren Verhältnisse wider!</p> <p>Zu Punkt M5:</p>	<p>ist, mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären ist, ob eine Ausnahme beim Regierungspräsidium beantragt werden muss. Dies ist nicht gleichzusetzen mit einer erteilten Ausnahme.</p> <p>Die vorhandene Mehlschwalben- und Mauersegler-Kolonie wurden vom Gutachter Hr. Ramos festgestellt und in seiner Beurteilung des Vorhabens in Bezug auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG einbezogen (siehe Kapitel 8 in der Umweltanalyse). Die beiden genannten Vogelarten sind Kulturfolger und brüten immer an Gebäuden, sprich in der Umgebung des Menschen. Das Plangebiet wird bereits als Gewerbefläche genutzt und liegt innerhalb von Oberzell an einer stark befahrenen Straße. Störungen durch Lärm und Straßenverkehr sind bereits vorhanden. Von einer Wohnnutzung sind keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten, die über die bisherigen hinausgehen. Auch wenn die Größe der Kolonie über die Angaben in der Relevanzprüfung hinausgeht, bleibt die Beurteilung hinsichtlich des Eintritts von Verbotstatbeständen gleich. Eine kleinere Kolonie / Population wäre sogar möglicherweise empfindlicher als eine große. Ein Abriss der Gebäude ist aus Gründen des Fledermausschutzes im Winterhalbjahr erforderlich. Die genannten Beeinträchtigungen durch die Abrissarbeiten sind folglich ausgeschlossen. Selbst wenn noch Rückbauarbeiten während der Zeit stattfinden, wo die Tiere bereits aus den Winterquartieren zurückgekehrt sind und mit dem Brutgeschäft beginnen bzw. brüten, führt dies, belegt durch Erfahrungswerte von Gutachtern, nicht zum Abwandern der Tiere oder zum Erlöschen der Kolonie.</p> <p>Zu Punkt M5</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen wird versprochen, geeignete Materialien zu verwenden. Wer überwacht diese Maßnahme? Wie kann eingeschritten werden, falls versucht wird dies zu unterlaufen (wer ist Ansprechpartner beim Stadtplanungsamt).</p> <p>Des Weiteren muss darauf gedrungen werden, alle Häuser 3-geschossig auszuführen, d.h. das 4- geschossige Haus um ein Stockwerk zu reduzieren (erhöhte Anprallgefahr durch die exponierte Lage des 4. Geschosses.) Dies ist vor allem im Hinblick auf die von Ende August bis Anfang Oktober in Massen (von mir geschätzte Anzahl von 50-80 Tiere pro Stunde) eben auch hier durchziehenden Rauch- u. Mehlschwalben dringend geboten (wurde in der Analyse nicht berücksichtigt). Vogelschutzglas minimiert eben nur den Vogelschlag, kann ihn aber nicht verhindern. Wie ich das sehe, wird hier leider einer sog. "modernen Architektur" der Vorrang vor dem Naturschutz gegeben.</p> <p>Zur Verdeutlichung: Von 100 im Herbst wegfliegenden Mehlschwalben an meinem Standort kehren zwischen 35 u. 40 wieder zurück. Kommt jetzt noch die Gefährdung durch Vogelschlag in der nächsten Umgebung hinzu, kann/muss ich nach Auskunft eines Gutachters in 4-5Jahren mit dem Totalverlust der Kolonie rechnen! Die hier genannte Vogelart steht hier bereits auf der "Roten Liste", d.h. Kompromisse darf es hier keine geben!</p> <p>Zu Pkt.M10: Unter Pkt.8.1 wird bei "Vögel" auf den Hausrotschwanz, Bachstelze und der Grauschnäpper als Brutvögel auf dem Areal" Müller" verwiesen. Leider wird unter Pkt. M10 für diese beiden</p>	<p>Die Maßnahme ist als Festsetzung verbindlich in den Bebauungsplan übernommen und wird als Nebenbestimmung / Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen. Zuständig für die Baugenehmigung ist das Bauordnungsamt der Stadt Ravensburg, von dem auch Baukontrollen zur Überprüfung der Einhaltung der Auflagen in der Baugenehmigung durchgeführt werden. Zusätzlich wird die Auflage auch noch in den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger mit aufgenommen, um die Umsetzung / Beachtung sicherzustellen.</p> <p>Mauersegler und Mehlschwalbe sind gewandete Flieger, die in Großstädten rasant durch Straßenschluchten fliegen. Ein erheblicher Barriereeffekt durch die vierstöckige Bebauung ist nicht zu erwarten. Das Vorhaben befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberzell. Im Offenland stehen weiterhin genügend Nahrungshabitate zur Verfügung die auf kurzem Wege zu erreichen sind. Verluste durch Vogelschlag sollen durch die Verwendung geeigneter Bauweisen und Materialien minimiert werden (Maßnahme M5).</p> <p>Zu Punkt M10: Die genannten Halbhöhlenbrüter können nach Fertigstellung der Gebäude wieder dort brüten, weshalb eine Festsetzung sprich eine Realisierung der Maßnahme nicht zwingend erforderlich ist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Halbhöhlen-Brüter nur eine Empfehlung ausgesprochen, richtigerweise Muss dies in eine Festsetzung geändert werden. Die Anzahl von 10 Nistkästen ist allerdings zu hoch angesetzt, es würden 4-5 ausreichen (Keine dieser drei Arten duldet auf diesem Areal einen zweiten Konkurrenten seiner Art. Erfreulicherweise wird zwar unter M10 auch noch die Schaffung von 10 Mauersegler-Nistplätzen erwähnt, aber eben auch nur als Empfehlung. Nach meinen Beobachtungen hat ein Mauersegler-Paar an einem Gebäudeteil der Fa. Müller den Nistplatz eines Stars übernommen, somit ist auch hier eine Festsetzung vorzunehmen. Eben von diesem wohl vom Planverfasser übersehenen Brutplatz leitet sich meine Mauersegler-Kolonie Anfang der 2000er-Jahre ab, woanders sind alle Standorte hier am Ort nach Abriss/Dachsanierung erloschen.</p> <p>Zur Erklärung: o. g. Vögel haben sehr lange Ein/Ausflug-Intervalle, die je nach Tageszeit u. Wetter zwischen 1-3 Stunden liegen können u. somit schwer oder nur mit erheblichen Zeitaufwand festzustellen sind. (Die Anzahl der Segler-Kästen könnte dann etwas erhöht werden, wenn, wie vorgeschlagen, bei den Halbhöhlenkästen reduziert wird.) Als Nistkästen für Mauersegler würde ich dringend den Schwegler-Kasten Nr. 16 S empfehlen, da nur hier sichergestellt ist, dass keine Stare eindringen können (Alternativ gibt es auch starensichere Kästen der Fa.Hasselfeldt). Stare treten als Nistplatz-Konkurrenten der Segler unangenehm auf (außerdem: Verschmutzung der Hausfassade) und sind auch ein Problem für die Obstbauern in der weiteren Umgebung. (Für die Segler-Kästen sind auch noch Nistmulden erforderlich).</p> <p>Zu guter Letzt wäre ein Brutstandort der Mehlschwalbe bei der</p>	<p>Das Anbringen von Mauerseglerkästen wird als Empfehlung ausgesprochen. Der Hinweis zum Typ des Schwegler-Kastens ist bereits enthalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Fa. Müller zu erwähnen, der allerdings wegen einer in den letzten 2 Jahren wild davor gewachsenen Esche verlassen wurde. Es gibt hierfür von der Fa. Schwegler spezielle Fassaden -Nester Nr.11 (kein Dachüberstand notwendig).</p> <p>Selbstverständlich würde ich mich bereit erklären, bei der Auswahl der genauen Standorte (auch bei der Montage) mit zu wirken, da bei der richtigen Wahl des Standortes einiges beachtet werden muss, sonst macht das keinen Sinn. Ebenso muss eine Betreuung der Nisthilfen über die Jahre sichergestellt sein.</p> <p>Ich hoffe, Sie nehmen mein Anliegen ernst und tragen mit dazu bei, diese bei den sehr bedrohten Vogelarten hier am Ort zu erhalten (es ist leider so, dass in fast allen Teilorten im Kreis Ravensburg diese Vögel bereits verschwunden sind).</p>	
3.	<p>Bürger 3 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 23.12.2015:</p> <p>In dem vorgenannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir Bezug auf unsere Legitimationsschreiben vom 25.08.2015 und 26.08.2015. Wir hatten darin die anwaltliche Vertretung folgender Planbetroffenen mitgeteilt: <i>(Auflistung der Mandanten)</i></p> <p>Zwischenzeitlich konnten die wesentlichen Verfahrensakten gesichtet werden. Auf deren Grundlage und im Benehmen mit unseren Klienten, die überwiegend schon im Rahmen der informellen Bürgerbeteiligung ihre Rechtsbetroffenheit artikulierten, formulieren wir für diese - frist- und rechtserhaltend – nachfolgende S T E L L U N G N A H M E (§ 3 Abs. 2 BauGB) die wir bitten zu den Akten zu nehmen und in die weiteren Abwägungsvorgänge einzubeziehen; im Einzelnen:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>I. Ausgangssituation</u> Unsere Klienten sind sämtlich Eigentümer von Baugrundstücken, die durch die Umlandstraße erschlossen werden. Diese liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Leim-Oberzell" Nr. T 8 aus dem Jahr 1976. Das Bauquartier zeichnet sich durch großzügig angelegte Grundstücke mit in der Regel freistehenden Einzelbaukörpern sowie vereinzelt Reihenhäusern aus mit Ausnahme einzelner Baukörper am Rande des Quartiers weisen die Gebäude ein bis maximal zwei Vollgeschosse auf. Die Nutzungskulisse ist definiert als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Bedingt auch durch die Ortsrandlage ist von einer gehobenen, ruhigen Wohnlage zu sprechen. Gegenstand des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens, das im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) als beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird, ist die Überplanung einer aufgegebenen "Gewerbebrache (Schreinerei Müller). Auf dieser vormals gewerblich genutzten Flächen sollen nach Vorstellung des Plangebers 6 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 11 m Höhe und insgesamt 50 Wohneinheiten, verbunden durch eine gemeinsame Tiefgarage realisiert werden. Investor und Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine private Bauträgersgesellschaft. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst eine Fläche von ca. 4.550 m² nördlich der Bavendorfer Straße/Teilort Oberzell. Die Plangrenzen sind wie folgt definiert: Im Nordosten: Durch die Südwestgrenze der Straße "Leim"</p>	<p>zu I. Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Osten: Durch die Westgrenze der Straße "Leim" Im Süden: Durch die Nordgrenze der Bavendorfer Straße Im Westen: Durch die Ostgrenze der Uhlandstraße. Das Plangebiet umfasst vollständig die Grundstück Flst.-Nr. 2331/25,2331/27 und 2331/28 sowie Teile der Grundstücke Flst.Nr. 2456/1, 2457 und 2320/2. Der in die Offenlegung gelangte vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" überlagert partiell den Bebauungsplan "Leim-Oberzell" (rechtsverbindlich 19.02.1977) mit ersetzender Wirkung. Letzterer wies vormals in dem Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (§ 6 BauNVO) aus. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes in nördlicher, östlicher und westlicher Hinsicht ist durch Einfamilienhäuser (und teilweise Doppelhäuser) geprägt (Wohnnutzung). Ausweislich der Verfahrensakten strebt der Plangeber - insofern den Zielvorgaben des Investors folgend - gezielt eine Nachverdichtung des Ortsteiles an, mit dem erklärtermaßen dem städtisch baulichen Ziel "Innen- vor Außenentwicklung" Rechnung getragen werden soll. Aufgrund der Nähe und Verknüpfung mit der Kernstadt Ravensburg solle die Entwicklung des Ortsteiles neu ausgerichtet werden. Dieser übernehme aufgrund seiner geringen Distanz zur Kernstadt Ravensburg auch städtische Funktionen im Sinne eines gehobenen Wohnstandorts. Diesem Ziel sei auch die bauliche Entwicklung des Ortsteils bezüglich einzelner städtischer Gestaltungselemente (insbesondere Dachformen) untergeordnet. Gleichwohl solle die "Körnung und Maßstäblichkeit der Ortschaft" im Kern erhalten bleiben (Sitzungsvorlage ds 2015/335/Stand 28.10.2015, Anlage 5 Seite</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>3 ff.). Als weitere Planungsziele wurden danach definiert: - Festsetzung eines Mischgebietes oder eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen einer Prüfung im weiteren Verfahren - Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen - Festsetzung von Gebäudehöhen - Festsetzung einer Tiefgarage - Entwicklung hochwertiger privater Freiräume - Verknüpfung der neuen Bebauung mit dem Bestand Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde im Zeitraum vom 03.08.2015 bis 28.08.2015 (einschließlich) durchgeführt. Während dieser wurden von verschiedenen "Planaußenliegern" - darunter auch die von uns vertretenen Eigentümer - Bedenken und Einwendungen formuliert, die aktenkundig sind. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte vom 23.07.2015 bis 28.08.2015. Auf deren Darlegungen kann verwiesen werden. Auch in der Öffentlichkeit hat das Bebauungsplanverfahren hohe Beachtung gefunden und war verschiedentlich Gegenstand von Pressemitteilungen. Dabei wurde kontrovers insbesondere die von den Planbetroffenen und Planaußenliegern problematisierte Nachverdichtung sowie die zugelassenen Bauhöhen und die (negative) Ausstrahlungswirkung auf die umliegende Gebietskulisse kritisch diskutiert. Vor diesem Hintergrund sind in rechtlicher Hinsicht im Rahmen dieser Stellungnahme nachfolgende rechtliche Feststellungen zu treffen:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>II. Anregungen/Einwendungen im Einzelnen</u> <u>Verfahrensrechtliche Aspekte</u> a) Bebauungsplan der Innenentwicklung/beschleunigtes Verfahren (§ 12, 13 a BauGB): Es bestehen Zweifel, ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Denn nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dieserhalb ist zunächst auf die aktenkundige Stellungnahme des BUND vom 31.07.2015 zu verweisen, die sich für den Erhalt größerer Laubbäume (Birken u.a.) ausgesprochen hat. Insbesondere aber auf die Stellungnahme des Umweltamtes (SG Naturschutz) vom 26.08.2015: <i>Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG muss nachgewiesen werden, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder dem vorhabenbetroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestädten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Belange des Artenschutzes nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind bei streng gestützten Arten nicht abwägbar; sollte ein Eingriff vorliegen, bedarf es immer der Ausnahme bzw. der Befreiung. Auch im Verfahren nach §§ 13, 13 a BauGB ist der</i></p>	<p>zu II.</p> <p>zu a) Wird nicht berücksichtigt Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG unterliegen. Auch sind keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu erwarten, die eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausschließen.</p> <p>Der Erhalt der Laubbäume wurde im Verfahren geprüft. Ein Erhalt ist nicht möglich, bzw. die Bäume würden baubedingte Schäden erleiden, die sich langfristig auf die Vitalität der Gehölze auswirken würden. Es werden neue Bäume gepflanzt (Festsetzung im Bebauungsplan). Eine Veränderung der Stellung der Gebäude ist nicht möglich, da im Sinne der Innenentwicklung eine möglichst hohe Ausschöpfung des Plangebietes im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben angestrebt wird. Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten wurde im Ergebnis der Relevanzbegehung festgestellt, dass der Verlust der Laubbäume nicht den Eintritt von Verbotstatbeständen hervorruft. Der Erhalt der Bäume ist zwar wünschenswert, aber rechtlich nicht zwingend erforderlich. Unter den im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten sind keine Rote-Liste-Arten. Der Verlust des Nahrungshabitats der in der Nachbarschaft brütenden Rote-Liste Arten Mauersegler und Mehlschwalbe wird als nicht erheblich eingestuft, da in der unmittelbar an das Vorhaben</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>Artenschutz abzuarbeiten.</i></p> <p>Zur Absicherung von Höhlenbewohnern in den ca. 40-jährigen großkronigen Bäumen sowie dem östlichen Lagergebäude könnten ggf. geschützter gebäudebewohnender Arten vorkommen, deshalb ist eine Relevanzbegehung "Artenschutz" erforderlich. Ob eine solche durchgeführt wurde, erschließt sich aus den Akten nicht. Dagegen wird in der Planbegründung zusammenfassend unter Ziff. 9.2 (Auswirkungen auf die Umwelt- und artenschutzrechtliche Belange) konstatiert, dass unter der Prämisse entsprechender Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere vermindert werden (können). Dabei wird auch mutmaßend davon abgehoben, dass die Dachstühle der Bestandsbauwerke aufgrund von Marderbefall (wohl) nicht mehr von Fledermäusen genutzt werden. Dies aber ist "These" und deckt sich nicht mit den Beobachtungen der Einwender. Unstreitig ist auch, dass an den Bestandsgebäuden sowie in den Gehölzen verschiedene Vogelarten brüten. Ein relevanter Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist daher jedenfalls nicht auszuschließen. Ein schlüssiges Kompensierungskonzept lässt die aktuelle Planung indes vermissen.</p> <p>b) Festsetzung von Gebäudehöhen (ohne Zahl der Vollgeschosse) Die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) wird durch Ziff. 2.2 der</p>	<p>angrenzenden Kulturlandschaft genügend Nahrungshabitate zur Verfügung steht.</p> <p>Höhlenbewohner wurden in den 40-jährigen großkronigen Bäumen nicht festgestellt. Es wurde eine Relevanzprüfung mit drei Begehungen durchgeführt. Die Ergebnisse sowie deren Bewertung sind in Kapitel 8 der Umweltanalyse vollumfänglich dargestellt. Die Umweltanalyse wurde mit den Planunterlagen ausgelegt. Bei der Begehung der Dachstühle durch einen Fachgutachter Fledermäuse (Hr. Ramos) wurden keine Tiere festgestellt. Es wurde nur stark verwitterter Kot gefunden. Dies spricht für eine Nutzung durch Fledermäuse in der Vergangenheit. Bei einer aktuellen Nutzung wäre frischer Kot vorgefunden worden. Die festgestellten Vogelarten sind in Kapitel 8 der Umweltanalyse aufgeführt. Der Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung bzw. die durch den Bebauungsplan mögliche Bebauung des Plangebiets keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population eintritt. Ungeachtet dieses Ergebnisses werden neue Gehölze gepflanzt und die neuen Gebäude werden ebenfalls Brutmöglichkeiten bieten.</p> <p>zu b) Wird nicht berücksichtigt</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>textlichen Festsetzungen definiert, die wie folgt lautet: <i>2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§ 18 BauNVO, § 9 (1)) Höhe baulicher Anlagen siehe Planeintrag. Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen ab festgesetzter EFH über N bis Oberkante Attika/Oberkante Dach. Eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlage mit untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten um bis zu 3 m ist zulässig.</i></p> <p>Nach den in Bezug genommenen Planeinträgen beträgt die Gebäudehöhe zwischen 9,00 m (Gebäude A, B, C, D, F) und 11,85 m (Gebäude E). Bezugspunkt hierfür ist die eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH); wobei in der Planbegründung hierzu ausgeführt ist: <i>7.3 Maß der baulichen Nutzung ... die Höhen der baulichen Anlagen und die Erdgeschossfußbodenhöhe orientieren sich an der vorgesehenen Planung des Vorhabenträgers. Die Höhengestaltung ist sowohl der Geländesituation und der Zufahrtsgestaltung als auch aufgrund der geplanten Tiefgarage und des ebenliegenden Quartiersplatz entstanden.</i></p> <p>Aufgrund der unterschiedlichen Festlegungen der EFH bzw. vorgenommener Geländemodulationen werden nicht unerhebliche Spielräume eröffnet. Dies zumal im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren noch mit Befreiungs-/Ausnahmeanträgen gerechnet werden muss. Dessen ungeachtet ist die Festsetzung der Gebäudehöhe ohne Festlegung der Zahl der Vollgeschosse problematisch. Jedenfalls dann, wenn - wie vorliegend - eine Kontrollberechnung nach § 17</p>	<p>Eine Kontrollberechnung nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt vor. Die dort enthaltenen Obergrenzen werden nicht überschritten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Abs. 1 BauNVO nicht erfolgt ist. Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl indiziert regelmäßig eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (BVerwG BauR 2002, 1655).</p> <p><u>Materiell-rechtliche Aspekte</u></p> <p>a) Grundsatz der Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB) Nach der Bestimmungen des § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Gemeinde als Planungsträgerin wird dadurch zugleich die Pflicht zum Erlass erforderlicher sowie das Verbot nichterforderlicher Pläne auferlegt (BVerwG DVBl 2002, 1469). Dabei bestimmt sich das "erforderlich" i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB nicht nach einer objektiv feststellbaren, in Leitsätzen determinierten Entwicklung und Planung; sondern im Wesentlichen nach der politisch festgelegten planerischen Konzeption der Gemeinde. Die Grenzen des § 1 Abs. 3 BauGB liegen darin, dass die Gemeinde im Einzelfall eine planerische Konzeption vermissen lässt oder der Bebauungsplan ungeeignet ist, das planerische Konzept umzusetzen.</p> <p>Vorliegend ist zu konstatieren, dass eine auf den Teilort Oberzell bezogene (Gesamt-) Konzeption nicht vorliegt. Anlass des Bebauungsplanverfahrens war offensichtlich - so explizit formuliert unter „4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzung" der Planbegründung der Umsiedlungswunsch des vormals ansässigen Schreinerbetriebes und der damit einhergehenden Planung des Vorhabenträgers. Dem</p>	<p>zu a) Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Eine Grobanalyse und ein städtebaulicher Rahmenplan zur Ortsentwicklung von Oberzell von Rädle/ Wassmann/ Gustke/ Senner/ Jäger liegt vor. Diese sieht für den Bereich der Schreinerei Müller die Auslagerung des Gewerbegebiets und die Ausweisung eines Wohngebiets vor.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>korrespondiert in der Planbegründung hierzu getroffenen Formulierung unter dieser Ziffer: <i>Da für das Gebiet schon eine konkrete Planung eines Vorhabenträgers vorliegt handelt es sich bei dem Plan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</i> Damit verbindet sich die Frage, ob und in wie weit die Planung eine solche der Stadt selbst ist und nicht durch die Partikularinteressen des Vorhabenträgers determiniert, mindestens überlagert wird. Dies zumal eine eigene städtebauliche Gesamtkonzeption der Stadt nicht zu erkennen ist; will man nicht das von der Stadtverwaltung konturenlos politisch motivierte „1.000-Wohnungen-Programm“ anführen.</p> <p>In dieser Form ist die Planbegründung defizitär; zumal weder (in konkreten Zahlen) belegt ist, dass - bezogen auf Oberzell - ein Wohnungsdruck besteht, der die Ausweisung weiterer Bauflächen aktuell erforderlich macht. Noch ist ein Bedürfnis zu ersehen, die aktuell als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ausgewiesene Fläche in eine (reine) Wohnnutzung umzuwidmen; zumal auch im Vorfeld dieser Planung eine Ausweisung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) diskutiert wurde.</p>	<p>Gem. § 12 BauGB kann die Gemeinde "durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)". Wenn wesentliche Ziele von der Stadt und dem Vorhabenträger deckungsgleich sind, ist dies bewusst so gewollt. Es ist gerade die Natur der Planung nicht an den nachvollziehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung vorbeizuplanen.</p> <p>Angesichts des in Ravensburg herrschenden Wohnungsdrucks ist die Schaffung von Wohnraum sehr wichtig. Dieser zeigt sich anhand der Anfragesituation in der Verwaltung, den Daten des Statistischen Landesamt, den Zuzugszahlen sowie der Preisstruktur.</p> <p>Bei diesem Vorhaben wird durch die Nachnutzung einer innerörtlichen, ehemals gewerblich genutzten Fläche dem städtebaulichen Ziel "Innen- vor Außenentwicklung" Rechnung getragen. Am 02.12.2014 hat der Ortschaftsrat Taldorf intensiv über den künftigen Charakter des Ortsteiles Oberzell diskutiert. Mit Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere der engen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Verknüpfung mit der Kernstadt Ravensburg, wurde die Zielvorgabe für die Entwicklung des Ortsteiles in einzelnen Punkten neu ausgerichtet. Der Ortsteil übernimmt auf Grund seiner Nähe zur Kernstadt Ravensburg auch städtische Funktionen, dies vor allem als hochwertiger Wohnstandort, an dem nicht nur der örtliche Bedarf, sondern auch Teile des gesamtstädtischen Wohnbedarfs gedeckt werden soll. Aus diesem Grund erfolgte auch die Entscheidung in der baulichen Entwicklung des Ortsteils einzelnen Gestaltelementen städtischer Prägung offener gegenüberzustehen. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erscheint auch eine maßvolle Verdichtung mit einer überwiegenden Dreigeschossigkeit angemessen.</p> <p>Auf dieser, die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigenden Grundlage wurden die Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" weiter verfolgt.</p> <p>Potenzielle Spannungen durch das bisherige, auch durch Festsetzungen im entsprechenden Bebauungsplan vorgegebene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe werden durch die Planung deutlich entschärft, wodurch auch die Wertigkeit der angrenzenden Grundstücke nicht negativ betroffen ist. Insgesamt wird eine homogenere Nutzungsstruktur mit einzelnen städtischen Gestaltelementen - zugeschnitten auf die teilweise städtischen Funktionen - geschaffen.</p> <p>Der Ortschaftsrat Taldorf sowie der Ausschuss für Umwelt und Technik haben angeregt das Gebiet nicht als Mischgebiet, sondern als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Anders als beim bisher vorgesehenen Mischgebiet ist hier kein Nachweis eines</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>b) Lärmproblematik/Trennungsgebot (§ 50 Abs. 1 BImSchG) Immissionsschutzmaßnahmen beschränken sich auf die Festsetzungen unter Ziff. 8.1 der textlichen Festsetzungen. Dort wird im Kern auf die Errichtung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt für Menschen vorgesehenen Räumen geltenden Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau November 1989) und die danach vorgegebenen Richtwerte rekuriert sowie auf das ebenfalls in Bezug genomme Lärmgutachten des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISSIS/Dipl.-Ing. Spinner (08/2015). Danach beschränken sich die Festsetzungen auf passive Lärmschutzmaßnahmen. Dies in Form einer nicht näher definierter Vorgaben für den Einbau Fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen/kontrollierter Lüftungsanlagen für zur Lärmquelle (Bavendorfer Straße) hin orientierten Wohnräumen. Die entsprechenden Nachweise sind qua Festsetzung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Zu beanstanden ist, dass die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Immissionsschutz ISSIS/Dipl.-Ing. Spinner vom August 2015 auf empirischen Schätzzahlen beruht. So datieren die Verkehrskenndaten der Bavendorfer Straße (K 7980) auf Ergebnis in einer Verkehrszählung aus dem Kalendermonat 05/2014. Auch die Kenndaten bezüglich der geplanten Wohneinheiten sowie Tiefgaragenstellplätze (Ziff. 2.1 Planunterlagen, örtliche Gegebenheiten) entsprechen nicht</p>	<p>Gewerbeflächenanteils notwendig, so dass statt Gewerbeeinheiten zusätzlicher Wohnraum bereitgestellt werden kann.</p> <p>zu b) Wird nicht berücksichtigt Es ist richtig, dass hier ausschließlich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden. Neben städtebaulichen Aspekten, die innerorts gegen die Errichtung von Lärmschutzwällen und -wänden sprechen, ist hier zu beachten, dass mit städtebaulich verträglichen Höhen im Wesentlichen nur ein Schutz der Erdgeschosse erreichbar wäre und die Notwendigkeit ergänzender Maßnahmen in den Obergeschossen weiterhin bestünde. Durchaus üblich ist es und von Seiten der Verwaltungsgerichte anerkannt, die Notwendigkeit besonderer Vorkehrungen zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm und die schalltechnischen Anforderungen im Bebauungsplan aufzuzeigen. Ebenso ist es üblich und zweckmäßig den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen ebenso wie den Wärmeschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Nur so können die tatsächlich vorgesehenen Flächenanteile von Wand und Fenster berücksichtigt werden und die aus schalltechnischer Sicht erforderlichen Baumaterialien mit den Erfordernissen des Wärmeschutzes abgestimmt werden. Das im § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz beschriebene Trennungsgebot greift hier nicht, da hier keine Gebietsarten mit deutlich unterschiedlichen Nutzungen aneinanderstoßen. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz dient zum Beispiel dazu einen angemessenen Abstand zwischen Wohngebieten und Industriegebieten vorzusehen, um in den Betriebsbereichen hervorgerufene schädliche Auswirkungen auf die Wohngebiete zu</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>(mehr) dem aktuellen Planungsstand. Sicherheitsreserven wurden erst gar nicht eingerechnet. Das Gutachten ist damit schon in den Prämissen/Anknüpfungstatsachen fragwürdig. Zu kritisieren ist im Weiteren, dass aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand u.a.) nicht ernsthaft in Erwägung gezogen wurden. Argumentativ wird hierzu in dem in Bezug genommenen Gutachten des ISSIS/Dipl.-Ing. Spinner (unter 4.2.1, Seite 13) lediglich ausgeführt: <i>Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen in Ortslagen zum Schutz für Gebäude aus städtebaulichem Gesichtspunkt nicht in Betracht. Zudem weisen die Gebäude keine Außenwohnbereiche (Gärten, Freisitze) auf.</i> Diese Argumentation ist nicht überzeugend. Offensichtlich wurde damit primär aus dem Aspekt der Kostengeringshaltung zu Gunsten des Investor und Auftraggeber des Gutachtens Rechnung getragen. In dem eine fraglos notwendige Bewältigung der Lärmvorbelastung durch die K 7980, die planerisch zu bewältigen ist, sich auf den passiven Lärmschutz beschränkt, ist aus Sicht der Einwender einerseits die Abwägung insoweit defizitär. Dies zumal dadurch dass das in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz postulierte Trennungsgebot nicht ausreichend beachtet wird. Dieses ergänzt die einschlägigen Regelungen des Bebauungsplan- sowie Fachplanungsrechtes. Nach erster Auffassung enthält die Bestimmung eine Normierungsvorgabe bzw. Abwägungsdirektive. Die schädliche Umwelteinwirkungen sollen durch die Trennung störender und schützender Fläche soweit wie möglich vermieden werden. Dies gilt erst recht - wie vorliegend - bei der</p>	<p>vermeiden. Auch bezüglich der Tiefgarage kann erst bei der fortgeschrittenen Planung im Zuge des Bauantrags das Konfliktpotential abschließend beurteilt werden. Zunächst wird davon ausgegangen, dass sowohl das Tor als auch die Zufahrt entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist bei der Lage der Zufahrt und der Abstrahlrichtung des Lärms nicht zu erwarten. Bezüglich der Verkehrskenndaten ist richtigzustellen, dass bei den Berechnungen eine Verkehrszunahme von 10 % zum Prognosehorizont 2025/30 angesetzt wurde. Dementsprechend wurde eine Sicherheitsreserve berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nachträglichen Überplanung. Da eine Bebauungsplanung "konkret" individuell sein muss, ist die konkrete Situation der Grundstücke und ihr Verhältnis zur Nachbarschaft bestehenden Vorbelastungen u.a. zu sehen und im Sinne einer Konfliktlösung abzarbeiten. Die Bebauungsplanung hat sich um eine Bewältigung der Situation zu bemühen und darf nicht schon bestehende Konflikte weiter verschärfen oder unbehandelt lassen (VGH Baden-Württemberg Beschluss vom 12.04.1994 - 8 S. 3075j93 juris). Insbesondere berechtigen existente Vorbelastungen nicht perse zu einer Festschreibung der bestehenden Konfliktlage (Bundesverwaltungsgericht NVwZ 1991, 881).</p> <p>Vorliegend ist zu konstatieren, dass mit der Festschreibung ausschließlich passiver Lärmschutzmaßnahmen /architektonischen Vorgaben bzw. Empfehlungen bezüglich Grundrissgestaltungen ein Instrumentarium gewählt wurde, das ausschließlich die Planinnenanlieger betrifft (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Damit wird ein im Ergebnis unzulässiger Konflikttransfer in das Baugenehmigungsverfahren vorbereitet.</p> <p>Dies gilt auch in Bezug auf die geplante Tiefgarage bezüglich der lediglich die Festlegung erfolgt, dass diese über die Bavendorfer Straße (K 7980) erschlossen wird. Keine Festlegungen bestehen in Bezug auf die Lage und Dimension der Entlüftung, die technische Ausgestaltung der Zufahrtsrampe, des Rolltores. Insofern stellt sich die Abwägung ebenfalls als einseitig und fehlerbehaftet dar.</p> <p>c) Eigentümerinteressen (Art. 14 Abs. 1 GG/ Nachverdichtung/Parkraumdefizit)</p>	<p>zu c) Kenntnisnahme Die Veränderung des Siedlungscharakters sowie Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Wertigkeit der Grundstücke und die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen, die im Planbereich gelegenen Grundstücke unmittelbar oder mittelbar tangieren, dürfen die Eigentümerinteressen der Planinnen- und Planaußenanlieger nicht als objektiv geringwertig außer Betracht werden, weil der Bebauungsplan die zulässige Nutzung des Grundstückes und damit Inhalt und Schranken des Eigentums i.S. Art. 14 Abs. 1 GG determiniert (vgl. BVerwG NVwZ 2000,1413).</p> <p>Problematisch sind vor diesem Hintergrund insbesondere Festsetzungen, die zu einer strukturellen Verfremdung des Gebietscharakters führen und/oder nicht unwesentliche Immissionen auslösen.</p> <p>Diese Aspekte sind schutzwürdig und in Abwägung mit der notwendigen Gewichtung einzustellen.</p> <p>Dabei gilt der Grundsatz, dass öffentliche und private Belange prinzipiell gleichwertig zu behandeln sind. Perse kommt keinem Belang ein abstrakter Vorrang zu (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB, Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung 47, 144; 90, 329.</p> <p>Für das Planquartier wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt mit einer Überschreitung für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO (Ziff. 2.1 der textlichen Festsetzungen). Gleichzeitig wird die Höhe der Anlagen erwähnenswertenmaßen mit 9,00 m ab festgesetzter EFH bzw. bis 11,85 m ab festgesetzter EFH definiert. Damit wird die Logik und Struktur des Bebauungsplanes "Leim-Oberzell" in der Planfassung vom 27.03.1975/28.05.1976 vollständig verlassen. In der Planbegründung heißt es dort (unter 4. Bauliche Nutzung) u.a.:</p> <p><i>Entsprechend dem Charakter des in ländlicher Umgebung liegenden Stadtteiles und im Hinblick auf die Nachfrage für</i></p>	<p>Wahrnehmbarkeit der Landschaft werden gesehen. Wesentliche, nachteilige Veränderungen können jedoch ausgeschlossen werden. Rechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht ausgelöst. Potenzielle Spannungen durch das bisherige, auch durch Festsetzungen im entsprechenden Bebauungsplan vorgegebene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe werden durch die Planung deutlich entschärft, wodurch auch die Wertigkeit der angrenzenden Grundstücke nicht negativ betroffen ist. Insgesamt wird eine homogenere Nutzungsstruktur mit einzelnen städtischen Gestaltelementen - zugeschnitten auf die teilweise städtischen Funktionen - geschaffen.</p> <p>Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erscheint eine Verdichtung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten eines allgemeinen Wohngebietes angemessen. Da dieser Rahmen in vielen Einzelpunkten nicht voll ausgeschöpft wird und bezüglich der Kubatur, der allgemeinen Höhenentwicklung und des Charakters der Freiflächen auf eine möglichst gute Verträglichkeit ausgerichtet ist, fügt sich die neue Bebauung in geeigneter Weise in das städtebauliche Umfeld ein. Dabei insbesondere bei gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange. Unzumutbare Belästigungen auf Grund der Planung durch absehbare Immissionen sind mit der Planung als Wohnstandort nicht verbunden. Die nachbarrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten. Dies kann jedoch nicht durch das Bauleitplanverfahren gewährleistet werden.</p> <p>Eine allgemeine Nachverdichtung ist erwünscht, weitere Nachverdichtungen sind im Einzelfall zu prüfen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>Einfamilienhäuser wurde größtenteils Bauland für eingeschossige Wohngebäude ausgewiesen. Für die Anordnung derselben waren maßgeblich das Siedlungsgefüge, Topographie, Waldrand, Aussicht, gegliederte Bebauung einer vertretbaren Verdichtung.</i></p> <p>Lediglich im Gebietsteil am Waldrand wurde eine drei bis 4-geschossige Bebauung zugelassen, die dort bereits angelegt war.</p> <p>Die durch den Bebauungsplanentwurf für das überplante Quartier eingeleitete Nachverdichtung ist einerseits - bezogen auf das Gesamtplangebiet - atypisch und unharmonisch. Andererseits strahlt diese im Sinne einer negativen Vorbildwirkung auch auf die umliegenden Grundstücke aus und eröffnet für diese ungewünschte Nachverdichtungsspielräume.</p> <p>Diese Auswirkung, die sich natürlich auch wertmindernd auf die Grundstücke der Planaußenanlieger auswirken, hat der Plangeber erkennbar nicht berücksichtigt; er hat vielmehr Partikularinteressen gegenüber einer geordneten städtebaulichen Gesamtkonzeption den Vorrang eingeräumt. Dies kommt auch - aber nicht nur - darin zum Ausdruck, dass die bisher einheitliche Dachlandschaft im Sinne einer optimalen Ausnutzung von Gebäudekubaturen zu Gunsten festgesetzter Flachdächer und Staffelgeschossen verlassen wird. Ob schon in der Sitzungsvorlage für den Ortsschaftsrat Taldorf (Stand 26.11.2014) sich die Verwaltung grundsätzlich für eine dörfliche Siedlungsentwicklung unter Übernahme des geeigneten Dachformen des Umgebungsbestandes ausgesprochen hatte.</p> <p>In der Gesamtbetrachtung steht außer Frage, dass die mit dem</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bebauungsplanentwurf eingeleitete Gebietsveränderung die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG berührt. Dadurch werden Individualinteressen gegenüber Sonderinteressen eines Vorhabenträgers zurückgesetzt, ohne das hierfür eine ausreichende Planrechtfertigung besteht oder auch nur zu ersehen wäre. In der darin zu sehenden Fehlgewichtung liegt ein eklatanter Abwägungsverstoß.</p> <p>d) Umweltbericht / Umweltanalyse/Naturschutz Die mit ausgelegte Umweltanalyse zum Bebauungsplan vom 14.10.2015 entspricht nicht den inhaltlichen Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben (§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB). Notwendig ist danach u.a. eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Darüber hinaus sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu bewerten. Negative Auswirkungen der eingeleiteten Nachverdichtung auf das Kleinklima werden überhaupt nicht thematisiert. Nur gestreift wird der Bestand an Fauna und Flora. Die diesbezüglichen Erkenntnisse stützen sich offensichtlich auf eine einmalige Begehung und Vermutungen. Zwar konnte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt werden, dass diverse geschützte Singvogelarten vorhanden sind. Ebenfalls wurde das Vorkommen von Zwergfledermäusen und großen Abendseglern konstatiert; mithin Tierarten, die einen besonders hohen Schutzstatus nach dem Anhang IV VVL Richtlinie genießen. Im Rahmen der angezeigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die sich im Grunde auf die Reduktion</p>	<p>zu d) Wird nicht berücksichtigt Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und damit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind, wenn neue Spaltenquartiere angebracht, Gehölze zwischen dem 01.11. bis 29.02. gerodet und die Gebäude zwischen 15. Oktober bis 15. März abgerissen werden. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population der festgestellten Zwergfledermäuse (nur sehr wenige Individuen jagend, 20 Kontakte überfliegender Tiere) und des Großen Abendseglers ebenfalls nur überfliegend) wird durch den Fledermausfachgutachter nicht gesehen, wenn die oben genannten Maßnahmen umgesetzt werden. Es lässt sich deshalb keine rechtliche Notwendigkeit für weitere Maßnahmen begründen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>von Lichtimmissionen, Dachbegrünungen wie die Schaffung von Spaltenquartieren für Fledermäuse reduzieren, wurden diese Eingriffe nicht ausreichend kompensiert bzw. gewichtet. Auch insofern stellt sich die Planung auch unter diesem Gesichtspunkt als defizitär dar.</p> <p><u>Fazit:</u> Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" vom 14.10.2015 begegnet aus mehreren Überlegungen erheblichen rechtlichen Bedenken.</p> <p>Die Einwender behalten sich deshalb vor, sollte die Verwaltung an dem Entwurf festhalten, diesem einer gerichtlichen Kontrolle im Wege einer Normenkontrollklage (§ 47 VwGO) zu unterziehen.</p> <p>Dabei ist allerdings zu betonen, dass es unseren Klienten nicht um eine prinzipielle Verhinderung der Überbauung des ehemaligen Areals "Schreinerei Müller" geht. Wie diese bereits im Rahmen ihrer diversen Stellungnahmen und auch bei Vorgesprächen mit der Verwaltung zum Ausdruck gebracht haben, wären diese grundsätzlich bereit, eine moderate Nachverdichtung, die der vorhandenen Bestandsbebauung und dem Gebietscharakter Rechnung trägt zu akzeptieren. Insofern bleibt das <u>Gesprächsangebot</u> unserer Klienten ausdrücklich aufrecht erhalten.</p> <p>Sollte auf Seiten des Investors bzw. der Stadt Ravensburg hierzu Interesse bestehen, sehen wir gerne geeigneten Terminvorschlägen entgegen. Im Übrigen bleibt weitergehender konkretisierender Sach- und Rechtsvortrag vorbehalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>