

## ANLAGE 5.2

### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 07.04.2016: Keine weiteren Anregungen oder Bedenken.	<b>Kenntnisnahme</b>
2.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege, Stellungnahme vom 08.04.2016:</p> <p>Im Rahmen der neuerlichen Anhörung zum o.g. Bebauungsplan hatten wir Ihnen bereits am 24.03.2016 unsere Stellungnahme geschickt. Diese muss aufgrund neuer Erkenntnisse nun wesentlich geändert werden. Daher bitte ich Sie darum, die SN vom 24.03.2016 als hinfällig zu betrachten und stattdessen die heute hier vorgetragenen denkmalfachliche Belange zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Wie aus der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden (Seite 1f.) hervorgeht, wurden unsere mit Stellungnahme vom 22.12.2015 (siehe Anlage) nur gegen die Festsetzungen für ein konkretes Baufenster vorgetragenen, erheblichen Bedenken bei der Abwägung nicht berücksichtigt. Wir nehmen dies mit Bedauern zur Kenntnis. Unsere</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Um auch die angesprochenen Erkenntnisse im Rahmen des Bauleitplanverfahren gemäß ihres Gewichts zu berücksichtigen, wird diese ergänzte Stellungnahme zugelassen, obwohl diese bereits zu einem früheren Zeitpunkt im Verfahren hätte vorgebracht werden müssen. Stellungnahmen zum jetzigen Planungszeitpunkt dürfen nur noch zu den gegenüber dem vorherigen Bebauungsplanentwurf geänderten oder ergänzten Planungsinhalten vorgebracht werden.</p> <p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b></p> <p>Die ausführliche Würdigung zu den Anregungen aus der Bau- und Kulturdenkmalpflege erfolgt zur nachgereichten Stellungnahme vom 13.04.2016 des Regierungspräsidium Stuttgart.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>denkmalfachliche Einschätzung hat sich indessen nicht geändert, wir tragen diesbezüglich nach wie vor genau diese erheblichen Bedenken erneut vor und zitieren dazu aus der o. g. Stellungnahme:</p> <p>„Das neue Baufenster zwischen den Teilgebäuden Abteistraße 4/2 und 2/5 ist in seiner Ausdehnung und Kubatur zu groß. Mit einer möglichen Bauhöhe von 430,2 Meter über NN würde ein Neubau eine relative Gebäudehöhe von 6-7 Metern erreichen, was zumindest einer Zweigeschossigkeit entspräche. Zudem ist die Grundfläche des Baufensters zu groß; gegen beide Festsetzungen bestehen erhebliche Bedenken.“</p> <p>Vor wenigen Tagen, konkret am 05.04.2016, wurden dem Landesdenkmalamt die bauhistorischen Untersuchungen zu einzelnen Gebäudes des ehemaligen Klosters Weißenau von Dr.-Ing. Stefan Uhl zur Kenntnis übergeben, unter anderem auch zum s.g. Arkadenbau Abteistraße 4.</p> <p>Die in diesen Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse führen zwangsläufig zu einer denkmalfachlichen Neubewertung der überplanten Gebäude. So stammen viele Teile des Komplexes mehr als bisher angenommen noch aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts und sind damit Bestandteil der Gesamtkonzeptionen, die der Konstanzer Baumeister Franz Beer von Blaichten zur Neuerrichtung des Klosters Anfang des 18.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Jahrhunderts entwickelt hatte. Ganz wesentlich für das städtebauliche Konzept dieser kongenialen Planung durch Baumeister Beer war dabei auch der s.g. Arkadenbau, dessen Erdgeschoss möglicherweise sogar noch bis in die Zeit vor der Fertigstellung der Klosterkirche zurückgeht.</p> <p>Auf Grundlage dieser Neubewertung der überlieferten Substanz und Struktur muss auch die aktuelle Überplanung des Areals denkmalfachlich neu betrachtet werden. Im Ergebnis ist die geplante Umnutzung des Areals zu Wohnzwecken äußerst kritisch zu sehen, so dass wir erhebliche Bedenken gegen diese Planung mit der damit verbundenen Umnutzung vortragen, insbesondere gegen den Umbau des Arkadentraktes zu Reihenhäusern für Wohnzwecke.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Das Abwägungsergebnis der archäologischen Belange wird zur Kenntnis genommen, weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 22.12.2015:</u></p> <p>Nachdem die letzte Stellungnahme vom 13.12.2013 nur vorläufigen Charakter hatte und zudem seither Ortstermine stattgefunden haben, tragen wir unsere Belange wie folgt vor:</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die angehängte Stellungnahme vom 22.12.2015 wird zur Kenntnis genommen. Die Würdigung der in dieser Stellungnahme vorgebrachten Belange erfolgt vollumfänglich im Rahmen der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>1. <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u>                      Nach Rücksprache mit der zuständigen Gebietsreferentin Frau Butenuth ist festzustellen, dass die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den bisherigen u.a. vor Ort getroffenen Vereinbarungen entsprechen, mit einer Ausnahme:                      Das neue Baufenster zwischen den Teilgebäuden Abteistraße 4/2 und 2/5 ist in seiner Ausdehnung und Kubatur zu groß. Mit einer möglichen Bauhöhe von 430,2 Meter über NN würde ein Neubau eine relative Gebäudehöhe von 6-7 Metern erreichen, was zumindest einer Zweigeschossigkeit entspräche. Zudem ist die Grundfläche des Baufensters zu groß; gegen beide Festsetzungen bestehen erhebliche Bedenken.                      Sofern dieses Baufenster in Absprache mit Frau Butenuth verkleinert und auf eine maximale Eingeschossigkeit reduziert werden würde, können die vorgetragenen erheblichen Bedenken gegen diese zwei Einzelfestsetzungen zurückgezogen werden.</p> <p>2. <u>Archäologische Denkmalpflege:</u>                      Nach den 2015 durchgeführten Sondagen ist die Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege in der Email vom 13.12.2013 folgendermaßen zu ergänzen:                      Im Planungsareal sind nach heutigem Kenntnisstand</p>	<p>vorhergehenden Beteiligung (siehe Nr. 2 in Anlage 5.1).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>folgende archäologische Kulturdenkmale erhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Westen des Areals Relikte der barocken Klostermauer (s. Weissenau.pdf, blau markiert)</li> <li>- Im Norden und Osten des Areals sowie unter der bestehenden Bebauung Relikte der mittelalterlichen Vorgängerbebauung (s. Weissenau2.pdf).</li> </ul> <p>Für Erdbauarbeiten in diesen Bereichen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang der Maßnahme Auflagen enthalten wird. Bei größeren Baumaßnahmen kann im Vorfeld eine zeit- und kostenintensive flächige archäologische Untersuchung erforderlich werden, die – wie auch kleinere archäologische Maßnahmen der Vorhabenträger zu finanzieren hat und die in einer öffentlich rechtlichen Vereinbarung geregelt wird.</p> <p>Für Erdbauarbeiten außerhalb der og. Bereiche wird nachdrücklich auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.</p> <p><u>Nachgereichte Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege vom 13.04.2016:</u> (...)</p> <p>Zum neuen Baufenster zwischen Abteistraße 4/2 und 2/5: Es ist festzustellen, dass unsere diesbezüglich vorgetragenen</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Aus städtebaulicher Sicht wird der Kirchvorplatz nördlich der prägenden Gebäude durch ein weiteres Baufenster städtebaulich</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>erheblichen Bedenken entgegen unserer bisherigen Annahme (im Abwägungsprotokoll vom 09.02.2016 stand „wird nicht berücksichtigt“) teilweise doch berücksichtigt wurden. Konkret hat man die maximale Höhe des Gebäudes von zuletzt 430,2 Meter über NN auf 428,50 Meter über NN reduziert.</p> <p>Gemäß dem Ergebnisprotokoll der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.02.2016 wurden unsere diesbezüglichen Anregungen „vollinhaltlich“ in der Satzung umgesetzt („einstöckiges Gebäude mit Satteldach“). In Planteil des Bebauungsplanes ist erkennbar, dass die Grundfläche des Baufensters jedoch nach wie vor die gleiche Ausdehnung hat. Offenbar wurden die diesbezüglichen Bedenken nicht umgesetzt. Inwieweit dies allerdings nicht doch den Abstimmungsergebnissen mit Frau Butenuth entsprechen könnte, kann derzeit mit ihr urlaubsbedingt nicht abgeklärt werden.</p> <p>Zur Neubewertung des so genannten Arkadenbaues: Auf Grundlage der Gutachten von Dr.-Ing. Uhl ist insbesondere dieser Gebäudetrakt in seiner Wertigkeit nun höher</p>	<p>gefasst. Es führt die Anordnung der nördlichen und südlichen Arkadengebäude in Nord-Süd-Richtung fort. Besonders um die Ausrichtung dieser Gebäudeanordnung zu gewährleisten, wird das Baufenster westlich mit einer Baulinie versehen, die die westliche Kante des südlichen Arkadengebäudes aufnimmt.</p> <p>Vor allem die Blickbeziehung und besonders die Wirkung der angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude (nördliches Arkadengebäude und Konventbau) werden durch die Ausweisung des Baufensters nicht gestört und bleiben weiterhin bestehen. Eine Rücknahme der Gebäudetiefe würde die bestehenden, klaren Raumkanten auflösen. Diese sollen allerdings gestärkt und die Räume gefasst werden. Aus diesem Grund wurde diesem Punkt der Anregung vom 22.12.2015 nicht nachgekommen. Außerdem soll den Beteiligten im Baugenehmigungsverfahren inhaltlicher Spielraum zur weiteren Abstimmung verbleiben, um das gemeinsame Optimum abzustimmen. Über die konkrete Ausformung zur Einhaltung der konkretisierten Anforderungen des Denkmalschutzes ist also im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden. Der Bebauungsplan gibt mit der Baugrenze lediglich einen Bereich vor, in dem diese Lückenschließung aufgrund der städtebaulichen Vorgaben stattfinden kann. Mit der westlichen Baulinie wird die Aufnahme der bestehenden Raumkante gesichert.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Die Ausführungen zum Arkadenbau werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung gerade</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>einzuschätzen. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken v.a. in Form der aktuelle geplanten „Reihenhäuser“ für das Kulturdenkmal ungeeignet. Mit der damit verbundenen „Parzellierung“ des Arkadenbaues würde ein historisch gewachsene Struktur irreversibel zerstört. Zu empfehlen wäre vielmehr eine eingeschossige Nutzung des Gebäudetraktes etwa als Galerie oder für eine Gastronomie, bei der weder Anbauten noch Dachausbauten etwa in Form von Gauben nötig werden würden. Für die Festsetzungen im Bebauungsplan bedeutet dies, dass sowohl gegen die so genannten Anbauzonen als auch gegen die Ausstattungsmöglichkeiten der Dächer mit Gauben insbesondere in Bezug auf den Arkadenbau erhebliche Bedenken vorgetragen werden. Natürlich sind dort auch keine Photovoltaik oder Solarthermieranlagen denkbar.</p> <p>Da aufgrund des dargestellten Sachverhaltes gegen eine ganze Reihe und hier nicht im Einzelnen aufzählbaren Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche Bedenken bestehen, bedarf es aus unserer Sicht einer neuerlichen Abstimmung der Planungen mit den denkmalfachlichen Belangen.</p>	<p>im Sinne des Denkmalschutzes darauf ausgelegt ist den seit einigen Jahren bereits leerstehenden Gebäudebestand wieder mit Leben zu füllen.</p> <p>Vor allem um die möglichen Nutzungen näher zu bestimmen, erfolgte im Vorfeld auf die Investorenausschreibung eine intensive Vorabstimmung mit dem Denkmalamt, da für die Ausschreibung verlässliche Aussagen zu den möglichen Nutzungen unabdingbar sind. Ohne eine solche Festlegung hätte der Investorenwettbewerb für die Gebäude nicht starten können. Aus diesem Grund wurden dieser auch erst nach dem Vorliegen dieser schriftlichen Festlegungen der möglichen Nutzungen im Gremium vorgestellt. Somit erscheint nun die Ausweisung eines Mischgebietes angemessen.</p> <p>Mit dieser Festsetzung kann ein größtmögliches Spektrum an Nutzungen für diese Gebäude in Betracht gezogen werden. Gleichzeitig ist mit dieser Festsetzung noch nicht die Zulässigkeit einer kleinteiligen Wohnnutzung im Detail vorweggenommen. Im Baugenehmigungsverfahren werden die Belange der Denkmalpflege entsprechend ihrem Gewicht berücksichtigt. Im gesamten bauleitplanerischen Prozess wurden die Detailfragen der konkreten Nachnutzung nie unberücksichtigt gelassen, obwohl diese erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend benannt werden müssen. Den Beteiligten soll mit dem Bauleitplanverfahren in einer ersten Stufe Rechtssicherheit gegeben werden, welche angestrebten Nutzungen grundsätzlich möglich sind. Gleichzeitig haben die Beteiligten, insbesondere die Denkmalschutzbehörde über das Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Bauherren die Möglichkeit im Rahmen der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Festsetzungen des Bebauungsplanes nach der besten Lösung zu suchen. Diese Detailsuche nach der besten Lösung kann nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgebildet werden, weshalb die vorgebrachten Anregungen nicht aufgenommen werden. Die gewünschte erneute Abstimmung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.</p>
3.	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 11.03.2016: Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere früheren Stellungnahmen (Az. 2511 // 13-10266 vom 28.11.2013 und Az. 2511 II 15-11074 vom 22.12.2015) zur Planung.</p> <p>Die dortigen Ausführungen - insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen, die bislang noch keinen Eingang in die Planunterlagen gefunden haben - gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 22.12.2015:</u></b> Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Über die konkrete Ausformung zur Einhaltung der geotechnischen Hinweise und Anregungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine <b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b> <b>Geotechnik</b> Die ingenieurgeologische Stellungnahme (LGRB-Az. 2511 // 13-10266) vom 28.11.2013 umfasst das Plangebiet und besitzt weiterhin Gültigkeit. <b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. <b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. <b>Grundwasser</b> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. <b>Bergbau</b> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen. <b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. <b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 28.11.2013:</u></b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b> Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von bindigem, humosem Tallehm der Schussen, der würmeiszeitliche Beckentone mit nicht im Detail bekannter Mächtigkeit überdeckt. Unter weiteren quartären Ablagerungen bauen Gesteine der Oberen Süßwassermolasse des Tertiärs den tieferen Untergrund auf. Auffüllungen</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>vorangegangener Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>Allgemein ist im Schussental mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Grund- bzw. Schichtwässer in an moorigen Böden können beton aggressiv sein. Bei der Dränage grundwasserbeeinflusster, bindiger und an mooriger Böden ist mit starken Setzungen zu rechnen.</p> <p>Die Beckentone sowie der bindige, humose Tallehm stellen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, zu Setzungsfähigkeit etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotopkataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus">http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus</a> uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
4.	<p>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 08.04.2016:</p> <p><b>Stellungnahme der Sachbereiche: Straßenbauamt, Vermessungs- und Flurbereinigungsamt, BU - SG Bauen und Kreisdenkmalpflege; BU – SG Naturschutz; BU - SG Oberflächengewässer Gewässerökologie Hochwasserschutz; BU – SG Bodenschutz, Altlasten – SB Bodenschutz; BU – SG Bodenschutz, Altlasten – SB Altlasten; BU SG Abwasser, Grundwasserschutz, Abbauvorhaben – SB Abwasser; BU SG Abwasser, Grundwasserschutz, Abbauvorhaben – SB Grundwasserschutz</b></p> <p>[x] keine Anregungen</p> <p><b>Stellungnahme Bau- und Gewerbeamt, Sachgebiet „Gewerbeaufsicht“</b></p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</b></p> <p><u>Hinweis:</u> Zur Definition nicht öffentlicher Fenster: Dies können ausschließlich Fenster sein, welche nicht öffentlicher sind, wie z.B. Festverglasung. Fenster, welche mit einfachen Werkzeugen vom Wohnungsinhaber selbst geöffnet werden können, sind öffentliche Fenster. Ein nicht öffentlicher Fenster ist in keinem Fall als Notausstieg bzw. im Brandfall zum Öffnen, geeignet. Daher sehen wir den Planungen für die betroffenen Wohnungen kritisch entgegen.</p> <p><b>1.1 Rechtsgrundlage</b> Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der TA Lärm und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</p> <p><b>Stellungnahme Rechts- und Ordnungsamt, Kreisbrandmeister</b> Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Die Thematik und auch die verbleibenden Bedenken können nachvollzogen werden. Es gibt jedoch geeignete Systeme von im Regelfall nicht öffentlichen Fenstern, die dennoch im Brandfall als Notausstieg geeignet sind.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Allgemeiner Hinweis: Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den anzusetzenden Sonderbauvorschriften.</p>	
5.	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 10.03.2016: Vom Bebauungsplan „Abteistraße 4 und 4/2“ in Weißenau sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Der Regionalverband bringt im erneuten Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan „Abteistraße 4 und 4/2“ in Weißenau keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
6.	<p>Deutsche Bahn, Stellungnahme vom 08.03.2016: Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB AG</p>	<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>und ihrer Konzernunternehmen keine weiteren Bedenken. Die Bedingungen/Auflagen und Hinweise unserer Stellungnahme vom 03.12.2015 - AZ: TÖB-KAR-15-9774 sind weiterhin gültig. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p> <p>Stellungnahme vom 03.12.2015:</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplanwerderi bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Das Flurstück Nr. 504/13 der DB Netz AG wurde, wie in unserer Stellungnahme vom 03.12.13 - AZ: TÖB-KAR-13-7904 gefordert, aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Die heute noch mit Dieseltraktion betriebene "Südbahn" ist für eine Elektrifizierung vorgesehen. Das dafür erforderliche Planfeststellungsverfahren ist beantragt und die Unterlagen sind bereits öffentlich ausgelegt. Daher besteht seit dem ersten Tag der Auslegung am 24. Februar 2014 eine Veränderungssperre nach §19 AEG. Danach dürfen wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>werden. Durch die Veränderungen ergeben sich keine Ansprüche gegenüber der DB AG.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	
7.	<p>Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 21.03.2016: Gegen die Änderungen im Bebauungsplan „Abteistraße 4 und 4/2“erheben wir keine Bedenken.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
8.	<p>Handwerkskammer Ulm, Stellungnahme vom 06.04.2016: Im Bebauungsplan soll eine Mischgebietsfläche ausgewiesen werden, die aber tatsächlich wohl nur mit Wohngebäuden bebaut werden soll, einzig ist hier noch eine Schule geplant. Nachdem in direkte Nachbarschaft die Firma Grieshaber einen Logistikpark betreibt, wurden Lärmuntersuchungen zur Verträglichkeit der geplanten Bebauung gemacht. Vormalig war der Standort ein Gewerbegebiet.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Die Firma Grieshaber ist aufgrund ihrer Ausdehnung und der Abstandsverhältnisse für das Planungsgebiet bezüglich der Lärmsituation bestimmend. Es sind keine relevanten Lärmeinträge durch andere Betriebe zu erwarten. Durch den beauftragten Gutachter wurden gerade mögliche Betriebsveränderungen explizit mit der Firma Grieshaber besprochen und in das Gutachten</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Dies schien auch durchaus angemessen, wenn man sich die Nachbarschaft anschaut. Richtigerweise wäre auch sicherlich der Standort der Firma Grieshaber als Industriegebiet auszuweisen, da hier Tag- und Nachtbetrieb vorliegt. Ebenso ist noch die Firma Forcam im Einwirkungsbereich des künftigen Mischgebiets zu sehen. Hierzu liegen uns allerdings keine Angaben zu möglichen Lärmimmissionen vor. Auch sind im Schallschutzgutachten keinerlei weiteren gewerblichen Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung angegeben, was unseres Erachtens und nach den Vorgaben der TA Lärm aber notwendig wäre. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm stellen eine Gesamtlärmbelastung an einen Immissionsort dar und nicht nur die Lärmbelastung durch ein einzelnes Unternehmen. Hier sehen wir zumindestens einen inhaltlichen Ergänzungsbedarf des Gutachtens und ggf. auch weitere Beurteilungen. Der Gutachter wurde wohl nur beauftragt die Lärmemissionen der Firma Grieshaber zu bewerten. Grundsätzlich wird durchaus das Erfordernis gesehen, die denkmalgeschützten Gebäude und das ehemalige Kloster in eine städtebauliche neue Ordnung zu bringen. Jedoch darf nicht übersehen werden, dass hier auch großflächige Industrie- und Gewerbebetriebe mit ihren Standorten vorhanden sind. Grundsätzlich ist es durchaus möglich, neben einem nach Baunutzungsverordnung ausgewiesenen Gewerbegebiet ein Mischgebiet auszuweisen, um eine geordnete Bauleitplanung sicherzustellen. Im vorliegenden Fall können die entsprechenden Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung beim Gewerbegebiet eher einem Industriegebiet zugeordnet werden</p>	<p>eingearbeitet. Unabhängig von der künftigen Nutzung können durch die zwischenzeitlich vorgeschriebenen festverglasten Fenster mit Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen gesunde Wohnverhältnisse erreicht und sichergestellt werden. Entsprechende Maßnahmen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm an Hauptverkehrsstraßen und Schienenwegen üblich. Die Möglichkeit entsprechende Maßnahmen auch bei Gewerbelärm vorzusehen wird durch das Urteil 3 S 942/10 des VGH Baden-Württemberg bestätigt. Schließlich bleibt darauf hinzuweisen, dass ledig im Zeitbereich nachts gewisse Richtwertüberschreitungen zu verzeichnen sind. Im Zeitbereich tags werden an den geplanten Gebäuden die Richtwerte für Mischgebiete unterschritten, sodass eine mischgebietsverträgliche Nutzung ohne Störungen erfolgen kann. Ein Etikettenschwindel bezüglich des gewählten Gebietscharakters liegt ebenfalls nicht vor. Der Bebauungsplan schreibt diese Nutzungsmischung vor. Diese muss im Anschluss ausgefüllt werden und ist auf Grund der bestehenden und der künftig möglichen Gebäudekubaturen auch zu erwarten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>und das künftige Mischgebiet wohl eher einem allgemeinen Wohngebiets.</p> <p>Ein Mischgebiet liegt nur dann vor, wenn es sich um eine „sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe“ handelt; daran fehlt es, wenn eine der beiden Nutzungsarten nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne „übergewichtig“ in Erscheinung tritt. (BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 - 4 C34/86). Bei der Ausweisung von Baugebieten als Mischgebiet ist darauf zu achten, dass die Ansiedlung von nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben tatsächlich möglich und zumindest auch zu erwarten ist. Demgegenüber stellt es einen Etikettenschwindel dar, wenn ein im Wesentlichen nur zu Wohnzwecken genutzter und künftig zu nützender Bereich etwa im unmittelbaren Einwirkungsbereich hoch belasteter Verkehrswege oder emittierender gewerblicher Nutzungen nur aus Gründen geringerer Schutzansprüche der an sich nur vorhandenen und/oder geplanten Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt wird. (Vgl. etwa OVG NRW, Urteil vom 19.10.1993 - 10a NE 41/89 -VGH BW, Beschluss vom 20.06.1995 - 8 S 237 /95 - BayVGH, Urteil vom 03.04.2007 -25 N 03.1282).</p> <p>Der Rückzug der Firma Ulmia in Weißenau bietet sicherlich die Chance dem Standort neues Leben einzuhauchen und eine Umstrukturierung der drei Kulturdenkmale voranzutreiben. Dieses Ziel kann aber nicht ausschließlich zu Lasten vorhandener Gewerbebetriebe und ihrer Standorte gehen. Im Rahmen einer geordneten Bauleitplanung sehen wir hier einen</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Verstoß gegen das im Rahmen der Abwägung gern. § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zu beachtende und im § 50 Bundesemissionsschutzgesetz (BImSchG) konkretisierte Trennungsgebot, das unter anderem verbietet, Gebiete mit gegenseitiger unverträglicher Nutzung nebeneinander festzusetzen. Die Unverträglichkeit der Nutzung hier wird auch deutlich anhand der prognostizierten Lärmimmissionsrichtwertüberschreitungen vor allem zur Nachtzeit.</p> <p>Leider sind in das Lärmgutachten keinerlei Betriebsveränderungen oder -erweiterungen der betrachteten Firma mit eingeflossen. Inwieweit die derzeit betrachteten Emissionswerte dieser Firma in einem überschaubaren Zeitraum noch Gültigkeit haben werden - insbesondere zur Nachtzeit - ist fraglich und somit wird durch die vorliegende Planung der Betriebsstandort des Logistikunternehmens deutlich in Frage gestellt. Was ist, wenn z.B. in der Nachtzeit auf einer betrachteten Fläche nicht wie angenommen 5 sondern dann 10 Lkw anfahren? Unabhängig hiervon können wir der Stellungnahme der Gewerbeaufsicht durchaus auch unseren Ausdruck verleihen. Hier wird darauf eingegangen, dass die Richtwerte der TA Lärm Immissionsrichtwerte vor dem geöffneten Fenster sind. Passive Stallschutzmaßnahmen für die Bewohner von Gebäuden sind deshalb bei Gewerbelärm nicht das Mittel der Wahl, um Richtwertüberschreitungen zu begegnen. Diese Maßnahmen können an Standorten mit hoher bestehender Verkehrslärmbelastung in Betracht gezogen werden. Die aufgrund dieses Einwandes geänderten Festsetzungen im Plan</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sind leider etwas fraglich. Es wird in einigen Wohnungen auf der Westseite keine Fenster zum Öffnen geben. Die neuen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Lärmpegelbereich 3 und 4 scheinen etwas realitätsfremd zu sein. Hier wird festgesetzt, dass der Einbau von Fenstern, die nur zur Reinigung und Fluchtzwecken geöffnet werden können vorzusehen ist oder der Einbau von festverglasten Fenstern bei Schlafräumen nachzuweisen ist. Hier muss die grundsätzliche Frage erlaubt sein, ob im neuen Mischgebiet überhaupt noch gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Diese Planung widerspricht in den Grundzügen dem § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG deutlich.</p>	
9.	<p>EnBW, Stellungnahme vom 11.03.2016: Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Unsere Stellungnahme von 27.11.2013 behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p><u>Stellungnahme vom 27.11.2013:</u> Da sich im Geltungsbereich keine Kabel von uns befinden haben wir keine Einwände. Das Stromnetz wird von den Technischen Werken Schussental betrieben.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
10.	<p>terranets bw, Stellungnahme vom 08.03.2016: In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH u. des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass</p>	<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Wie Sie den beigefügten Übersichtsplänen der terranets bw GmbH entnehmen können, verlaufen u. a. westlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die GVO-Leitung DN 300 MOP 64 bar, der terranets bw sowie parallel dazu verlegte tnbw - Telekommunikationskabel. Sollte sich Ihre Planung in diesen Bereich weiterentwickeln, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.</p>	
11.	<p>Kabel BW, Stellungnahme vom 21.03.2016: Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
12.	<p>Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 09.03.2016: Vielen Dank für Ihre Informationen. Die Telekom hat hierzu bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist bis auf weiteres gültig.</p> <p><u>Stellungnahme vom 01.12.2015:</u> Wir danken für die wir Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Abteistr.4 und 4/2, Ravensburg-Weissenau“.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Achtung ab 01.12.2013 neue Funktionspostfachadresse ! Bitte nur noch diese benützen.</p> <p>Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach senden. Es lautet: T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom .de</p>	
13.	Amprion, Stellungnahme vom 09.03.2016:	<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	
14.	<p>Transnet BW, Stellungnahme vom 08.03.2016 und 16.03.2016:  <u>Stellungnahme vom 08.03.2016:</u>                      Wir haben Ihre Unterlagen erhalten und mit unsrer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist daher nicht notwendig.</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.03.2016:</u>                      Wir haben Ihre Unterlagen mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen und festgestellt, dass keine Höchstspannungsleitung der TransnetBW GmbH von dem Bebauungsplanverfahren tangiert ist. Es gibt deshalb keine Einwendungen vorzubringen; auf eine weitere Beteiligung kann verzichtet werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>