ANLAGE 4

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 18.07.2016/ 29.08.2016: <u>Stellungnahme vom 18.07.2016:</u> **1. Belange der Raumordnung** Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ravensburg die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Jahnstraße-Süd" in Ravensburg. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1 und 1.2 sollen Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Es ist vorgesehen, im gesamten Plangebiet zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Für schon vorhandene Einzelhandelseinrichtungen im GE 1 bis GE 9 ist eine Fremdkörperregelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen, nach der Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Einzelhandelseinrichtungen ohne Vergrößerung der zum Zeitpunkt der Planaufstellung genehmigten Verkaufsfläche mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 25.06.2012 ausnahmsweise zulässig sind. 1. Da durch die Fremdkörperregelung vorhandene Einzelhandelseinrichtungen, die im jetzt vorgesehenen Plangebiet mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen eigentlich unzulässig werden, geregelt werden sollen, wird für eine abschließende Stellungnahme die Information benötigt,	**Wird berücksichtigt** Die Begründung zum Bebauungsplan wird durch die Auflistung der von der Fremdkörperregelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO betroffenen Einzelhandelseinrichtungen ergänzt. Zudem wird in dieser Auflistung die genehmigte Verkaufsfläche für diese Betriebe

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	welche Einzelhandelseinrichtungen von dieser Fremdkörperregelung umfasst werden und wie die aktuell genehmigte Verkaufsfläche der jeweiligen Einzelhandelseinrichtung ist. 2. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass nach der Rechtsprechung des VGH eine Fremdkörperregelung eine anlagenbezogene Festsetzung ist, aus der sich zweifelsfrei ergeben muss, auf welche konkreten Anlagen sich der erweiterte Bestandsschutz in welchem Umfang bezieht (VGH BW, Urteil v. 09.08.2013, Az.: 8 S 2145/12, juris Rn 57; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 1 BauNVO, Rn 114). Der VGH hat daher eine Formulierung, die „die vorhandenen und genehmigten Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet" beschreibt, für unzulässig gehalten, da hierdurch die begünstigen Anlagen nur abstrakt-generell beschrieben werden (VGH BW 2013, a.a.O., juris Rn 58). Dies wurde u.a. damit begründet, dass für einen Normadressaten allenfalls durch Einsichtnahme eines Augenscheins verbunden mit der Einsichtnahme in behördliche Genehmigungsakten bestimmbar sei, welche Anlagen damit gemeint seien (VGH BW 2013, a.a.O., juris Rn 58). Jedenfalls muss sich aus der Planbegründung eine hinreichende Konkretisierung ergeben (VGH BW 2013, a.a.O., juris Rn 58). Da in der von Ihnen vorgesehenen textlichen Festsetzung ebenfalls nur die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen abstrakt-generell genannt sind und auch aus der Planbegründung bislang keine Konkretisierung der konkret gemeinten Anlagen genannt ist, hat die höhere Raumordnungsbehörde Zweifel an der Rechtmäßigkeit der	aufgeführt. Die redaktionelle Änderung der Begründung zum Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen vorgenommen (siehe Stellungnahme vom Regierungspräsidium Tübingen vom 29.08.2016).

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	bislang vorgesehenen Fremdkörperregelung und regt an, diese nochmals auf Ihre Rechtmäßigkeit hin zu überprüfen. Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen. **2. Belange des Hochwasserschutzes** Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Jahnstraße-Süd" bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) teilweise betroffen ist. Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/jxCb). Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden grundsätzlich möglich. Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Es wird empfohlen, dass in von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden durch Hochwasserereignisse in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden sollte. Im Internet sind dazu unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter Veröffentlichungen) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" erhältlich.	**Kenntnisnahme** Die genaue Abgrenzung des extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) für das Plangebiet ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sollen nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan übernommen und in der Legende auch dargestellt werden." <u>Stellungnahme vom 29.08.2016:</u> Mit Stellungnahme v. 18.07.2016 wurde Ihnen mitgeteilt, dass für eine abschließende Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde die Information benötigt wird, welche Einzelhandelseinrichtungen von der Fremdkörperregelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO umfasst sind und welche Verkaufsflächen für diese Betriebe genehmigt sind. Mit E-Mail v. 11.08.2016 haben Sie eine geänderte Begründung zum Bebauungsplan vorgelegt, in der die von der Fremdkörperregelung nach § 1 Abs. 10 BauGB erfassten Betriebe aufgeführt sind. Demnach sind zwar zwei Betriebe in ihrer genehmigten Verkaufsfläche großflächig. Da diese Betriebe jedoch bestandsgeschützt sind und in der Fremdkörperregelung in den textlichen Festsetzungen ausdrücklich eine Erweiterung der Verkaufsfläche mit einem zentrenrelevanten Sortiment ausgeschlossen wird, bestehen gegen die Planung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken aus Sicht des Einzelhandels.	**Kenntnisnahme** Die redaktionelle Änderung der Begründung zum Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen vorgenommen.
2.	Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 07.07.2016: 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	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,** **die im Regelfall nicht überwunden werden können** Keine **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,** **die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes** Keine **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken** **Geotechnik** Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund aus Sedimenten der Hasenweiler-Formation und Auenlehm. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter	**Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. **Boden** Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. **Mineralische Rohstoffe** Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. **Grundwasser** Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. **Bergbau** Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen. **Geotopschutz** Im Bereich der Planfläche_ sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. **Allgemeine Hinweise** Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.	**Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme**
3.	Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 20.07.2016: **Stellungnahmen: Straßenbauamt; Bau- und Umweltamt (BU)**	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	-Sachgebiet Bauen und Kreisdenkmalpflege, -Sachgebiet Gewerbeaufsicht, -Sachgebiet Naturschutz, -Sachgebiet Oberflächengewässer, -Sachgebiet Bodenschutz Altlasten – SB Altlasten, -Sachgebiet Abwasser Grundwasserschutz Abbauvorhaben – SB Abwasser, -Sachgebiet Abwasser Grundwasserschutz Abbauvorhaben – SB Grundwasserschutz keine Anregungen	**Kenntnisnahme**
4.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 22.06.2016: Vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd" 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 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd" keine Anregungen oder Bedenken vor.	**Kenntnisnahme**
5.	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, Stellungnahme vom 27.06.2016: Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der OB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren: Das Flurstück Nr. 1219/2 der DB Netz AG wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, es liegt kein planfestgestelltes Eisenbahnbetriebsgelände mehr innerhalb des Geltungsbereichs. Alle weiteren Hinweise und Bedingungen unserer Stellungnahme	**Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	vom 12.05.2016 - AZ: TÖBKAR-15-8984 - sind weiterhin gültig. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Die vorgebrachten Bedingungen und Hinweise betreffen nicht die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan.
6.	Eisenbahn-Bundesamt, Stellungnahme vom 27.06.2016: Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher-Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEWG) berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt, es bestehen Bedenken: Angrenzend an den vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich die Strecke 4500 die Teil des PfA 3 der Elektrifizierung Südbahn (Ulm-Friedrichshafen-Lindau-Aeschach) ist. Mit Planfeststellungsbeschluss vom 15.10.2015, Az. 591 ppw/044-2300#002 wurde die Elektrifizierung dieser Strecke genehmigt. Anhand der vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich inwieweit die Pläne der Strecke betroffen sind. Ich weise Sie daher rein vorsorglich auf die nachfolgende gesetzliche Regelung in § 19 Abs.1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) hin: "Vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem	**Kenntnisnahme** Das planfestgestellte Eisenbahnbetriebsgelände liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen (§ 73 Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes), dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre). Veränderungen, die in rechtlich zulässiger Weise vorher begonnen worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden davon nicht berührt. Unzulässige Veränderungen bleiben bei der Anordnung von Vorkehrungen und Anlagen (§ 7 4 Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes) und im Entschädigungsverfahren unberücksichtigt." Mit dem Beginn der öffentlichen Auslegung gilt somit eine sog. Veränderungssperre, nach der wesentlich wertsteigernde oder das Vorhaben wesentlich erschwerende Veränderungen untersagt sind. Soweit noch nicht geschehen, beteiligen Sie bitte die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe. Diese vertritt den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur, der für die Sicherheit der Eisenbahnbetriebsanlagen verantwortlich ist.	
7.	Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 19.07.2016: Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Planungsverfahren und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.	**Kenntnisnahme**
8.	EnBW Regional AG, Stellungnahme vom 28.06.2016: Da sich im Geltungsbereich keine Anlagen der Netze BW GmbH	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	befinden haben wir keine Einwände oder Anmerkungen. Das betroffene Gebiet wird von den TeWS mit elektrischer Energie versorgt wird, daher sind hier keine Maßnahmen unsererseits geplant. Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplan-Verfahren ist aus unserer Sicht nicht notwendig.	
9.	Amprion, Stellungnahme vom 08.07.2016: Zur o. g. Bauleitplanung haben wir bereits mehrfach Stellungnahmen (zuletzt mit Schreiben vom 04.04.2016) abgegeben. Wie wir der nun eingereichten Festsetzungskarte vom 25.05.2016 und den vorliegenden textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entnehmen können, wurden unsere Hinweise und Auflagen in den Bebauungsplan übernommen. Daher bestehen gegen einen Satzungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan in der hier eingereichten Fassung aus unserer Sicht keine Bedenken. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.	**Kenntnisnahme**
10.	terranets bw GmbH, Stellungnahme vom 21.06.2016: Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. 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 wir von dieser Planung nicht betroffen werden. Wie Sie den beigefügten Übersichtsplänen entnehmen können,	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	verlaufen westlich, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes die Gashochdruckleitung (Ravensburg-Lindau) DN 300 MOP 67,5 bar des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO). Die Technische Werke Schussental GmbH hat uns als Pächter dieser Anlagen mit deren Betriebsführung beauftragt. Sollten sich Ihre Planungen in diesen Bereich weiterentwickeln, bitten wir um erneute Beteiligung.	
11.	Kabel BW, Stellungnahme vom 28.06.2016: 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.	**Kenntnisnahme**