

## ANLAGE 5.2

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

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 17.03.2017: Keine Anregungen oder Bedenken.	<b>Kenntnisnahme</b>
2.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege, Stellungnahme vom 27.03.2017:</p> <p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Seit der ersten Anhörung zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen weitgehend konkretisiert. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 07.04.2015 (vgl. Anlage) geschrieben wird es nach wie vor begrüßt, dass mit dieser Planung ein tragfähiges Konzept zur Sanierung des Kulturdenkmales Burgstraße 14 entwickelt wird. In der Abwägung unserer damaligen Stellungnahme wird dargestellt, dass auf der Ebene des „Bauleitplanverfahrens“ eine enge Abstimmung mit der Gebietsreferentin stattfindet. Ganz offensichtlich ist hiermit die Ebene des „Baugenehmigungsverfahrens“ bzw. des „denkmalrechtlich-schutzrechtlichen Verfahrens“ gemeint, da die Bauleitplanung ansonsten mit Wolfgang Thiem abzustimmen wäre, was aber nicht geschehen ist. Wir bitten darum, dies entsprechend zu korrigieren.</p> <p>In der Sitzungsvorlage zum Auslegungsbeschluss wird unter "1. Vorgang" festgehalten, dass der nur im rückwärtigen Bereich mögliche Neubau das städtebauliche Erscheinungsbild des Kulturdenkmales nicht beeinträchtigen darf. Dies wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Nachfolgende Festsetzungen scheinen jedoch dieser Zielsetzung</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b></p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine enge Abstimmung mit der Gebietsreferentin. Diese bezog sich grundsätzlich auf Details einer konkreten Einzelplanung über die im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden ist.</p> <p>Die Ausführung in der Begründung wird entsprechend klargestellt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>zu widersprechen, so dass sie aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege als bedenklich betrachtet werden: A Planungsrechtliche Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.2 und 2.3 Höhen: Laut Planeinschrieb will man zwar mit der maximal möglichen Gebäudehöhe des Neubauabschnittes einen Meter unter dem denkmalgeschützten Bestand bleiben, doch mit der maximal möglichen Wand- bzw. Traufhöhe will man den denkmalgeschützten Bestand um 2,5 Meter überragen dürfen. Offenbar soll damit ein Dachaufbau für Technik möglich werden.</li>   <li>• 7.3 Dachbegrünung: Flachdächern bzw. flach geneigte Dächern sollen begrünt werden. Zudem sollen auf den Flachdächern Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik möglich sein. Während Flachdachlösungen im Neubauteil durchaus denkbar sind, widersprechen nach unserer Auffassung die Festsetzungen zu einem möglichen Technikaufbau und zu den möglichen Solaranlagen dem in der Sitzungsvorlage beschriebenen städtebaulichen Grundgedanken. Es wird daher empfohlen, den geplanten Dachaufbau, der aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege als störend empfunden wird, anderweitig zu platzieren und auf die Aufbringung von Solarthermie und Photovoltaik zu verzichten.</li> </ul>	<p>Für den Neubau wird die zulässige Dachform auf ein Flachdach reduziert, um seine städtebauliche Wirkung gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäude weiter zu reduzieren. Gleichzeitig wird die maximale Gebäudehöhe zurückgenommen, so dass die maximale Wandhöhe wirksam wird. Deren Festsetzung, die sich an der Walmdachtraufe des Bestandsgebäudes orientiert, bleibt bestehen. Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe wird das Ziel eines städtebaulichen Erscheinungsbildes verfolgt, dass das Denkmal nicht beeinträchtigt, unabhängig von der Nutzung, die sich hinter der Wand befindet. Das oberste Geschoss kann auch für technische Räume genutzt werden. Auf das angestrebte äußere Erscheinungsbild hat dies keine Auswirkungen.</p> <p>Für den geplanten Geltungsbereich sowie das weiträumige Umfeld zwischen Federburgstraße, Marienplatz und Marktstraße schließt der aktuell rechtswirksame Bebauungsplan Solaranlagen nicht aus. Daher werden auch für den relativ kleinen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs Solaranlagen nicht ausgeschlossen. Dies entspricht zudem einer ressourcenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>B Örtliche Bauvorschriften:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.5 Dachaufbauten: Die hier aufgeführten genauen Festsetzungen sind für das bestehende Kulturdenkmal nur insoweit anzuwenden, als diese mit der historischen Gebäude vereinbar und mit der Gebietsreferentin abgestimmt sind.</li> <li>• 3. Denkmalschutz: Das dort im letzten Satz erwähnte Konzept zur Erhaltung und Sicherung der Stadtmauerreste liegt uns bis dato nicht vor.</li> </ul> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Die archäologische Denkmalpflege verweist inhaltlich auf die Stellungnahme vom 07.04.2015. Festzuhalten bleibt zudem, dass gerade in Hinblick auf die genaue Ausgestaltung der Baumaßnahmen zwischen Tiefgarage und Stadtmauer weiterer Abstimmungen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im denkmalrechtlich Verfahren mit der archäologischen Denkmalpflege bedarf.</p> <p><u>Stellungnahme vom 07.04.2015:</u></p> <p><b>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</b> <i>Grundsätzlich wird das Ziel, das Kulturdenkmal zu sanieren und dafür ein tragfähiges Konzept zu entwickeln sehr begrüßt. Ganz offenbar sollen die Festsetzungen für die neu zu errichtenden Gebäude erst noch entwickelt werden. Diese sollen wohl anstelle der Nebengebäude entstehen, die für sich genommen kein Kulturdenkmal darstellen. Allerdings gehören diese Flächen</i></p>	<p>Die Grundsätze von Dachaufbauten wurden im Vorfeld bereits mit der Gebietsreferentin abgestimmt. Detailliertere Ausformungen der Dachgauben sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Das Konzept zur Erhaltung und Sicherung der Stadtmauerreste stellt im Bebauungsplan keine Festsetzung dar, sondern ist ein Hinweis im Hinblick auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren. Das entsprechende Konzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzuweisen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Inhaltsgleiche Stellungnahme gegenüber der letzten Beteiligung: Hinweis: siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 07.04.2015 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB:</p> <p><b>Wird berücksichtigt</b> <i>Für das Gebäude Burgstraße 14 wurden im März 2012 und im November 2009 bauhistorische Untersuchungen durchgeführt. Da mit der geplanten Tiefgarage auch in die östlich angrenzenden Bereiche außerhalb des Gebäudes eingegriffen wird, sind für dieses Gebiet noch etwaig erforderliche archäologische Untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu</i></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>in großen Teilen zur Sachgesamtheit Burgstraße 14 (Vgl. Listenauszug und Kartierung). Zudem dürften auch Anschlüsse an das eigentliche Kulturdenkmal nötig werden. Die weiteren Planungen berühren somit die denkmalfachlichen Belange eines Einzelgebäudes. Wir bitten darum, die Details hierzu mit der seit kurzem neu zuständigen Gebietsreferentin Frau Butenuth abzustimmen.</i></p> <p><b>2. Archäologische Denkmalpflege:</b>  <i>Das Planungsgebiet liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals gemäß §2 DSchG "Mittelalterliche Stadt Ravensburg" (vgl. Kartierung und Anlage Kellerplan, rote Markierung), ist jedoch teilweise unterkellert, teilweise schon ausgegraben (vgl. Anlage Kellerplan, grüne Markierung). Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, wie weit die geplante Tiefgarage in nicht unterkellerte / ausgegrabene Bereiche eingreift. Zudem verläuft die Stadtmauer, die hier zumindest im Boden noch erhalten ist (s. Foto), im Süden des Planungsgebiets.  Daraus ergeben sich folgende Hinweise:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Für die Bauplanung ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.</i></li> <li><i>- Ein Konzept für die Erhaltung und Sicherung der Stadtmaurereste ist mit der Bauplanung vorzulegen.</i></li> <li><i>- Sofern die Bebauung in nicht unterkellerte und nicht archäologisch bereits untersuchte Bereiche eingreift, ist im Vorfeld der Bebauung eine archäologische Untersuchung erforderlich. Ein entsprechendes Zeitfenster ist einzuplanen. Die Kosten der archäologischen Ausgrabung hat der Vorhabenträger zu übernehmen. Es wird empfohlen darüber eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu treffen. Ansprechpartnerin ist Frau Dr. B. Schmid (Tel. 07071/757-2449;</i></li> </ul>	<p><i>berücksichtigen.  Die Anmerkungen werden wie vorgeschlagen in den Hinweisen aufgenommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>mailto: <a href="mailto:beate.schmid@rps.bwl.de">beate.schmid@rps.bwl.de</a>) Aufgrund unserer Arbeitsüberlastung konnte vor- und frühgeschichtliche Archäologie noch nicht gehört werden. Sollten hier Anregungen oder Bedenken bestehen, werden diese nachgereicht.</i></p>	
3.	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 09.03.2017: Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 // 15-02143 vom 02.04.15) zur Planung. Die dortigen Ausführungen (insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen) gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung.</p> <p><u>Stellungnahme vom 02.04.2015:</u></p> <p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b> <i>Keine</i></p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</b> <i>Keine</i></p> <p><b>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken:</b> <b>Geotechnik</b> <i>Nach Geologischer Landesaufnahme liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich würmzeitlicher bis holozäner Feinsedimente. Diese Ablagerungen werden zum Tal hin von jungen Kalktuffen und Abschwemmmassen überlagert. Die Mächtigkeiten dieser quartären Schichten sind unbekannt. Im tieferen Untergrund stehen Verwitterungs- bzw. Festgesteine der Oberen Süßwasser-</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Das Plangebiet liegt im Zusammenhang mit bereits bebauten Strukturen. Daher erfolgen entsprechende Baugrunduntersuchungen, soweit erforderlich, im Zuge der konkreten Bauausführung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>molasse an. Allgemein ist im Talbereich mit hohen, bauwerksrelevanten und im übrigen Plangebiet mit jahreszeitlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Ist eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant (sofern wasserwirtschaftlich zulässig), wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Die Feindsedimente, Abschwemmmassen sowie die Kalktuffablagerungen stellen einen mitunter stark setzungsanfälligen und ungünstigen Baugrund dar. Für Bauvorhaben wird daher eine Baugrunderkundung und Gründungsberatung mit Angaben zur Baugrubensicherung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p> <p><b>Boden</b> <i>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</i></p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> <i>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i></p> <p><b>Grundwasser</b> <i>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i></p> <p><b>Bergbau</b> <i>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</i></p> <p><b>Geotopschutz</b> <i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen 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.</i></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><b>Allgemeine Hinweise</b>  <i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>4.</p>	<p>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 24.03.2017:</p> <p><b>A. Stellungnahme der Sachbereiche: Vermessung und Flurbereinigung, Bodenschutz, Altlasten, Abwasser, Grundwasser, Gewerbeaufsicht</b>                  [x] keine Anregungen</p> <p><b>B. Oberflächengewässer</b>                  Herr Schütz, Tel: 0751 / 85-4246</p> <p><b>Hinweise</b>  <u>Starkregen</u>                  Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen auch die Belange des Hochwasserschutzes und somit auch die Belange möglicher Auswirkungen von Überflutungen infolge Starkregenereignissen berücksichtigt werden (§§ 1 Abs.6; 5 Abs.2 Nr.7 und 9 Abs.5 Abs.1 BauGB).                  Im westlichen Bereich des Plangebiets grenzt eine stark geneigte Hanglage an. Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Es sollten daher bereits in der Bauleitplanung ausreichende Vorsorgemaßnahme berücksichtigt werden, die z.B. auch anfallendes wildabfließendes Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet schadlos zurückhalten oder im Plangebiet ableiten.                  Landratsamt Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement“</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Im Zuge des Ausbaus der Burgstraße wurde bei der Straßenentwässerung die Anschlüsse zum Gebäude Burgstraße 14 bereits planerisch berücksichtigt.                  Die Herstellung der Randflächen soll jedoch erst nach der Sanierung des Gebäudes erfolgen.                  Die Starkniederschläge in der Burgstraße fließen im Bereich des Gebäudes Marktstraße 26 auf der nordwestlichen Straßenseite (Museum) und werden dort belassen. Ab dem bestehenden Gebäude Burgstraße 9 (Museum) fließt ca. 2/3 des dort anfallenden Niederschlagswassers auf die südöstliche Straßenseite wobei es überwiegend in der hergestellten Straßenentwässerungsrinne oberflächlich abgeführt werden kann.                  In der Planung der Randflächen zur Burgstraße 14 ist es vorgesehen, dass das Oberflächenwasser welches über die Entwässerungsrinne der Burgstraße läuft vor dem Gebäude gefasst wird und entlang der Straße nach unten wieder bestehende Straßenentwässerungsrinne eingeleitet wird.</p>





Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>E. Naturschutz</b> Fr. Mazenmiller, 0751 85-4244</p> <p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können</b></p> <p><b>1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</b> Die Stadt hat im Verfahren die artenschutzrechtliche Problematik durch Herrn Ramos prüfen lassen (Gutachten vom 31.10.2016/10.11.2016 (21.06.2016)).</p> <p><b>a) Festsetzung Ziff. 7.6 „Artenschutz</b> Die Aussage zu ökologischer Baubegleitung ist schon bei den Festsetzungen im Bauleitplanverfahren bei Pkt. 7.6 zu nennen und nicht nur bei den Hinweisen (Ziff. 4). Im 3. Satz muss es heißen: . ... "gestört und zerstört werden (Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG)".</p> <p><b>b) Gutachten Herr Ramos</b> Für das weitere Verfahren ergibt sich, dass die Stadt Ravensburg sicherzustellen hat, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben aus dem Gutachten von Herrn Ramos vom <b>31.10.2016/10.11.2016 (21.06.2016)</b> bei Umsetzung der Baumaßnahmen eingehalten, durchgeführt und entsprechend gesichert werden.</p> <p>Alle genannten notwendigen funktionserhaltenden und populationserhaltenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen (FCS/CEF) und sonstigen notwendigen Minimierungsmaßnahmen des vorliegenden Artenschutzgutachtens von Herrn Ramos sind entsprechend umzusetzen. Diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren deshalb zwingend zu beachten. Hier wird empfohlen unter den Hinweisen auf Seite 9 einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Die Festsetzungen werden entsprechend der Anregung angepasst.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Überwachung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der nachfolgenden Bauüberwachung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Ebenfalls wird empfohlen Punkt 12, S. 7 der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.	Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.
5.	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 21.03.2017:</p> <p>Vom Bebauungsplan „Burgstraße - 1. Änderung“ 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.</p> <p>Der Regionalverband bringt zum Bebauungsplan „Burgstraße - 1. Änderung“ keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
6.	<p>Handwerkskammer Ulm, Stellungnahme vom 23.03.2017:</p> <p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
7.	<p>BUND Ravensburg, Stellungnahme vom 31.03.2017:</p> <p>Mit E-Mail vom 22. Feb. 2017 haben Sie den BUND Ravensburg um eine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Burgstrasse – 1. Änderung“ gebeten. Es handelt sich um das Gebiet südlich der Burgstraße. Dieses umfasst die Flurstücke 51/6, 53/2 und 69/1 sowie teilweise die Flurstücke 51/2 und 79 der Gemarkung Ravensburg.</p> <p>Da uns keine Details über die Planung bekannt sind, beschränken wir uns in unserer Stellungnahme auf grundsätzliche Erwägungen.</p> <p><b>1. Die artenschutzfachlichen Maßnahmen des Gutachters sind nicht vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen</b></p> <p>Positiv hervorzuheben ist das fundierte artenschutzfachliche Gutachten, welches sich allerdings nur in Teilen im Entwurf des</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Beim Abriss eines Gebäudes sind genauso wie beim Neubau im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die entsprechend einer artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlichen Maßnahmen nachzuweisen. Die umfassende Umsetzung der geforderten Maßnah-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bebauungsplans widerfindet. In der Begründung des Aufstellungsbeschlusses wird festgestellt, dass es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung ohne konkretes Vorhaben mit bindender Zuordnung handeln würde. Deswegen wurden eine ganze Reihe von Maßnahmen der artenschutzfachlichen Prüfung nicht in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und auf das nachgeschaltete Baugenehmigungsverfahren „abgeschichtet“. Wir verstehen jedoch nicht, warum sich zwar eine Maßnahme zur Verringerung der Vogelschlaggefahr an Fensterglasflächen (M 12) in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wiederfindet, nicht jedoch Maßnahmen zur Wiederherstellung von Nistgelegenheiten für bedrohte Vogel- und Fledermausarten (M 6.1 und 6.2). Wenn auf der genannten Fläche ein neues Bauwerk errichtet wird, dann können in den textlichen Festsetzungen auch diese Maßnahmen festgelegt werden.</p> <p>Ein Bebauungsplan für ein einzelnes Objekt ohne konkretes Vorhaben birgt in unseren Augen auch die Gefahr, dass zwar das bestehende hintere Gebäude abgerissen wird, jedoch ohne dass zeitnah ein neues Bauvorhaben an seine Stelle tritt. Der Bericht zur artenschutzfachlichen Prüfung geht aber davon aus, dass ein Abriss zum Zwecke eines Neubaus erfolgt. Die Maßnahmen 5.1-5.3 zum Schutz von Mauerseglern und Zwergfledermäusen sind als Interimsmaßnahmen charakterisiert, bis an einem Neubau wieder geeignete Quartiere erstellt werden (Maßnahme 6.1 und 6.2). Solange keine konkreten Pläne und Zeitfenster für einen Neubau vorliegen, besteht unseres Erachtens auch keine Notwendigkeit für einen Abriss des hinten angebauten Gebäudes. Das bestehende Gebäude muss auf jeden Fall so lange wie möglich als Lebensraum erhalten bleiben, denn es kann nie sichergestellt werden, dass die Interimslösungen als solche auch</p>	<p>men wird in diesem Zuge geprüft und bildet die Voraussetzung für die Baugenehmigung.</p> <p>Die detaillierte Auflistung aller erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Zuge eines Bauvorhabens muss daher auf das Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet werden und kann nicht als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies dient der Lesbarkeit des Planwerks ohne seine planungsrechtliche Aussagekraft einzuschränken.</p> <p>Im Bebauungsplan wird als Hinweis vermerkt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vollumfänglich die im artenschutzfachlichen Gutachten geforderten Maßnahmen zwingend zu beachten sind, soweit ein Vorhaben umgesetzt wird, das dem entspricht, das auch dem Gutachten zugrunde lag. Bei einem abweichenden Bauvorhaben ist auch das artenschutzrechtliche Gutachten entsprechend anzupassen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>funktionieren.                      Als Träger öffentlicher Belange haben wir bei einem Baugenehmigungsverfahren in der Regel kein Beteiligungsrecht, um die Umsetzung der geplanten Maßnahmen einzufordern. Deswegen regen wir an, den Erlass des Bebauungsplans zu verschieben, bis für das betroffene Grundstück eine konkrete Umsetzungsmaßnahme geplant ist, auf die mit den artenschutzfachlichen Maßnahmen im Bebauungsplan reagiert werden kann. Wir können dem Bebauungsplan nur zustimmen, wenn die im artenschutzfachlichen Gutachten geforderten Maßnahmen auch vollumfänglich umgesetzt werden. Auch dann werden noch genug ökologisch sehr wertvolle Strukturen vernichtet.</p> <p><b>2. Die Stützmauer zum Veitsburghang muss als ökologisch höchst wertvolles Habitat im jetzigen Zustand erhalten bleiben</b></p> <p>Darüber hinaus haben wir große Bedenken bzgl. der möglichen Sanierung der Stützmauer zum Veitsburghang. Es ist zu prüfen, ob die Eingriffe in die Stützmauer unvermeidbar sind. Das Mauerwerk mit seiner Efeuvegetation (Altersform des Efeus) und den Mauernischen ist ein wichtiges Biotop, das unter anderem auch dem Grauschnäpper (Vorwarnlistenart) als Brutplatz und als Jagdgebiet und evtl. Sommerquartier der geschützten Zwergfledermaus dient (vgl. artenschutzfachliche Prüfung durch L. Ramos). Es dürfte im Stadtgebiet von Ravensburg kaum ein vergleichbares vertikales Biotop in einer solchen Qualität geben (siehe Bild 1). Der Bewuchs ist über Jahrzehnte gewachsen und kann nicht in kurzer Zeit in auch nur annähernd vergleichbarer ökologischer Qualität ersetzt werden.                      Für den Bau einer Tiefgarage kann ein ausreichender Abstand zum Mauerfuss vorgeschrieben werden, zumal anscheinend</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Aufgrund der beengten innerstädtischen Platzverhältnisse werden bauliche Anlagen bewusst unterirdisch angelegt, um die oberhalb der Erdoberfläche erlebbare Ebene möglichst nur im notwendigsten Maße durch wenig attraktive, aber notwendige Baukörper (Stellplatzanlagen), zu "beeinträchtigen". Daher wird die Unterbaubarkeit des Flurstücks 69/1 im Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Gleichzeitig wird im Rahmen des Grundstückübertrages von Teilflächen des Flurstücks 69/1 zwischen der Stadt Ravensburg und der Bürgerlichen Brauhaus Ravensburg-Lindau AG (BB AG) rechtlich geregelt, dass sich die BB AG verpflichtet, die Sanierung der Stützmauer und deren Standsicherheit zu gewährleisten. Die Wiederbegrünung der Mauer nach Abschluss der Baumaßnahmen wird durch das Erfordernis der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen gewährleistet. Die nähere artenschutzrechtliche Betrachtung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>noch keine konkreten Planungen vorliegen. Eine rein optisch begründete Maßnahme (Sichtbarkeit alter Mauerstrukturen) rechtfertigt in unseren Augen nicht die Zerstörung eines solchen Biotops. Wir haben in Ravensburg noch andere alte Mauerstrukturen, aber zu wenig wertvolle Biotope. Und auch die zeitweise Installierung einer Baustelleneinrichtung reicht nicht als Begründung aus. Gegebenfalls müssen alternative Lösungen für die Baustelleneinrichtung und den Betrieb gefunden werden.</p> <p>Sollte eine Sanierung der Stützmauer unumgänglich sein, so ist nach Abschluss der Sanierung eine Begrünung überwiegend mit heimischen Pflanzen vorzusehen, um die Biotopqualität wieder herzustellen (im Entwurf des Bebauungsplans ist unter Pkt. 7.4 bisher nur ein 50%iger Anteil heimischer Pflanzen vorgesehen).</p> <p><b>3. Ein Mikropark wertet das Stadtgebiet auf</b></p> <p>Bei einem Abriss des hinteren Gebäudeteils (Anbau zur 'Unteren Mang') führt zu einer breiteren zusammenhängenden Freifläche zwischen Stützmauer und Gebäude (siehe Bild 2 im Anhang). Wir schlagen vor, diesen als 'öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche' ausgewiesenen Streifen in einen Mikropark umzuwidmen. Ein solcher Park kann verschiedene Nutzungen beinhalten: Den Fuß- und Radweg (mit Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung), Sitzplätze, eine Park-artige Grüngestaltung und eine Bewirtungsmöglichkeit durch die angrenzende Gaststätte. Er ist im Norden und im Süden an das Naherholungsareal 'Veitsburghang' angebunden (siehe Bilder 3 und 4). Solche Mikroparks entwickeln sich im fortschreitenden Klimawandel als begehrte und für die Aufenthaltsqualität in der Stadt wichtige Orte, sodass unserer Auffassung nach jede Möglichkeit in dieser Richtung von der Stadtplanung Ravensburg genutzt werden muss.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Zwischen der Burgstraße und der Federburgstraße wird die stark frequentierte Fuß- und Radwegeverbindung zusätzlich als eine als Begleitfläche ausgewiesene Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird der hohen verkehrlichen Bedeutung dieses Weges Rechnung getragen. Gleichzeitig soll hier ein begrünter Aufenthaltsbereich entstehen. Die Fläche ist daher bewusst nicht als "Verkehrsfläche", sondern als "Begleitfläche" zur "Öffentlichen Verkehrsfläche" festgesetzt. Auch Sitzgelegenheiten sind entlang der begrünter Stützmauer denkbar, so dass den verschiedenen Nutzungsansprüchen Rechnung getragen wird.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>4. Ein Winterquartier für Fledermäuse</b>                      Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die an die Stadtmauer grenzenden renovierungsbedürftigen Lagerkeller unter dem Fahrradweg nicht teilweise erhalten und innen abgestützt werden können, sodass sie als Winterquartier für Fledermäuse eingerichtet werden können. Derartige Winterquartiere sind heute sehr selten geworden und ein Hauptgrund dafür, dass viele Fledermäuse auf der Liste der gefährdeten Tierarten geführt werden müssen. Das heutige Vorkommen einer Fledermauspopulation in den Sommermonaten lässt erwarten, dass ein solcher Lebensraum auch im Winter von den Tieren angenommen werden würde.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Aus dem artenschutzfachlichen Gutachten [Ramos, 31.10.2016/ 10.11.2016 (21.07.2016)] geht eindeutig hervor, dass die unterirdischen Kellerräume von den Fledermäusen nicht als Winterquartier genutzt werden. Daher beteht auch kein Erfordernis, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, die Nutzung des privaten Eigentums durch entsprechende Festsetzungen einzuschränken.</p>
8.	<p>EnBW Regional AG, Stellungnahme vom 21.03.2017:                      Wir haben keine Anregungen oder Einwände gegen den Bebauungsplan.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
9.	<p>Amprion GmbH, Stellungnahme vom 03.03.2017:                      Mit Schreiben vom 16.03.2015 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.                      Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.                      Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.                      Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.03.2015:</u>                      Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchst-</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>spannungsleitungen 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>	
10.	<p>terraneits bw GmbH, Stellungnahme vom 22.02.2017: Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneits bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
11.	<p>Kabel BW, Stellungnahme vom 07.03.2017: Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 13.03.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><u>Stellungnahme vom 13.03.2015:</u> Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
12.	<p>Deutsche Telekom AG, Stellungnahme vom 09.03.2017: Die Telekom hat hierzu bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist bis auf weiteres gültig.</p> <p><u>Stellungnahme vom 13.03.2015:</u> Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die bedeutsam sein können .</p>	<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zur Errichtung der Infrastruktur der Hauszuführung aus dem vorbeilaufenden (siehe Plan), ausreichend bemessenen Telekommunikationsnetz ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei folgender Adresse angezeigt wird.</p>	