

ANLAGE 10

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 20.04.2018: Keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
2.	Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege, Stellungnahme vom 19.04.2018: 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Im Plangebiet befindet sich u.a. die Villa Seestraße 32, ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Sowohl die Villa als auch das dazugehörige und ortsbildprägendes Nebengebäude Seestraße 32/2 sowie das ortsbildprägende Anwesen Seestraße 36 bleiben erhalten; sie werden um einen Neubaukomplex ergänzt. Auch wenn der zur denkmalgeschützten Villa gehörige Garten im Begründungstext nicht extra erwähnt wird, so sind Gartenanlagen um die Anwesen in einem Villengebiet wie hier grundsätzlich quartierstypisch bzw. u.a. auch von städtebaulicher Bedeutung. Dass diese Gärten nun teilweise bebaut werden sollen ist somit bedenklich, ein Verzicht auf die Neubauten wird folglich empfohlen.	Wird nicht berücksichtigt. Die Grünflächen entlang der Seestraße, südlich der Villa Seestraße 32, werden mit ihrem alten quartierstypischen Baumbestand großenteils erhalten. Die neuen Freiflächen mit Fußgängerverbindung zwischen Römerstraße und Seestraße helfen den gerade mit den Denkmälern verbundenen villenartigen, offenen Charakter der Seestraße zu erhalten. Hierbei findet eine Neugestaltung entlang der Seestraße mit großzügigen parkähnlichen Wegen inklusive Stadtmobiliar, Pavillon und Spielplatz statt. Um dem dringenden Bedarf an Wohnraum nachkommen zu können, ist eine Ausweisung von Neubauten unter Einbezug der vorhandenen Strukturen notwendig.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	2. Archäologische Denkmalpflege: Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen	Kenntnisnahme.
3.	Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 16.04.2018: 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. 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 Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Beckensedimenten. 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. 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	Wird berücksichtigt. Ein Baugrundgutachten ist in Bearbeitung. Die Ausführungen zum Baugrund sowie zum Grundwasserstand werden nach Abschluss der Sondierungen konkretisiert und im Rahmen des Baugesuches berücksichtigt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	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 Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
4.	Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 19.04.2018: A. Vermessung/Flurbereinigung [X] keine Anregungen B. Gewerbeaufsicht Herr Kümpel, Tel. 0751 / 85-4170 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.	Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. 2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Festlegung Schutzanspruch MI oder WA? Eher MI da Seestraße. Verkehrslärm: Mittels der vorhandenen Daten zum Verkehrslärm oder einer schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmpegel durch die Seestraße zu betrachten und die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 und der Grenzwerte nach der 16. BImSchV zu prüfen. Entsprechend der Ergebnisse ist die Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume, Schalldämmmaße und aktiven Belüftung festzusetzen. C. Brandschutz Herr Surbeck, Tel. 0751 / 85-5140 Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-	Kenntnisnahme. Die Anregung wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Wird nicht berücksichtigt. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem WA in ein MI hätte keine Auswirkungen auf die passiven Schallschutzmaßnahmen. Die Anforderungen an diese bleiben dieselben und werden entsprechend berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden Rasterlärmkarten zur Darstellung der Lärmeinwirkungen der Seestraße auf das Plangebiet berechnet. Die Rasterlärmkarten lassen Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes tags und nachts in nahezu dem gesamten Gebiet erkennen. Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm wie schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen werden im Gutachten empfohlen. Eine entsprechende Festsetzung wird demnach im Bebauungsplan getroffen. Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 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. D. Naturschutz Frau Mazenmiller, Tel. 0751 85-4244 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG Die artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gleichwohl sind artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln, da ein vollzugsunfähiger Bebauungsplan unwirksam wäre. Die Gemeinde soll daher vorausschauend ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft. Dies betrifft insb. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3, deren ökologische Funktion im räumlichen	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Prüfgegenstand sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Soweit erforderlich, können dafür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden. Die CEF-Maßnahmen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte stehen und bereits zum Eingriffszeitpunkt vollständig wirksam sein. Zum anderen betrifft es die Beeinträchtigung der streng geschützten Arten in bestimmten Zeiträumen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Tötungsverbot nach Ziff. 1. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbar. Auch im Verfahren nach § 13 und 13 a BauGB ist der Artenschutz abzuarbeiten. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung befinden sich Parkbaumbestände. Aufgrund des Alters kann mit zahlreichen Höhlenbrütern gerechnet werden. Gegebenenfalls ist eine Vogelkartierung nach Standardmethoden erforderlich. Ebenso sind Fledermäuse zu dokumentieren. Ggf. werden CEF-Maßnahmen in Form von Nistkästen oder andere Maßnahmen notwendig (Fledermausbretter etc.). Die zu erhaltenden Bäume sind als Erhaltungsgebote festzusetzen und während der Bauzeit nach Baumschutzmaßnahmen, DIN 18920 zu sichern.	Wird in Teilen berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, Dieser Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass für die Tiergruppen der Vögel und Fledermäusen jeweils eine geringe Betroffenheit aufgrund der Verluste der vorhandenen Gehölze gegeben ist. Um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen. Die Vorgabe wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Außerdem werden die Grünflächen entlang der Seestraße mit ihrem alten Baumbestand größtenteils erhalten.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	E. Bodenschutz Frau Dr. Eberhardt, Tel. 0751 85-4215 1. Bedenken und Anregungen Es wird empfohlen folgenden Text in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen: Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a BauGB). Stellplätze und Zufahren auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen. 2. Hinweise Es wird empfohlen, zusätzlich folgende Hinweise aufzunehmen: Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beimBauen.pdf . Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit- Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten. F. Altlasten Frau Löw, Tel. 0751 85-4218 Im Geltungsbereich kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster G. Abwasser Frau Fitzgerald, Tel. 0751 85-4266	Wird berücksichtigt. Bodenversiegelungen werden bereits im Rahmen der vorliegenden Planung auf das notwendige Maß reduziert. Zugänge und Stellplätze werden unter Berücksichtigung einer Barrierefreiheit mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt. Wird berücksichtigt. Die Anmerkungen werden wie vorgeschlagen in den Hinweisen aufgenommen. Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Die Erschließung muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, §§ 55 (2) WHG. Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden, § 46 (1) WG. Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden, § 55 (2) WHG. <u>Versickerung:</u> Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage. Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen. <u>Einleitung in einen Vorfluter:</u> Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende	Kenntnisnahme. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Seestraße. Kenntnisnahme. Auf dem Grundstück werden an verschiedenen Stellen Versickerungsmulden zur Regenwasserbewirtschaftung angeordnet. Die vorhandene Kiestragschicht besitzt gute Versickerungseigenschaften. Allerdings werden diese Kiese von einer deutlich geringer durchlässigen Verwitterungsschicht (Verwitterungslehm) überdeckt. Die Deckschicht reicht bis in eine Tiefe von ca. 1,5 m unter Geländeoberfläche und muss zur Versickerung abgetragen werden. Die genauen Angaben über Lage und Dimensionierung erfolgt im Rahmen des Bauantrags im entsprechenden Entwässerungsgesuch. Kenntnisnahme. Es findet keine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter statt. Auf dem Grundstück werden an verschiedenen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$ ermittelt werden. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser. Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser - auch von privaten Flächen - beseitigt wird. Werden zur abwassertechnische Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG. Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung. 1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem	Stellen Versickerungsmulden zur Regenwasserbewirtschaftung angeordnet. Die genauen Angaben über Lage und Dimensionierung erfolgt im Rahmen des Bauantrags im entsprechenden Entwässerungsgesuch. Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG. 2. Hinweise Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138. Versickerung von Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile. H. Grundwasser Frau Kronenbitter, Tel. 0751 85-4269 1. Bedenken und Anregungen <u>Grundwasserschutz</u> Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren.	Wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu bestehendem Recht.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, empfehlen wir vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchzuführen. Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen. Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde- anzuzeigen. Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden. Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten. 2. Hinweise Wir bitten im Bebauungsplan folgende Hinweise mit aufzunehmen: Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9, 10	Kenntnisnahme. Ein Baugrundgutachten ist in Bearbeitung. Wasserzutritte konnten während und unmittelbar nach der Ausführung der Bohr- und Drucksondierungen nur in einer der Sondierungen festgestellt werden. Die Ausführungen zum Baugrund sowie zum Grundwasserstand werden nach Abschluss der Sondierungen noch konkretisiert und im Rahmen des Baugesuches berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.	Wird nicht berücksichtigt. Der Hinweis wird nicht aufgenommen, da es lediglich bestehendes Recht wiedergibt und auch ohne diese Formulierung im Bebauungsplangebiet gültig besitzt.
5.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 03.04.2018: Vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seestraße 32 und 36“ 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 oben genannten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
6.	Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 10.04.2018: Zum oben genannten Bebauungsplanverfahren haben wir von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Anmerkungen.	Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7.	Handwerkskammer Ulm, Stellungnahme vom 18.04.2018: Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme.
8.	BUND Ravensburg, Stellungnahme vom : Die projektierten Baukörper auf dem Gelände sind zwar schon ausgepflockt, aber wir gehen davon aus, dass zum Zeitpunkt der von uns erbetenen Stellungnahme noch keine definitiven Entscheidungen getroffen worden sind. Zum Aufstellungsbeschluss nehmen wir wie folgt Stellung: 1) Arten- und Biotopschutz, Biotopvernetzung Das Planungsgebiet zeichnet sich durch einen wertvollen, alten Baum- und Gehölzbestand aus. Nicht nur der alte Ahorn und der Eibenbestand sind schützenswert, sondern auch die Obstbäume am westlichen Grundstücksrand und der große Ahorn in der Südostecke. Für Insekten und Vögel ist dieses innerstädtische Gebiet ein Kleinod. Zusammen mit der Fläche von Neuwiesenschule / Klösterle im Westen und einem größeren unbebauten Grundstück (1527/27 und /28) östlich des Gebiets finden sich hier noch Grünstrukturen, die mit dem Biotopverbund am Bannegghang vernetzt sind. 2) Bäume in der Stadt Da wir den Eindruck haben, dass die Informationen über den Wert der Bäume für unsere Städte nicht ausreichend bekannt sind, geben wir hier einen kurzen Überblick: • Bäume sind Wasserspeicher: Ein Baum kann im Bereich	Wird nicht berücksichtigt. Um dem dringenden Bedarf an Wohnraum nachkommen zu können, ist eine Ausweisung von Neubauten notwendig. Dabei werden die vorhandenen Grünstrukturen in die Planung integriert. Die Grünflächen entlang der Seestraße werden mit ihrem alten Baumbestand größtenteils erhalten. Zudem erfolgen Neupflanzungen als Ergänzung zum vorhandenen Baumbestand.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	seines Wurzelwerkes bis zu 40.000 Liter Wasser speichern. • Bäume sind Lebensräume: In einer ausgewachsenen Eiche leben bis zu 6.000 Tierarten, davon zwischen 500 und 600 Insekten. Die Insekten sind Nahrungsgrundlage für die Vogelwelt. • Bäume produzieren Sauerstoff: Ein ausgewachsener Baum mit 120.000 bis 150.000 Blättern "verarbeitet" jährlich 6.000 kg Kohlendioxid und produziert bis zu 4.500 kg Sauerstoff. Damit deckt er den Jahressauerstoffbedarf von 11 Menschen. • Durch die Absorption von Kohlendioxid mindern Bäume den Treibhauseffekt und tragen zum Klimaschutz bei. • Bäume beeinflussen das Klima: Die Wurzeln eines ausgewachsenen Baumes saugen jährlich zwischen 30.000 bis 50.000 Liter aus dem Boden und geben es über die Blätter langsam und gefiltert wieder an die Atmosphäre ab. Mit einer Blattfläche von rund 1.300 Quadratmetern filtert der Baum bis zu einer Tonne Staub und Schadstoffe aus der Luft. Damit trägt er zu einer Verbesserung der Stadtluft und zu einer Abkühlung in Hitzeperioden bei. • Bäume dienen dem Wohlbefinden: So sind Stadtbäume eine Augenweide und Quelle von Schönheit im Häusermeer. Es gibt derzeit kaum Möglichkeiten, innerstädtisch neue Bäume zu pflanzen. Bis Bäume tatsächlich die oben beschriebenen Wirkungen entfalten, braucht es viele Jahrzehnte. Und aktuelle Untersuchungen zeigen, dass die in den letzten Jahrzehnten gepflanzten Stadtbäume in den seltensten Fällen zu wirklich großen Exemplaren heranwachsen können. Ergo: Ein alter Baum, der gefällt wird, ist ein nicht wieder gut zu machender Schaden.	Kenntnisnahme. Siehe oben.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	3) Klimaschutz, Luftreinhaltung Die positiven Auswirkungen des alten Baumbestands im Gebiet auf das Stadtklima wurden oben beschrieben. Deswegen muss auch die Innenverdichtung mit Augenmaß erfolgen. 4) Flächenverbrauch, Bodenschutz Prinzipiell finden wir eine Verdichtung der Stadt nach innen sinnvoll und wichtig; um die Siedlungsgrenzen nach außen möglichst halten zu können. Der vorliegende Vorschlag schießt unseres Erachtens jedoch über das Ziel hinaus. Deswegen wollen wir dem Bebauungsplanentwurf eine alternative Planung entgegensetzen. Dieser rückt die Gesamtbalance des städtischen Lebens stärker in den Mittelpunkt, welche auch Aspekte wie Erholung/ Grün/ Freiflächen beinhaltet. 5) Gegenvorschlag als Modell für eine 'Verdichtung mit Augenmaß' Die Diskussion um mehr Grün- und Spielflächen in der Innenstadt wird schon seit Jahren geführt. Dafür gibt es kaum noch Platz in der Stadt. Attraktive innerstädtische Grünflächen wie die am oberen Ende der Herrenstraße (bei 'Lebensräume Jung & Alt'), sind bei entsprechender Witterung überfüllt mit jungen Familien, die ihre freien Stunden in der Stadt verbringen wollen. Bei dem hier beplanten Gebiet handelt es sich um eine Fläche, die verschiedene Vorzüge in sich vereint: • Es ist eine attraktive Grünfläche mit altem, unersetzlichen	Kenntnisnahme. Durch eine teilweise Sicherung der Grünflächen mit Baumbestand sowie einer angepassten Nachverdichtung erfolgt eine maßvolle und mit dem Bestand verträgliche Innenverdichtung ohne erhebliche Auswirkungen auf das innerstädtische Klima. Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Baumbestand. • Sie weist jetzt schon Charakteristika eines Stadtparks auf (Pavillon, Brunnen, Durchgänge, Spielplatz). • Die Stadt Ravensburg hat planerisch den Zugriff auf diese Fläche. Wir schlagen folgendes Alternativkonzept vor: 1. Reduzierung der Bebauung auf zwei große Blöcke, einer am südlichen Ende des Gebiets, ein zweiter als Ersatz für den westlichen Baukörper, dessen Abriss geplant ist, mitsamt dem zugehörigen Parkplatz. Beide Bauwerke erhalten jeweils eine eigene Tiefgarage (mit Zufahrt von der Römerstraße, um den alten Ahorn in der Südwestecke zu erhalten). Zusammen mit der Sanierung der beiden alten Gründerzeitvillen ergibt sich immer noch ein großes und qualitativ hochwertiges Verdichtungspotential. 2. Verlagerung des (dadurch überbauten) Spielplatzes nach Norden unter die alten Obstbäume entlang der Römerstraße. 3. Aufwertung der beiden Gärten zu einem attraktiven Stadtpark mit Sitzmöglichkeiten, etc. Dabei sind die prägenden Grün- und Gehölzstrukturen zu erhalten (wie es die Planungsziele des Investoren- und Planungswettbewerbs gefordert haben) und nach Möglichkeit ökologisch aufzuwerten. Die Detailplanung sollte zusammen mit der Bevölkerung erfolgen. Wir messen diesem Planungsfall grundsätzliche Bedeutung bei. Eine solche Chance für die Stadtentwicklung im innenstadtnahen Bereich dürfte es kaum ein zweites Mal geben, vor allem nicht mit einem solch prächtigen alten Baumbestand. Deswegen lassen wir diese Stellungnahme einem breiteren Kreis von Akteuren zukommen, um einen Diskurs zu diesen Aspekten der	Die Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der vom Preisgericht einstimmig beschlossene 1. Preis des von der Stadt Ravensburg ausgeschriebenen Investoren- und Planungswettbewerbs. Der Entwurf entspricht den vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen inklusive der vordefinierten zu erhaltenden Bäume. Das Preisgericht befand am 28.07.2016 „der Entwurf überzeugt mit einem abgewogenen Verhältnis von Bebauung und Freiraum, die Qualitäten des Ortes werden

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Stadtentwicklung zu initiieren. Wir wünschen uns von der Stadt Ravensburg eine offene und konstruktive Haltung zu diesem Vorschlag und sichern Ihnen unser Engagement für diese Diskussion zu - zum Wohle unserer Stadt.	weitergeführt. Die städtebauliche Einbindung in die Körnung der Umgebung ist vorbildlich gelungen.
9.	Technische Werke Schussental, Stellungnahme vom 18.08.2018: 1. Stromversorgung Vorgelagert an der Giebelseite des Nebengebäudes befindet sich in der nordwestliche Grundstücksecke vom Flurstück 1511/6 eine Umspannstation. (In den Vermessungsplänen fälschlicher Weise als Garage bezeichnet). Mit den entsprechenden 20 kV und 0,4 kV Kabelverbindungen zwischen der Trafostation und der Römerstr. (Siehe Bestandsplan Strom) Diese Anlagen dienen der Versorgung der umgebenden Grundstücke und der Seestr. 32+36 mit elektrischen Energie. Wir bitten Sie, die Fläche zwischen dem Nebengebäude und der Römerstr. als Standort für die Trafostation auszuweisen/ aufzunehmen und ein Leitungsrecht für die Kabel einzutragen. Die Versorgung der neuen Gebäude Seestr. 32+36 kann von dieser Trafostation aus erfolgen. In Abhängigkeit vom benötigten Leistungsbedarfes muss die bestehende Umspannstation eventuell vergrößert/ erneuert werden. 2. Gas und Wasser Die Neubauten können über das bestehende Versorgungsnetz aus der Römer- oder Seestr. angeschlossen werden.	Wird berücksichtigt. Die Anlage wird entsprechend als Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung im Bebauungsplan festgesetzt. Kenntnisnahme.
10.	EnBW, Stellungnahme vom 03.04.2018:	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Da sich im Geltungsbereich keine Anlagen, Freileitungen oder Kabel von der Netze BW befinden, haben wir keine Einwände vorzubringen. Das Gebiet wird von der TWS mit elektrischer Energie versorgt.	Kenntnisnahme.
11.	Transnet BW, Stellungnahme vom 11.04.2018: Im Geltungsbereich betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig.	Kenntnisnahme.
12.	Amprion GmbH, Stellungnahme vom 19.03.2018: Im Geltungsbereich der o. a. Bauleitplanung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme.
13.	terranets bw, Stellungnahme vom 15.03.2018: Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets 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.	Kenntnisnahme.
14.	Kabel BW, Stellungnahme vom 20.03.2018:	

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seestraße 32 und 36"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	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.	Kenntnisnahme.