

Anlage 5.1

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

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschläge
1.	<p>TWS Ravensburg, Stellungnahme vom 06.11.2014: In dem ausgewiesenen Bereich verlaufen Versorgungsleitungen der TWS Netz GmbH. Die Leitungsachsen sowie die Lage unserer Leitungsanlagen sind aus den beigefügten Plänen ersichtlich. Die Leitungen der einzelnen Sparten sind wie folgt definiert: rot: Strom, Mittelspannung 20 kV blau: Strom, Niederspannung 0,4 kV grün: Gas, Nieder- und Mitteldruckleitung blau: Wasser</p> <p>Der Schutzstreifen für Wasserleitungen beträgt zu jeder Seite je 2 m. Der Schutzstreifen für Gasleitungen beträgt zu jeder Seite je 3 m. Der Schutzstreifen für Stromleitungen Mittelspannung beträgt zu jeder Seite je 1 m. Der Schutzstreifen muss von Überbauungen und Bäumen freigehalten werden. Die Leitungstrassen müssen für die Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein. Das Bepflanzen einer Leitungstrasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von 2,5 m zwischen Stamm und Versorgungsleitung gestattet.</p>	<p>Kenntnisnahme Sämtliche angesprochenen Leitungen sind innerhalb öffentlichen Flächen untergebracht. Zur besseren Koordinierung der Schutzabstände wird die Lage der Gas- und Wasserleitungen in den Bebauungsplan als Plangrundlage übernommen.</p>
2.	<p>Kabel BW, Stellungnahme vom 27.10.2014: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschläge
3.	<p>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 18.11.2014 Stellungnahme der Sachbereiche: Bauordnung Städtebau, Gewerbeaufsicht; Sachgebiet Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz; Sachgebiet Kommunales Abwasser, Grundwasserschutz - SB Grundwasser [X] keine Anregungen</p> <p>Stellungnahme Sachgebiet Naturschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung) 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG Auch im Verfahren nach § 13 und 13 a BauGB ist der Artenschutz abzuarbeiten. Insbesondere muss geklärt werden, dass der Eingriff keine Auswirkungen auf streng geschützte Arten nach § 44 (1) BNatSchG bzw. FFH Richtlinie 92/43 EWG Anhang IVa und b bzw. uropäische Vogelarten hat (siehe Punkt 1.2). Um auszuschließen, dass kein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG vorliegt, ist nachzuweisen, dass durch das Vorhaben die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind bei streng geschützten</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt Für das Gebiet wurde eine artenschutzfachliche Beurteilung erstellt. Die Empfehlungen aus dieser werden in den Festsetzungen berücksichtigt. Dabei wurde festgesetzt, dass Rodungsarbeiten nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig und vor der Rodung sind die Gehölze auf mögliche Ruhestätten höhlenbewohnender Tiere zu untersuchen. Beim Abriss oder Umbau von bestehenden baulichen Anlagen ist ebenfalls zu prüfen ob Tiere in ihrem Habitat gestört oder verletzt oder getötet werden. Da es sich beim Plangebiet um ein Bestandsgebiet handelt ist die abschließende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschläge
	<p>Arten nicht abwägbar; sollte ein Eingriff vorliegen bedarf es immer der Ausnahme bzw. Befreiung. Insbesondere ist das Plangebiet sehr stark mit Baumstrukturen durchwachsen. Diese sind auf ihre Artenzusammensetzung zu überprüfen (z. B. Höhlen von Vögeln/Fledermäuse etc.). Sehr wertvolle Bäume sollten erhalten und durch ein Pflanz-erhaltungsgebot gemäß § 9 Ziff. 25 b) BauGB gesichert werden. 2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Auch aus Gründen des Stadtbildes sollten sehr wertvolle Bäume erhalten und durch ein Pflanz-erhaltungsgebot gemäß § 9 Ziff. 25 b) BauGB gesichert werden.</p> <p>Stellungnahme Sachgebiet Bodenschutz, Abbauvorhaben, Altlasten - SB Bodenschutz Hinweise: Beachtung des fachgerechten und schonenden Umgangs mit dem Boden. Siehe Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf</p>	<p>Wird in Teilen berücksichtigt Die Sicherung der stadträumlich prägenden Baumstrukturen erfolgt darüber, dass in den rückwertigen Grundstücksteilen der talseitigen Grundstücke der Stauferstraße die Baumstrukturen dadurch gesichert, dass jeder Baum mit einem Mindeststammumfang größer als 80cm zu erhalten ist. Ab einem Stammumfang von mindestens 80cm kann man davon ausgehen, dass ein Baum einen Status erreicht hat, ab dem man von einer deutlichen städtebaulichen Wirkung sprechen kann.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschläge
	<p>Stellungnahme Sachgebiet Kommunales Abwasser, Grundwasserschutz - SB Abwasser</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Die Entwässerung der Grundstücke muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben überein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist. Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden. Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden.</p> <p><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. 30 cm 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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Grundlegende Fragen der Erschließung der Grundstück betreffend Niederschlagswasser und Abwasser, werden im Bebauungsplan geklärt. Die Erschließung der Grundstücke mit diesen Versorgungsleitungen ist im Bestand bereits gegeben und für eventuelle Neubauten, kann auf das bestehende Netz (Mischwasserkanal) zugegriffen werden. Detaillierte Fragen bezüglich einer ordnungsgemäßen Entwässerung von sowohl von Niederschlags- als auch von Schmutzwasser muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die grundlegende Entwässerung des Niederschlagswassers hat gedrosselt in den Mischwasserkanal zu erfolgen. Detaillierte Fragen bezüglich einer ordnungsgemäßen Entwässerung von sowohl von Niederschlags- als auch von Schmutzwasser muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschläge
	<p>Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung nicht zulässig.</p> <p><u>Einleitung in einen Vorfluter:</u> Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet, so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}_3 \cdot 100 \text{ m}_2 A_{\text{red}}$ ermittelt werden. 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.</p> <p>Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen.</p> <p>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. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.</p>	<p>Wird in Teilen berücksichtigt Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass eine Einleitung in den Mischwasserkanal nur gedrosselt stattfinden darf. die Drosselwassermenge ist entsprechend $3 \text{ m}^3 A_{\text{red}}$ je 100 m^2 versiegelter Fläche zu berechnen. Genaue Aussagen bezüglich einer ordnungsgemäßen Entwässerung von sowohl von Niederschlags- als auch von Schutzwasser müssen im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschläge
	<p>1.2 Rechtsgrundlage § 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG; Niederschlagswasser VO § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u. a.) BauGB; § 74 LBO</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z. B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. <u>Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser</u> 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 Aluminium und Kunststoffteile.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Materialität des Daches, da diese Vorschriften aufgrund von anderen Normen angewandt werden. Detaillierte Fragen bezüglich einer ordnungsgemäßen Entwässerung von sowohl von Niederschlags- als auch von Schutzwasser muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.</p>
4.	<p>Deutsche Telekom Ravensburg, Stellungnahme vom 06.11.2014 Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschläge
5.	Regierungspräsidium Tübingen Ref. 21, Stellungnahme vom 07.11.2014 Keine Äußerung aus der Sicht der Raumordnung.	Kenntnisnahme
6.	Energieagentur Ravensburg, Stellungnahme vom 16.10.2014 Unsere Empfehlungen: Wichtige Punkte die in einem Bebauungsplan festgelegt werden können und aus energetischer Sicht auch festgelegt werden sollten: <ul style="list-style-type: none"> • Solare Ausrichtung der Gebäude. • Für die Flachdächer sollte die Möglichkeit bestehen Solarthermie-Anlagen bzw. Fotovoltaikanlagen auf die Dachfläche aufzuständern. • Für die Satteldächer sollte die Dachneigung frei wählbar sein um die optimale Ausnutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. • Verschattung der Gebäude untereinander, durch eine Simulation überprüfen um notwendige solare Einträge im Gebäude zu gewährleisten. Wichtig ist der Abstand zu bestehenden Gebäuden. 	<p>Wird nicht berücksichtigt Ausrichtung der Gebäude erfolgt aus städtebaulichen Gründen, trauständig zur maßgebenden Erschließungsstraße und nicht anhand der optimalen Ausrichtung zur Sonne. Hierbei wird die städtebauliche Orientierung der Gebäude höher gewichtet, als die Ausrichtung nach der Sonne. Dennoch sind Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zulässig.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Im Bebauungsplan wird für Satteldächer eine Dachneigung zwischen 25° und 45° festgesetzt. Diese Dachneigung gibt den Bestand wieder und ermöglicht in Einzelfälle eine Erweiterung des Dachraums. In diesem Fall wird dieser städtebauliche Belang stärker gewichtet, als die freie Wählbarkeit der Dachneigung.</p> <p>Kenntnisnahme Ein Ziel des Bebauungsplans ist es die durchlässige Bebauung entlang der Staufer- und Urbanstraße weiterhin zu sichern und Möglichkeiten für verträgliche Innenentwicklung zu schaffen. Durch die Festsetzungen zu maximalen Gebäudelänge und den</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschläge
	<ul style="list-style-type: none"> • Verschattung durch Bäume vermeiden . Einschränkung der Wuchshöhen von Bäumen durch Artenauswahl der vorgesehenen Baumbepflanzung, da nach 5-10 Jahren viele Bäume zu hohe Wuchshöhen erreichen, was (notwendige) solare Einträge in Gebäude bzw . deren Solaranlagen später negativ beeinflusst und häufig nachbarrechtliche Streitigkeiten auslöst • Kompakte Bauweise. <p>Zusätzliche Empfehlung an den Investor: Bau eines Niedrigst-Energiehauses, die EU Gebäuderichtlinie gibt vor das ab 2020/21 nur noch NiedrigstEnergiehäuser gebaut werden dürfen.</p> <p>Die Energieagentur Ravensburg bietet für Eigentümer und Mieter eine kostenlose Beratung (nach Terminabsprache) in den Räumen in der Zeppelinstr. 16 in Ravensburg an. Bei weiteren Fragen bieten wir gerne unsere Zusammenarbeit an.</p>	<p>erweiterten seitlichen Grenzabständen wird diesem in der Realität bestehenden Belang Rechnung getragen. Eine Berechnung der solaren Erträge hat nicht stattgefunden. Die städtebauliche Eigenart des Gebiets wird in diesem Fall höher gewertet, als mögliche solaren Erträge.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Der vorliegende Bebauungsplan trifft grünordnerische Festsetzung insofern, dass der Quartierscharakter weiterhin gewährleistet wird. Der Quartierscharakter wird dadurch bestimmt, dass auch große raumübergreifende Baumstrukturen neben den Häusern entstehen und bestehen bleiben können. Der Quartierscharakter und der Bestand wird in diesem Fall höher gewichtet, als die Einschränkung möglicher solarer Erträge.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
7.	Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26, Denkmalpflege, Stellungnahme vom 13.11.2014:	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschläge
	<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Auch wenn sich innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale befinden, wird das Areal doch durch historische Gebäude geprägt, die oft ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Charakter besitzen. Insofern werden alle Regelungen begrüßt, die dem Erhalt und der Pflege des historischen Quartiers dienen.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind. Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen: "Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. "</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt Der entsprechende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>