



ANLAGE Nr

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

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p><u>RP Tübingen, Stellungnahme vom 19.11.2021</u></p> <p>A.Allgemeine Angaben Gemeindeverband Mittleres Schussental 63.Flächennutzungsplanänderung Gebiet „Oberhofen Ortsmitte“</p> <p>B.Stellungnahme Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.</p> <p>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt der Gemeindeverband Mittleres Schussental die 63. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Gebiet „Oberhofen Ortsmitte“ auf Markung Ravensburg. Die Änderung dient gemäß der Sitzungsvorlage, einen Lebensmittel-Vollversorger mit Getränkemarkt und Backshop zulässig zu machen. Zu dem Standort wurde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen“ mit Schreiben v. 31.05.2021 Stellung genommen. Die in der Stellungnahme v. 31.05.2021 aufgeführten Hinweise gelten auch für das Verfahren zur 63. FNP-Änderung. Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme v. 31.05.2021 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen“.</p> <p><u>Stellungnahme vom 31.05.2021 zum vBZ "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen"</u></p> <p>A. Allgemeine Angaben Stadt Ravensburg Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen“</p> <p>B. Stellungnahme Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.</p>	<p>Die Schilderung des Status Quo wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 31.05.2021 erfolgt im Folgenden. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung <u>Raumordnung</u> Die Stadt Ravensburg bittet im Wege der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Stellungnahme zur Aufstellung des im Betreff genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um in der Ravensburger Ortschaft Eschach-Oberhofen u.a. den Bau eines Vollversorgers mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche mit Getränkemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen.</p> <p>Da noch keine textlichen Festsetzungen vorliegen, kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Für das weitere Verfahren gibt die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels jedoch folgende Hinweise: Grundsätzlich dürften die Ziele der Raumordnung und des Landesentwicklungsplans nach den vorgelegten Unterlagen nicht verletzt sein. Die Lage des Vorhabenstandorts außerhalb eines geplanten Vorranggebiets ist jedoch im Hinblick auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben zu thematisieren. Nach Plansatz 2.7.1 Z (1) des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Bodensee-Oberschwaben sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern. Nach Plansatz 2.7.1 Z (4) sind ausnahmsweise Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Nahversorgung erforderlich sind, auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten möglich, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind. Zwar hat der Entwurf derzeit noch keine Zielqualität. Trotzdem ist im weiteren Verfahren eine Auseinandersetzung mit den zukünftigen Planzielen im Rahmen der Abwägung erforderlich. Ob das Vorhaben zur Nahversorgung erforderlich ist, dürfte maßgeblich von den Vorstellungen der Stadt Ravensburg bzgl. der Nahversorgung im südöstlichen Teil des Stadtgebiets abhängig sein.</p>	<p>Die genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausarbeitung des Entwurfs entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Ziele der Raumordnung und des Landesentwicklungsplans werden in der Begründung des Bebauungsplans sowie dieser des Flächennutzungsplans ausgearbeitet. Die Lage außerhalb eines künftigen Vorranggebietes wird dabei in der Stellungnahme des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH (im Weiteren "Büro Dr. Acocella") vom 15.02.22 in Kap. 3 und 6f. thematisiert.</p> <p>Die Stadt Ravensburg hat dem Vorhaben zugestimmt.</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Dem Regierungspräsidium liegt ein Gutachten des Büros Dr. Donato A-cocella als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ravensburg (Berichtsentwurf) vor. Ob die Fortschreibung so beschlossen wurde, ist unbekannt.</p> <p>Auf Nachfrage nach dem Einzelhandelskonzept wurde dem Regierungspräsidium nochmals die aktuelle Stellungnahme zu Oberhofen vorgelegt. Im Berichtsentwurf, S. 105, 106, wird dargelegt, dass das Nahversorgungszentrum Oberhofen einen sehr kleinen Versorgungsbereich darstellt, der sich eher perspektivisch zum zentralen Versorgungsbereich entwickeln kann. Auf Grund der Lage südlich der Kernstadt könnte der Bereich Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche wahrnehmen. Die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes führe zu einer Stärkung des Nahversorgungsstandortes.</p> <p>Die aktuelle gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandel in der Ortsmitte von Oberhofen des Büros Dr. Donato A-cocella macht die Beantwortung der Frage der standortgerechten Dimensionierung im Ergebnis davon abhängig, ob lediglich der Teilort Eschach-Oberhofen oder der gesamte Südosten mit den weiteren Teilorten Obereschach, Untereschach und Sickenried berücksichtigt wird.</p> <p>Sofern nach einem eindeutigen Nahversorgungskonzept der Stadt Ravensburg der Ortsteil Eschach-Oberhofen auch für die genannten umliegenden Teilorte zu einem Versorgungszentrum entwickelt werden soll, kann sich die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels den geplanten großflächigen Vollversorger grundsätzlich auch im Hinblick auf die zukünftigen Plansätze 2.7.1 Z (1) und Z (4) vorstellen.</p> <p>Der Versorgungscharakter des Ortsteils Eschach-Oberhofen auch für die umliegenden Teilorte müsste sich jedoch in einem Nahversorgungs- oder Einzelhandelskonzept eindeutig wiederfinden.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Bauleitplanung</u> Da im momentanen Planungsstadium noch keine Festsetzungen bekannt sind, kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Fortschreibung? → Stadt Ravensburg</p> <p>Es ist Ziel der Stadt Ravensburg, die Ortsmitte von Oberhofen zum zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln. Dieser soll auch im Hinblick auf eine dauerhafte Absicherung und angesichts der Einwohnergröße der umliegenden Teilorte Versorgungsfunktion für den Südosten der Stadt übernehmen.</p> <p>Diese Zielsetzung ist bei der nächsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit zu berücksichtigen: Allein aus diesem Anlass eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in Angriff zu nehmen, erscheint nicht zwingend, da die Nahversorgungszielsetzung grundsätzlich dem derzeit gültigen Einzelhandelskonzept entspricht. (Ohnehin ist vorgesehen, auch zur Berücksichtigung der Folgen der Corona-Pandemie das Einzelhandelskonzept im Jahr xyz fortzuschreiben.)</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausarbeitung der Festsetzungen betrifft die Ebene des Bebauungsplans. Auf die entsprechende Abwägung sei verwiesen.</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.	<p>Das Regierungspräsidium bittet darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> <p><u>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 09.11.2021</u></p> <p>der Regionalverband bringt zum oben aufgeführten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Das Regierungspräsidium Tübingen wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
3.	<p><u>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 17.11.2021</u></p> <p><u>Allgemeine Einschätzung</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p> <p>Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen</p> <p>A. Landwirtschaft, Vermessung/Flurbereinigung, Gewerbeaufsicht, Forst, Altlasten, Bodenschutz keine Anregungen</p> <p>B. Grundwasser Tel. 0751 85-4269</p> <p>1.Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung Der Planbereich liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Deshalb bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht des Fachbereichs Grundwasser keine Bedenken.</p> <p>C. Oberflächengewässer</p>	<p>Die allgemeine Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Stellungnahmen der Fachbehörden werden nachfolgend behandelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Tel. 0751 85-4246</p> <p>1. Hinweise</p> <p><u>Oberirdische Gewässer</u> Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässerläufe. Östlich und südlich außerhalb des Plangebiets verläuft von der Waidenhofer Straße über die Kemmerlanger Straße, das in diesem Bereich verdolte namentlich nicht genannte Gewässer NN-UV4. Die Bachverdolung mündet im Zuge der Tettninger Straße am Brückenbauwerk in den Siechenbach.</p> <p><u>Überschwemmungsgebiete</u> Bei der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten und derzeit laufenden Fortschreibung wurde/wird im betreffenden Bereich nur das Abflussverhalten vom Siechenbach berechnet. Anhand der Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet vom Gewässerlauf Siechenbach aus betrachtet außerhalb des überflutunggefährdeten Bereiches HQ100 (§ 76 WHG i.V.m § 65 WG). Ob die Bachverdolung des Gewässers NN-UV4 bei Lastfall HQ100 in der Ortslage hydraulisch ausreichend dimensioniert ist, liegen dem Landratsamt keine Erkenntnisse vor. Inwieweit bei mangelnder Leistungsfähigkeit der Bachverdolung durch Überstau ggf. Ausuferungen im Ortsbereich auftreten, die eine Betroffenheit des Plangebiets durch Überflutungen auslösen könnten ist eher unwahrscheinlich, kann aber aufgrund der topographischen Begebenheiten auch nicht ganz ausgeschlossen werden. Dieser Belang sollte daher im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren noch näher überprüft und entsprechend in der Bauleitplanung dargestellt und abgearbeitet werden (Tiefgaragenabfahrt; EFH, etc).</p> <p>D. Naturschutz Tel. 0751 85-4244</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben</p> <p>1.1 Umweltbericht, §§ 1 (6) Nr. 7, 2 Abs.4 BauGB, § 1a BauGB Auf Flächennutzungsplan-Ebene sind für den Änderungsbereich die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im</p>	<p>Die Ausführungen zu den vorhandenen Gewässerläufen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Ausführungen zu möglichen Auswirkungen eines Überstaus der genannten Bachverdolung ergänzt. Da das geplante Baugrundstück aufgefüllt wird und die Tiefgaragenzufahrt auf der dem Gewässer abgewandten nordwestlichen Gebäudeseite liegt, sind keine Schäden durch eine mögliche (jedoch sehr unwahrscheinliche) Überflutung zu erwarten.</p> <p>Die Ausführungen zum Umweltbericht sowie zu den artenschutzrechtlichen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Für die Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die grundsätzliche Lösbarkeit der artenschutz-</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zusammen zu fassen.</p> <p>Es sind bereits auf FNP-Ebene die artenschutzrechtlichen Belange und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insoweit zu prüfen, dass rechtlich keine unüberwindbaren Hindernisse bestehen bzw. auf Bebauungsplan-Ebene lösbar sind.</p> <p>Im Geltungsbereich liegt eine Gehölzstruktur entlang der Tettninger Straße, welche lt. Gutachter, Herr Ramos eine wichtige Leitstrukturfunktion für Fledermäuse darstellt. Diese nutzen die Bäume um die Tettninger Straße zu queren und wären notwendig, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bereits auf dieser Ebene sind die fachlichen/rechtlichen Voraussetzungen für die Notwendigkeit bzw. Umsetzung/Funktionalität insoweit zu prüfen/abzuschätzen, dass diese auf BP-Ebene lösbar sind. In der Zusammenfassung der Fachbelange auf FNP-Ebene ist dies abzuarbeiten. Es wird auf das parallellaufende Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren „Wohn- und Geschäftshaus Ortsmitte Oberhofen“ (frühzeitige Behördenbeteiligung) verwiesen.</p> <p>2. Anregungen und Bedenken</p> <p>Es ist zu prüfen, ob die Gehölzreihe entlang der Tettninger Straße im FNP dargestellt werden sollte.</p> <p>E. Abwasser Tel. 0751 85-4266</p> <p>Hinweise</p> <p>Für den späteren Bebauungsplan muss für alle Erschließungen grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung gewährleistet sein. Vor der abwassertechnischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich sind diese frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>	<p>rechtlichen Belange dargestellt wird. Weitere Details werden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahrens ausgearbeitet.</p> <p>Der rechtsgültige Flächennutzungsplan enthält derzeit keine Signatur für bestehende Gehölzreihen. Da die vorhandene Baumreihe sehr schmal ist, kann sie auf der Maßstabebene des Flächennutzungsplans auch kaum so dargestellt werden, dass der Plan weiterhin gut und eindeutig lesbar ist. Wegen des Grundsatzes der Planklarheit und -einheitlichkeit wird daher auf die Darstellung der Gehölzreihe im Flächennutzungsplan verzichtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft die Ebene des Bebauungsplans. Auf die entsprechende Abwägung sei verwiesen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.	<p><u>Telekom, Stellungnahme vom 09.11.2021</u></p> <p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zur 63. Teiländerung des FNP im Gebiet Oberhofen Ortsmitte. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei uns unter Planauskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden. Zu den einzelnen im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Baugebieten werden wir im Zuge des jeweiligen Bauleiplanverfahrens detailliert Stellung nehmen. Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft die Ebene des Bebauungsplans. Auf die entsprechende Abwägung sei verwiesen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
5.	<p><u>TWS, Stellungnahme vom 16.11.2021</u></p> <p>vielen Dank an der Beteiligung am Verfahren. Zu der Anfrage möchten wir wie folgt Stellung nehmen: <u>Strom:</u> Der betreffende Geltungsbereich kann über neu errichtete Umspannstation "Oberhofen Ortsmitte" mit Strom erschlossen werden. <u>Gas / Wasser:</u> Das Plangebiet kann mit Wasser erschlossen und versorgt werden. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Die Trassenfestlegung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese betrifft die Ebene des Bebauungsplans. Auf die entsprechende Abwägung sei verwiesen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
6.	<p><u>RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 05.11.2021</u></p>	<p>Die Hinweise zur Geotechnik werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Kartenwerke des LGRB wurden bei der Umweltprüfung</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>A Allgemeine Angaben</u> 63. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2000 für den Bereich des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental im Gebiet "Oberhofen Ortsmitte" auf der Gemarkung Oberhofen der Stadt Ravensburg, Lkr. Ravensburg (TK 25: 8223 Ravensburg) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB Ihr Schreiben vom 18.10.2021 Anhörungsfrist 19.11.2021</p> <p><u>B Stellungnahme</u> Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><u>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u> Keine</p> <p><u>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u> Keine</p> <p><u>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u> Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" hat das LGRB mit Schreiben vom 26.05.2021</p>	<p>genutzt. Zudem wurde im Gebiet eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Ausarbeitung des Entwässerungskonzepts und die Gebäudeplanung/Statik mit ein. Die wesentlichen Aussagen des geologischen Gutachtens sind im Umweltbericht darstellt. Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>(Az. 2511 // 21-05513) zum Planungsbereich folgende, weiterhin gültige ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben: 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Beckensedimenten unbekannter Mächtigkeit. 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bergbau Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
7.	<p><u>RP Freiburg – Forstdirektion, Stellungnahme vom 18.10.2021:</u></p> <p>die Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental hat am 07.10.2021 die Einleitung der 63. Teiländerung im Gebiet "Oberhofen Ortsmitte" auf Markung Ravensburg beschlossen. Die Planänderung sieht die Darstellung eines Sondergebiets vor auf dem im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Lebensmittelmarkt entstehen soll. Zu den vorgelegten Plänen und Unterlagen nimmt die höhere Forstbehörde wie folgt Stellung: STELLUNGNAHME: Weder liegt innerhalb des 63. Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans Wald im Sinne von § 2 des Landesgesetzes, noch liegt Wald innerhalb des nach § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung vorgeschriebenen Waldabstandsbereichs von 30 Metern. Sollten im weiteren Verfahren keine Ausgleichsmaßnahmen im Wald geplant werden, sind forstfachliche und forstrechtliche Belange nicht betroffen.</p>	<p>Die Feststellung, dass forstliche Belange nicht berührt sind, wird zur Kenntnis genommen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt voraussichtlich über die Zuordnung von Ökopunkten aus einer bereits umgesetzten Maßnahme. Auch hiervon sind forstliche Belange nicht berührt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Stellungnahme vom 25.11.2021</u></p> <p>der Gemeindeverband mittleres Schussental beabsichtigt die 63. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich Oberhofen Ortsmitte vorzunehmen.</p> <p>Zu den vorgelegten Plänen und Unterlagen nimmt die Höheren Forstbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Im Änderungsbereich des FNP liegen keine Waldflächen. Auch innerhalb des baurechtlichen Abstandsbereichs von 30 Metern befinden sich keine Waldflächen. Forstfachliche und forstrechtliche Belange sind von der geplanten Änderung des FNP nicht betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
8.	<p><u>Netze BW, Stellungnahme vom 18.10.2021</u></p> <p>im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zur Flächennutzungsplanänderung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen. Bei Fragen kontaktieren Sie uns einfach.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Versorgungsträger Netze BW wird im weiteren Verfahren nicht beteiligt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
9.	<p><u>Transnet BW, Stellungnahme vom 05.11.2021</u></p> <p>wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.</p> <p>Im geplanten Geltungsbereich der 63. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2000 im Gebiet „Oberhofen Ortsmitte“ in Ravensburg betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Da in den bereitgestellten Unterlagen derzeit jedoch noch keine Informationen bezüglich ggf. erforderlicher CEF-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen enthalten sind, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren entsprechend beachtet. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Sollten planexterne Maßnahmenflächen innerhalb des Schutzstreifen einer unserer Höchstspannungsfreileitungen geplant werden, kann es ansonsten zu vermeidbaren Konflikten kommen. Betrachten Sie diese Stellungnahme dementsprechend als vorläufig – basierend auf der derzeitigen Informationslage. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
10.	<p><u>BIL-Portal, Stand 19.10.2021:</u></p> <p><u>Stadtwerk am See GmbH:</u> nicht betroffen</p> <p><u>TeleDate GmbH:</u> betroffen</p> <p><u>Terranets bw GmbH:</u> nicht betroffen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
11.	<p><u>RP Stuttgart – Mobilität, Verkehr, Straßen, Stellungnahme vom 17.11.2021</u></p> <p>das Referat 46.2 Luftverkehr und Luftsicherheit, erhebt grundsätzlich keine Einwendungen gegen die geplante 63. Teiländerung des FNP 2000. Das Gebiet befindet sich außerhalb des Bauschutzbereichs sowie außerhalb des Anlagenschutzbereichs des Flughafens Friedrichshafen. Insoweit bestehen gegen die vorgelegte Planung keine luftrechtlichen Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
12.	<p><u>Handwerkskammer Ulm, Stellungnahme vom 17.11.2021:</u></p> <p>die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
13.	<p><u>Stadt Ravensburg - Stadtentwicklung und Verkehrsplanung, Stellungnahme vom 04.11.2021:</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	SEV meldet Fehlanzeige.	
14.	<p><u>Stadt Ravensburg – TBA, Stellungnahme vom 18.11.2021</u></p> <p>anbei die Stellungnahme des Tiefbauamtes: Abteilung Straßenbau Die geplante Teiländerung liegt auf Gemarkung Eschach. Somit liegt die Straßenbaulast bei der OVE. Aus Sicht der Straßenplanung gibt es darüber hinaus keine Einwände oder Anmerkungen. Abteilung Stadtentwässerung - Fehlanzeige</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
15.	<p><u>Stadt Ravensburg - Ordnungsamt, Stellungnahme vom 21.10.2021:</u></p> <p>von unserer Seite keine Einwendungen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
16.	<p><u>Gemeinde Meckenbeuren, Stellungnahme vom 04.11.2021:</u></p> <p>wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 25.05.2021 (siehe Anlage).</p> <p><u>Stellungnahme vom 25.05.2021:</u></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren, zu dem wir wie folgt Stellung nehmen: Mit dem Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen“ sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Vollsortimenter mit 1.200 m² Verkaufsfläche, incl. Getränkemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche) geschaffen werden. Nach Ziffer 3.3.7.1 des Landesentwicklungsplans soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein, dass deren Einzugs-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde der Abwägung zugeführt und entsprechend behandelt. Auf die entsprechende Abwägung sei verwiesen. Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Hinweis: Die Größe des ermöglichten Vorhabens liegt damit um 200 m² VKF unter der in der Stellungnahme des Büros Dr. Acocella angesetzten Größe (vgl. dort z.B. S. 1 u. 13).</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Den Planunterlagen liegt hierzu eine gutachterliche Stellungnahme von Dr. Donato Acocella bei, die den zwingend von außerhalb zufließenden Teil des Planumsatzes mit dem Umsatz in der übrigen Stadt Ravensburg vergleicht und zum Ergebnis kommt, dass ein Kaufkraftabfluss aus den übrigen Bereichen der Stadt Ravensburg (in Höhe von knapp 2%) nicht wesentlich ist.</p>	<p>Aus dem Südosten der Stadt Ravensburg (ohne Torkenweiler) sind 2016 rd. 4,4 Mio. € der dort vorhandenen Kaufkraft im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel abgeflossen (vgl. Stellungnahme Büro Dr. Acocella, Tab. 2, S. 16). Der Lebensmittelmarkt mit 1.400 m² VKF wird in diesem Sortimentsbereich maximal einen Umsatz von rd. 7,3 Mio. € erzielen. Somit wird der von außerhalb des Südostens der Stadt Ravensburg (ohne Torkenweiler) entstammende Umsatz bei weniger als 2 Mio. € liegen. Würde Torkenweiler mit einbezogen, so läge der Umsatz im Vorhaben sogar unter dem Kaufkraftabfluss (vgl. Büro Dr. Acocella, S. 18).</p> <p>Dem künftigen Unterzentrum Meckenbeuren kommt eher keine Versorgungsfunktion für Teilbereiche des Teil-Oberzentrums Ravensburg zu, auch wenn in der Begründung der Regionalplanfortschreibung (Planentwurf zum Satzungsbeschluss am 25.06.21) angeführt wird, das Unterzentrum übernehme "eine Versorgungsfunktion für Teilorte der angrenzenden Gemeinden". (Nahbereich lt. Regionalplan ist die Gemeinde selbst.) Eine Rückholung abfließender Kaufkraft ist dabei im Teil-Oberzentrum Ravensburg in Bezug auf das Beeinträchtigerungsverbot als neutral zu bewerten (Büro Dr. Acocella, S. 17). Wenn sich Einwohner des Südostens der Stadt Ravensburg bislang in Meckenbeuren mit Lebensmitteln versorgt haben und diese sich künftig im Vorhaben versorgen, so ist dies hinzunehmen.</p> <p>Schon die Pkw-Fahrstrecke von Liebenau beträgt nach google.maps rd. 3,6 km und damit nur unwesentlich weniger als</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Nicht berücksichtigt wird die Gemeinde Meckenbeuren, die mit ihren Teilorten Liebenau, Hegenberg und Schwarzenbach deutlich näher am geplanten Einzelhandelsstandort in Oberhofen liegt, als die übrigen Bereiche der Stadt Ravensburg. Selbst der Kernort Meckenbeuren liegt mit 3,5 km Entfernung gleich nah am geplanten Standort wie der südlichste Teil der Stadt Ravensburg. Im Verhältnis zum Umsatz dieser Teilorte, aber auch zum Umsatz in der Gesamtgemeinde Meckenbeuren dürfte sich eine ganz andere Relation ergeben.</p> <p>Da die vorliegende gutachterliche Stellungnahme eine solche Aussage nicht enthält, gehen wir davon aus, dass eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt und das Vorhaben somit gegen Ziele des Landesentwicklungsplans verstößt. Zumal anzunehmen ist, dass der von außerhalb zufließende Teil des Planumsatzes zu wesentlichen Teilen nicht aus den übrigen Bereichen der Stadt Ravensburg kommen wird, die bestens mit großflächigen Vollsortimentern (z.B. Kaufland im Süden, Edeka und Feneberg in der Weststadt sowie Feneberg im Gänsbühl) versorgt ist.</p>	<p>diejenige von Kaufland in der Weißenauer Straße (3,9 km). Vom zentralen Versorgungsbereich Meckenbeuren beträgt die Pkw-Fahrstrecke zum Vorhaben nach google.maps knapp 6 km. Vor diesem Hintergrund ist eine ausschließlich oder auch nur überwiegende Betroffenheit der Gemeinde Meckenbeuren auszuschließen.</p> <p>Entsprechend den Erhebungen des Büros Dr. Acocella für das Gutachten zur Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes im März 2015 hat der Einzelhandel in Meckenbeuren 2015 im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel einen Umsatz von gut 31 Mio. € erzielt (wovon rd. 4 Mio. € auf Hofläden/ Direktvermarkter in Schwarzenbach und den Biomarkt in Liebenau und rd. 1,7 Mio. € auf Anbieter im Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt entfielen). Selbst wenn ein Viertel des Planumsatzes zu Umverteilungen in Meckenbeuren führen würde, ergäben sich maximale Umverteilungen von rd. 5%, wobei die gerechtfertigte Rückholung abfließender Kaufkraft in Abzug zu bringen wäre.</p> <p>Damit bestätigt sich die in der Stellungnahme des Büros Dr. Acocella enthaltene Aussage, dass "durch das Vorhaben ausgelöste wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb der Stadt Ravensburg ...auszuschließen [sind]" (S. 19).</p> <p>Begründet wurde diese auf die Nachbargemeinden bezogene Aussage mit den sich regelmäßig ergebenden höchsten relativen Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Standortgemeinde sowie mit regelmäßig maximal um 15% über der durchschnittlichen Umverteilung in einer Gemeinde liegenden Umverteilungen gegen einzelne Standorte (ebd.).</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wie die gutachterliche Stellungnahme von Herrn Dr. Acocella richtig feststellt, ist im aktuellen Fortschreibungsentwurf zum Regionalplan im Ortsteil Oberhofen kein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt. Gemäß des in Ziffer 2.7.1 des Plansatzes zum Fortschreibungsentwurf formulierten Ziels der Regionalplanung ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von solchen Vorranggebieten ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um ein in Aufstellung befindliches Ziel der Regionalplanung, das als sonstiges Erfordernis der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen ist (§ 4 Abs. 1 ROG). Die Ausnahmeregelung im Fortschreibungsentwurf des Regionalplans für Nahversorgungsprojekte greift nicht, da die Voraussetzungen (wie oben dargelegt) nicht vorliegen.</p> <p>Wir bitten Sie uns über Ihre Abwägungsentscheidung zu informieren und am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Nach dem Vorstehenden ergibt sich, wie in der Stellungnahme des Büros Dr. Acocella dargelegt, dass der Ausnahmetatbestand gegeben ist (S. 21).</p>
17.	<p><u>GVV Gullen, Stellungnahme vom 25.10.2021</u></p> <p>die Belange des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen sind durch das Verfahren 63. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet „Oberhofen Ortsmitte“ auf Markung Ravensburg nicht berührt. Daher ist keine Stellungnahme mit Angaben von Gründen erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
18.	<p><u>Gemeinde Wilhelmsdorf, Stellungnahme vom 18.10.2021</u></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Änderungsverfahren und teilen Ihnen mit, dass die Belange der Gemeinde Wilhelmsdorf durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans nicht berührt werden. Von einer weiteren Beteiligung am Verfahren kann abgesehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
19.	<p><u>Stadt Friedrichshafen, Stellungnahme vom 18.11.2021</u></p> <p>gegen die 63. Teiländerung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Mittleres Schussental auf Gemarkung Ravensburg bestehen aus Sicht der Stadt Friedrichshafen keine Einwände. Belange der Stadt Friedrichshafen sind nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
20.	<p><u>Gemeinde Bad Waldsee, Stellungnahme vom 02.11.2021</u></p> <p>in Bezug auf die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.10.2021 bestehen von Seiten der Stadt Bad Waldsee keine Bedenken gegenüber der o. g. Planung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
21.	<p><u>Gemeinde Baidt, Stellungnahme vom 25.10.2021</u></p> <p>durch die geplante 63. Teiländerung im Gebiet "Oberhofen Ortsmitte" auf Markung Ravensburg des FNP GMS werden die Belange der Gemeinde Baidt nicht berührt. Wir bringen keine Bedenken und Anregungen vor.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.