

ANLAGE 5

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

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 19.05.2022:</u></p> <p>A.Allgemeine Angaben Stadt Ravensburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen“</p> <p>B.Stellungnahme Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.</p> <p><u>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</u> Raumordnung Die Stadt Ravensburg bittet im Wege der frühzeitigen Behördenbeteiligung erneut um Stellungnahme zur Aufstellung des im Betreff genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um in der Ravensburger Ortschaft Eschach-Oberhofen u.a. den Bau eines Lebensmittelmarktes mit mindestens 1.400 m² Verkaufsfläche zzgl. Laden (voraussichtlich Bäckerei) zu ermöglichen. Zuletzt wurden unter Hinweis auf die Lage des Vorhabenstandorts außerhalb eines geplanten Vorranggebietes die Plansätze 2.7.1 Z (1) und 2.7.1 Z (4) des damals in Aufstellung befindlichen und mittlerweile als Satzung beschlossenen Regionalplans Bodensee-Oberschwaben thematisiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Lage außerhalb eines Vorranggebietes wird 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 (vgl. auch unten).</p> <p>Die Stadt Ravensburg hat dem Vorhaben zugestimmt: Ziel der Stadt ist es, in Oberhofen ein Nahversorgungszentrum für den Südosten der Stadt zu entwickeln. Dies ist im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen; ebenso ist die Abgrenzung anzupassen. Die Stellungnahme des Büros Dr. Acocella ist in gewisser Weise ein Vorgriff auf diese beabsichtigte</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die höhere Raumordnungsbehörde hatte dargelegt, dass sie sich aus Sicht des Einzelhandels den geplanten großflächigen Vollversorger am Vorhabenstandort vorstellen könne, sofern nach einem eindeutigen Nahversorgungskonzept der Stadt Ravensburg der Ortsteil Eschach-Oberhofen auch für die genannten umliegenden Teilorte zu einem Versorgungszentrum entwickelt werden soll.</p> <p>Dem Regierungspräsidium liegt ein Gutachten des Büros Dr. Donato Acocella als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ravensburg (Berichtsentwurf) aus dem Jahr 2017 vor. Auf Nachfrage wurde dem Regierungspräsidium mitgeteilt, dass dieses Gutachten als Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg beschlossen wurde.</p> <p>Weiter liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandel in der Ortsmitte von Oberhofen vom 15.02.2022 vor.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept, 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. Die gutachterliche Stellungnahme vom 15.02.2022 zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandel in der Ortsmitte von Oberhofen des Büros Dr. Donato Acocella führt hinsichtlich des Standorts des</p>	<p>Fortschreibung: Sie befasst sich in Kap. 4 mit der Ist-Situation im Südosten der Stadt und legt dar, dass Oberhofen schon bisher in gewissem Umfang eine Versorgungsfunktion für den Südosten übernommen hat (S. 11).</p> <p>Durch das Vorhaben bietet sich die Möglichkeit, ein solches Nahversorgungszentrum aufzubauen; diese Option war - wie vom Regierungspräsidium dargelegt - schon im Gutachten des Büros Dr. Acocella von 2017 enthalten (z.B. S. 96, 101 u. 105f.) und entspricht somit dem derzeitigen Einzelhandelskonzept.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Vorhabens außerhalb eines Vorranggebiets auf Seite 8 aus, dass angesichts der eingehaltenen Intention des Einzelhandelskonzepts eine Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel als mit dem Einzelhandelskonzept übereinstimmend angesehen werden kann, auch wenn der Standort lediglich an den abgegrenzten (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereich angrenzt. Vorgeschlagen wird jedoch eine Anpassung der Abgrenzung des Versorgungsbereichs Oberhofen als Nahversorgungszentrum für den Südosten der Stadt. Diesen Vorschlag befürwortet das Regierungspräsidium.</p> <p>Auch die höhere Raumordnungsbehörde verschließt sich diesem Standort aus Sicht des Einzelhandels nicht grundsätzlich. Die höhere Raumordnungsbehörde teilt aus Sicht des Einzelhandels die Auffassung der gutachterlichen Stellungnahme vom 15.02.2022, dass neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche sowie einer Obergrenze für den Backshop auch Obergrenzen für die einzelnen Sortimente festzusetzen sind (Seite 14 des Gutachtens).</p> <p>Hinsichtlich des Kongruenzgebots legt die gutachterliche Stellungnahme vom 15.02.2022 dar, dass der Supermarkt unter Berücksichtigung des Ziels der Stadt Ravensburg, in Oberhofen ein Nahversorgungszentrum für den Südosten zu entwickeln, als standortgerecht dimensioniert angesehen werden kann. Einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot verneint die gutachterliche Stellungnahme vom 15.02.2022.</p> <p>Bei Festsetzung der genannten Obergrenzen kann sich die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt zzgl. Laden am Vorhabenstandort vorstellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan werden Festsetzungen entsprechend dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten übernommen, die die Verkaufsflächenobergrenze für die einzelne Sortimente bestimmen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Das Regierungspräsidium bittet darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Bauleitplanung Da im momentanen Planungsstadium noch keine Festsetzungen bekannt sind, kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Das Regierungspräsidium bittet darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden im weiteren Verlauf der Planung ausgearbeitet. Das Regierungspräsidium Tübingen wird im weiteren Verfahren beteiligt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.	<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Denkmalpflege, Stellungnahme vom 20.04.2022:</u></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange.</p> <p>1.Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>2.Archäologische Denkmalpflege: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme bzw. bei Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige</p>	<p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Der Hinweis auf die geltenden Rechtsvorschriften zum Denkmalschutz wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls hingewiesen.</p>	
3.	<p><u>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 20.05.2022:</u></p> <p>Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Allgemeine Einschätzung Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden. Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen</p> <p>A. Landwirtschaft, Vermessung-/Flurbereinigung, ÖPNV keine Anregungen</p> <p>B. Gewerbeaufsicht Tel. 0751 85-4170</p> <p>1.Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB; DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.</p>	<p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet (siehe schalltechnische Untersuchung vom 10.03.2022) sowie schalltechnische Stellungnahme vom 09.06.2021. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Gewerbelärm: Siehe koordinierte Stellungnahme vom 31.05.2021, Ziff. B Auf das Vorhaben wirkt die südliche Hopfenhalle ein, eine Aussage dazu fehlt in der schalltechnischen Untersuchung vom 10.03.2022. Als Immissionsorte wird nur die bestehende Umgebungsbebauung berücksichtigt. Die im Objekt neu geschaffenen Immissionsorte nicht. Konflikt Wohnen/ Gewerbe.</p> <p><u>Stellungnahme vom 31.05.2021 [eingefügt]:</u> 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. 2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit</p>	<p>In einer schalltechnischen Stellungnahme (meixner Stadtentwicklung GmbH vom 09.06.2021) wurden die Geräuscheinwirkungen der Hopfenhalle auf das Plangebiet berechnet und bewertet. Grundlage für die Berechnung waren die Emissionsansätze der schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, 15.07.2020) die im Zuge der Baugenehmigung der Hopfenhalle durchgeführt wurde.</p> <p>Im Ergebnis zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Mischgebiet von tagsüber 60 dB(A) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingehalten wird. Während der Nachtzeit findet kein Betrieb in der Hopfenhalle statt. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Gewerbelärm: Auf das Vorhaben: Auf dem südlichen Grundstück befindet sich noch eine Hopfenverarbeitung. Diese ist sehr lärmintensiv. Es sollte genau betrachtet werden, ob und in welcher Form Wohnnutzung möglich ist. Eine schalltechnische Untersuchung liegt wohl bereits vor, diese wäre auf das geplante Gebiet anzupassen. Vom Vorhaben: Parkplatz und Tiefgaragenlärm sowie Anlieferung: Es wird sich um privaten und Gewerbelärm handeln. Die Verkehrswege, Stellplätze und Ausfahrten sollten in der Planung ausführlich mit Blick auf die Immissionsorte berücksichtigt werden um Konflikte zu vermeiden.]</p> <p>C. Naturschutz Tel. 0751 85-4244</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können 1.1 § 44 BNatSchG Artenschutz</p> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung (Meixner Stadtentwicklung, 10.06.2021) Fachliche Wertung „Maßnahmenkonzept Fledermäuse“ (Temporärer Erhalt der Gehölzstruktur als essentielle Leitfunktion sowie Neupflanzungen)</p>	<p>Die Geräuscheinwirkungen des Vorhabens selbst auf die Umgebungsbebauung wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (meixner Stadtentwicklung GmbH vom 10.03.2022) berechnet und bewertet. Es zeigte sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts unter Berücksichtigung der Betriebsbeschreibung des Lebensmittelmarktes an der maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Im Bebauungsplan werden die der Berechnung zugrunde liegenden Emissionsansätze (z.B. Betriebszeit) als lärmschutztechnische Bestimmungen aufgenommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die generelle Zustimmung zum geplanten Vorgehen in Bezug auf die vorhandenen Gehölze sowie die Anregungen hierzu werden berücksichtigt. Die Vorgaben des Artenschutz-Gutachtens werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen des Bauablaufs werden unter Aufsicht eines Sachverständigen die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Umfang und Intensität der artenschutzfachlichen Feldarbeit wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ergebnisse sind plausibel und nachvollziehbar. Um lt. Gutachten (Meixner Stadtentwicklung GmbH, 10.06.2021) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen ist zwingend „ein wesentlicher Teil des Gehölzbestandes entlang der Tettnanger Straße“ im Plangebiet als Leitstruktur für die Fledermäuse zu erhalten (vgl. Ziff. 1.3, S. 4).</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Funktionssicherung der essentiellen Leitstruktur für die genannten Fledermäuse vor Eintritt des Eingriffs durch den VBP in sich wirksam sein muss. Dies muss entsprechend bei der Planung des Bauablaufs, bei der Umsetzung des VBP (Erhalt bestehender Gehölzstruktur, Pflanzung neuer Gehölze, Berücksichtigung zeitlicher Vorgaben. lt. Fachgutachten) entsprechend berücksichtigt werden. Dies sollte durch Einbeziehung einer fachkundigen Person begleitet werden, damit die zeitliche Abfolge und damit die Wirksamkeit/Funktionalität des Gesamtkonzeptes für die Sicherung der Leitstrukturen kontinuierlich gewährleistet ist.</p> <p>Wie im Gutachten dargelegt, ist, bis der Umstand eintritt, dass die vorzusehenden Neupflanzungen im Plangebiet eine dauerhafte Funktion als Leitstruktur für die Fledermäuse wahrnehmen können, ein wesentlicher Teil der bestehenden Gehölzstruktur entlang der Tettnanger Straße im Plangebiet zu erhalten.</p> <p>Die „Erhaltung der Gehölzstruktur entlang der Tettnanger Straße“ (temporäre Maßnahme) sollte im VBP als „temporäre Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt und mit einem zeitlich beschränkten Erhaltungsgebot festgesetzt werden. (= z.B. bedingte Festsetzung</p>	<p>Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie die Rodungen so umgesetzt, dass dauerhaft ein raumwirksamer Gehölzgürtel vorhanden ist. Durch die Erhaltung und Weiterentwicklung eines wesentlichen Teils des südlichen Gehölzstreifens, die Erhaltung der Kastanie in der Mitte sowie die Neupflanzung zweier Bäume mit großer Pflanzgröße (Stammumfang 25-30 cm) im Norden wird in Verbindung mit den Vorgaben zur Beleuchtung die Funktionalität des Gehölzstreifens auch über die Bauzeit hinweg aufrechterhalten. Die genaue Art, mit der das Erhaltungsgebot sowie die Pflanzgebote festgesetzt werden, wird noch mit dem Umweltamt der Stadt abgestimmt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Dies gilt auch für die vorzusehenden Neupflanzungen für den Funktionserhalt der Leitstruktur der Fledermäuse (mit Pflanzgebote) im Plangebiet. Ggf. können die Verpflichtungen im Durchführungsvertrag geregelt werden. Weiter sind unter den Hinweisen zum Artenschutz die Vermeidungsmaßnahmen (vgl. 1.2.2, S. 3 artenschutzrechtliche Beurteilung) aufzunehmen (Baufeldfreimachung außerhalb Vegetationszeit, Vogelschlag, Begrünung Dachflächen...).</p> <p><u>Rechtliche Sicherung</u> Die Stadt Ravensburg hat dafür Sorge zu tragen, dass diese Maßnahmen zum Artenschutz i.R.d. VBP plangemäß umgesetzt und geeignet dauerhaft sichergestellt werden, damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine abschließende Beurteilung erfolgt nach Vorlage des Umweltberichts mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>D. Oberflächengewässer Tel. 0751 85 4246 Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich konkretisiert. Die bisherige Stellungnahme vom 31.05.2021 zu o.g VBP gilt in allen Punkten fort. <u>Stellungnahme vom 31.05.2021 [eingefügt]:</u> Oberflächengewässer Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage.</p>	<p>Welche von den artenschutzrechtlichen Verpflichtungen im Durchführungsvertrag aufgenommen werden, wird von der Stadt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger noch geprüft.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen werden teilweise im Bebauungsplan festgesetzt (Dachbegrünung, Vogelschlag), teilweise werden sie als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (Rodung/Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelschutzzeiten).</p> <p>Die Stellungnahme zur rechtlichen Sicherung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren wird eine Sichtung erfolgen, inwieweit die Artenschutzmaßnahmen in die Planung integriert wurden und festsetzungskonform umgesetzt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Oberirdische Gewässer 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>Überschwemmungsgebiete 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 überflutungsgefährdeten 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 laufenden Bebauungsplanverfahren noch näher überprüft und entsprechend in der Bauleitplanung dargestellt und abgearbeitet werden (Tiefgaragenabfahrt; EFH, etc.).</p> <p>Oberflächenwasserabfluss/Abflussverschärfung durch Versiegelung</p> <p>Grundsätzlich darf sich durch Neuversiegelung aus dem Plangebiet</p>	<p>Die Ausführungen zu oberirdischen Gewässern werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das genannte verdolte Gewässer NN-UV4 folgt etwa dem Geländegefälle. Es gibt einen Tiefpunkt im Kreuzungsbereich Kemmerlanger Straße/Tettninger Straße etwas südlich vom Plangebiet vor dem Gebäude mit der Haus-Nr. 366. Von dort fällt das Gelände weiter nach Süden entlang der Tettninger Straße ab. Sollte ein Überstau der Verdolung im Kreuzungsbereich auftreten, fließt das Wasser entlang der Tettninger Straße Richtung Süden und nicht zum Plangebiet.</p> <p>Eine Gefährdung der geplanten Bebauung und Nutzung ist daher nicht anzunehmen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet liegt vor. Ein Überflutungsnachweis wird geführt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>das Hochwasserabflussverhalten im nachfolgenden Gewässer insbesondere bei angrenzender Bebauung in der Ortslage durch zeitliche Erhöhung und Beschleunigung des Wasserabfluss nicht nachteilig auswirken. Es ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist. Hierzu sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen und die Umsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen zu prüfen. Die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten, innerhalb von Baugebieten den zusätzlichen Regenwasseranfall zu drosseln, um einerseits die Kanalisation zu entlasten und andererseits die hydraulische Belastung für die nachfolgenden Gewässer nicht zu erhöhen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das zusätzlich beaufschlagte Gewässer durch bebauten Gebiet fließt (§ 5 Abs.1, 6 Abs.1, 55, 57 Abs.1, 60 WHG, § 12 Abs.3 WG).</p> <p>4. Hinweise Starkregenrisikoversorge Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im</p>	<p>Die Vorgaben zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausarbeitung der Planung vollumfänglich berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in eine Versickerungsmulde einzuleiten, welche im westlichen Teil des Plangebiets errichtet wird. Hier erfolgt über die belebte Bodenzone eine Rückführung des Wassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Zum Wasserrückhalt trägt auch die vorgesehene Dachbegrünung auf dem Flachdach des Lebensmittelmarktes wesentlich bei. Fußwege und Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt, um den Oberflächenabfluss zu vermindern. Die Planung wird wie dargestellt ausgearbeitet.</p> <p>Die Hinweise zur Starkregenrisikoversorge werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich, der bei Starkregen von wild abfließendem Wasser betroffen ist (siehe hierzu auch die Ausführungen zu dem oberirdischen Gewässer</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. https://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicherlebensgrundlagen/wasser/starkregen/</p> <p>E. Altlasten Tel. 0751 85-4218</p> <p>1. Bedenken und Anregungen</p> <p>Es liegt der Geotechnische Bericht Projekt Nr. A2101009 vom Büro fm geotechnik vom 17.03.2022 vor. Aus den acht niedergebrachten Schürfgruben wurden Mischproben des Mutterbodens sowie aus der durchwurzelbaren Bodenschicht entnommen. Die untersuchten Proben aus dem Mutterboden unterschreiten die Prüfwerte für den Wirkungspfad Bo-den-Mensch/ Nutzung Wohngebiet nach BBodSchV und, mit Ausnahme der Probe aus MP1, die Vorsorgewerte nach BBodSchV. Die Probe MP1 Mu des Schurfes SG1 überschreitet die Vorsorgewerte für die Schadstoffparameter PAK und Benzo[a]pyren. Die Proben aus der durchwurzelbaren Bodenschicht MP4-MP7 können in die Verwertungskategorie Z0 nach VwV Boden eingestuft werden. Aufgrund der bisherigen punktuellen Untersuchung kann nicht ausgeschlossen werden, dass an nicht untersuchten Stellen unerkannte Verunreinigungen vorliegen.</p>	<p>weiter oben). Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Erschließungsplanung (Nachweis der ordnungsgemäßen Entwässerung) wird auch ein Überflutungsnachweis geführt. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zu Starkregen aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen zu den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts in Bezug auf Bodenbelastungen werden zur Kenntnis genommen. Der Oberboden im Bereich der Schürfgrube SG1 wird separiert und gesondert untersucht. Die Erdarbeiten werden unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchgeführt. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zur Gewährleistung der bodenschutz- und altlastenrechtlichen Vorgaben ist der Oberboden im Bereich der Schürfgrube SG1 zu separieren und gesondert zu untersuchen. Es wird empfohlen, wie auch vom Gutachter angemerkt, die Erdarbeiten unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.</p> <p>F. Grundwasser Tel. 0751 85-4269</p> <p>Siehe Stellungnahme zur ersten frühzeitigen Beteiligung vom 31.05.2021. <u>Stellungnahme vom 31.05.2021 [eingefügt]:</u> . Grundwasser 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Wasserversorgung Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e BauGB). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen. 2. Bedenken und Anregungen Grundwasserschutz Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Wegen der übertragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine we-</p>	<p>In der Tettnanger Straße liegt eine Wasserversorgungsleitung DN150 an welche das Plangebiet angeschlossen wird.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt, der fundierte Aussagen zum Grundwasserstand trifft. Bauzeitliche bzw. anlagenbedingte Eingriffe in das Grundwasser sind demnach nicht zu erwarten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren. 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.</p> <p>3. Hinweise Wir bitten im Bebauungsplan folgende Hinweise mit aufzunehmen: Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Ab-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Grundwasserschutz aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>satz 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 Landrats-amtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.]</p> <p>G. Abwasser Tel. 0751 85-4158</p> <p>1. Bedenken und Anregungen</p> <p>Der Planung liegt der geotechnische Bericht der fm geotechnik vom 17.03.2022 zu Grunde. Diesem ist zu entnehmen, dass der Untergrund erst im Bereich des Terrassenkieses ab einer Tiefe von 1,80 m bis 2,70 überhaupt sickerfähig ist. Zugleich kann dieser Bereich bereits im Grundwasser stehen. Der Grundwasserstand wurde einmalig gemessen. Somit ist hier für den höchsten anzunehmenden Grundwasserstand mindestens 1 m zuzuschlagen.</p> <p>Nach Auskunft von Herrn Frankovsky (Ersteller des Gutachtens) war die Versickerung von Niederschlagswasser ursprünglich nördlich der Bebauung im Bereich von Schürfgrube SG 5 und 6 geplant. Hier wurde jedoch keine ausreichend mächtige,</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Ein Entwässerungskonzept liegt vor. Es ist vorgesehen, dass auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in eine Versickerungsmulde einzuleiten, welche im westlichen Teil des Plangebiets errichtet wird. Hier erfolgt über die belebte Bodenzone eine Rückführung des Wassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Zum Wasserrückhalt trägt auch die vorgesehene Dachbegrünung auf dem Flachdach des Lebensmittelmarktes wesentlich bei.</p> <p>Bei der Anlage der Versickerungsmulde erfolgt ein Bodenaustausch bis zur versickerungsfähigen Schicht. Die Anbindung erfolgt gemäß den Vorgaben des LRA. Der Abstand zum gemessenen Grundwasserstand von $\geq 1,0$ m wird eingehalten.</p> <p>Der Schmutzwasseranschluss erfolgt in den Mischwasserkanal in</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>versickerungsfähige Schicht angetroffen. Somit ist eine Versickerung von Niederschlagswasser ausschließlich im Bereich von SG 7 und 8 möglich.</p> <p>Gemäß Anlage 1.2 des Gutachtens (Seite 25) ist hier eine Versickerungsmulde mit einer Fläche von 250 m², einem Volumen von 76 m³ und einer Einstauhöhe von 30 cm geplant. Sie füllt damit nahezu die gesamte zur Verfügung stehende Fläche aus. Die Berechnung für die Mulde ist jedoch nicht Bestandteil der Antragsunterlagen und kann somit nicht verifiziert werden. Auch kann nicht geprüft werden, ob der geforderte Grundwasserabstand von mindestens 1 m eingehalten wird.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass für eine Versickerung in diesem Bereich ein Bodenaustausch in großem Umfang erforderlich ist. Zwischen Muldensole und höchstem zu erwartenden Grundwasserstand (= gemessener Grundwasserstand + 1 m) muss eine mindestens 1 m mächtige Bodenschicht eingebracht werden. Das Bodenaustauschmaterial ist so zu wählen, dass neben der notwendigen Versickerungsleistung eine zusätzliche Reinigung des eingeleiteten Niederschlagswassers sowie eine Rückhaltefunktion bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen gewährleistet ist (kf-Wert etwa bei 1 x 10⁻⁵ m/s, entspricht Fein-Mittelsand). Das Material muss nachweislich der Qualität Z0 entsprechen und die Maßnahme ist durch einen Fachbauleiter zu begleiten.</p> <p>Die Mulde ist zwingend mit einem Notüberlauf zu versehen. Der Schmutz-/Mischwasserkanal muss ausreichend dimensioniert sein, damit hier gegebenenfalls Niederschlagswasser von belasteten Hof- oder Dachflächen abgeleitet werden kann (z. B. Anlieferbereich, Aufstellung von Kälteanlagen im Freien, die mit wassergefährdenden Stoffen betrieben werden).</p>	<p>der Tettnanger Straße.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Hinweise</p> <p>Wir empfehlen, eine Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik im Bebauungsplan festzuschreiben. Damit sind eine deutlich kleinere Sickerfläche und entsprechend weniger Bodenaustausch erforderlich (Ressourcenschonung), gleichzeitig wird der Wirkungsgrad der Photovoltaikanlage insbesondere bei hohen Temperaturen erhöht. Zu beachten ist, dass eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik nur bei Südausrichtung der Module funktioniert (nicht bei gleichzeitiger Ost- und Westausrichtung).</p> <p>H. Bodenschutz Tel. 0751 85-4221</p> <p>Hinweise Entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Lebensmittelmarkt mit 3 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage in der Tettninger Straße in der Ortsmitte von Oberhofen erstellt werden. Die neu überplante Fläche beträgt ca. 5.000 m² auf denen in den Boden eingegriffen wird. Auf den betroffenen Grundstücken liegen sehr hochwertige Böden vor. Die angegebenen Grünlandgrundzahlen betragen bis zu 62 und stellen überdurchschnittlich fruchtbare Böden mit hohen Ertragszahlen dar. Hinsichtlich der Funktionserfüllung als Filter- und Puffer für Schadstoffe sowie als Speicher für den Wasserhaushalt wurden die Böden ebenfalls als sehr hochwertig eingestuft. Wir bitten um Beachtung von § 2 Landes-Bodenschutz- und</p>	<p>Für die geplanten Satteldächer wird in den Bebauungsplan eine Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen aufgenommen. Die Dachflächen über dem ersten Stockwerk, die nicht von Gebäuden bestanden sind, werden zwischen den Wohngebäuden als private Gartenflächen gestaltet. Hier ist eine intensive Begrünung (Vorgarten/Terrassenbegrünung) vorgesehen. Die übrigen Bereiche dieser Dachflächen werden mit Stauden und Gräsern, bereichsweise auch mit Sträuchern, ebenfalls intensiv begrünt. Die Dachflächen der Tiefgarage, die nicht mit Bauwerken bedeckt sind, werden als Hofflächen gestaltet und sind außerhalb der Flächen für Freisitze, Stellplätze (Pkw, Fahrrad, Einkaufswagen) und Fußwege ebenfalls begrünt (Rasen).</p> <p>Die Hinweise auf den zu erwartenden Bodeneingriff und den sparsamen und schonenden Umgang mit dem anstehenden Boden werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sehr frühzeitig mit der Behörde abgestimmt. Dabei wird auch aufgezeigt, ob und wie ein Massenausgleich vor Ort erreicht werden kann und wie mit überschüssigen Erdmassen umgegangen wird.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Altlastengesetz – soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Die Inhalte des Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 aufgelistet. Beim Vorliegen von sehr hochwertigen Böden, wie im vorliegenden Fall, ist ein Bodenschutzkonzept auch bei einer Eingriffsfläche unter 5.000 m² notwendig.</p> <p>Die Einwirkfläche umfasst dabei sämtliche Bauflächen, bei denen Böden beansprucht werden, die zuvor natürliche Bodenfunktionen erfüllen, einschließlich temporär bauzeitlich genutzter Flächen (Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen, ...).</p> <p>Durch die Hanglage des geplanten Neubaus werden nach der derzeitigen Planung Geländeabgrabungen nötig. Da kaum Bereiche dargestellt sind, wo das Gelände angehoben werden soll, wird der Bodenaushub vorwiegend abgefahren werden müssen. Um diesen massiven Bodenaushub und damit den Eingriff in den Boden zu vermeiden, ist zu prüfen, ob mit einer geeigneten Wahl der Fußbodenhöhe ein Massenausgleich des Aushubs auf der Baustelle möglich wäre.</p> <p>Wo immer möglich sollte der anfallende kulturfähige Ober- und Unterboden eine hochwertige Wiederverwertung finden. Im vorliegenden Fall bietet sich eine Wiederverwertung für landwirtschaftliche Zwecke an, sofern keine bedenkliche Schadstoffkonzentration in den Böden vorliegt.</p> <p>Auf die „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung -</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Landkreis Ravensburg –Bodenschutz“, Stand April 2022 wird verwiesen.</p> <p>I. Brandschutz Tel. 0751 85-5140 Siehe Stellungnahme zur ersten frühzeitigen Beteiligung vom 31.05.2021. <u>Stellungnahme vom 31.05.2021 [eingefügt]:</u> . Brandschutz Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender 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.]</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
4.	<p><u>Regionalverband Bodensee – Oberschwaben, Stellungnahme vom 11.05.2022:</u></p> <p>der Regionalverband bringt zum oben aufgeführten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5.	<p><u>Handwerkskammer Ulm, Stellungnahme vom 18.05.2022:</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>
6.	<p><u>BUND, Stellungnahme vom 17.05.2022:</u></p> <p>mit Schreiben vom 19. April 2022 haben Sie den BUND Ravensburg um eine Stellungnahme zum oben genannten Verfahren gebeten. Diese Gelegenheit nehmen wir wahr.</p> <p>Gerne nehmen wir wie folgt Stellung: Die Bebauung muss so angepasst werden, dass die gutachterlich vorgebrachten Vorgaben bzgl. der Bäume und Gehölze umgesetzt werden können (siehe S.4 - Zusammenfassung). Die erforderliche Neupflanzung ist zwingend vorzuschreiben, ihre zeitnahe Umsetzung ist zu kontrollieren. Nur so kann eine starke Verschlechterung der Umweltbedingungen für die geschützten Fledermausarten vermieden werden. Die bei dieser Baumaßnahme unumgänglichen Zusatzbelastungen sollten durch die vorgeschlagenen linearen Gehölzpflanzungen (S. 3, 1. Absatz) ausgeglichen werden. Der Verbund mit dem Offenland könnte auch durch eine geeignete Fassadenbegrünung unterstützt werden. Auch der Walnussbaum (Nr. 3) kann bei einer angepassten Bebauung erhalten werden. Sein Wurzelbereich ist im Verlauf der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen. Das Gutachten des Büros meixner fordert eine Neupflanzung von Gehölzen. Aus der VEP Planung wird ersichtlich, dass mindestens</p>	<p>Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben gerecht zu werden, wurde das Vorhaben angepasst: Die Tiefgarage und das Erdgeschoss des geplanten Gebäudes wurden nach Westen hin um 2 m verkleinert, um den Baumbestand im mittleren Teil des Gehölzstreifens komplett erhalten zu können. Lediglich im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrten sind drei Bäume zu roden (im Süden eine Birke und im Norden ein Spitzahorn, die im Herbst 2022 gefällt werden sollen; zudem im Norden eine Linde, die bis zur tatsächlichen Herstellung der Zufahrt erhalten werden soll). Im Bereich zwischen der bestehenden Kastanie und der neuen Zufahrt im Norden werden zwei neue Bäume mit großem Stammumfang gepflanzt. Die Gehölzstruktur südlich der Kastanie bleibt erhalten, wird jedoch mittel- bis langfristig durch Rückschnitt sowie durch Entnahme von Einzelgehölzen mit gleichzeitiger Neupflanzung so umgebaut, dass sich eine einheitliche Reihe aus großkronigen Bäumen mit niedrigem Strauchunterwuchs entwickelt. Ziel des beschriebenen Vorgehens ist das kontinuierliche Vorhandensein eines raumwirksamen Gehölzbandes, während gleichzeitig ein Umbau auf das zukünftige Geländeniveau bei Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrssicherheit erfolgt. Der Walnussbaum im Westen kann leider aufgrund seiner Lage im Bereich der Feuerwehrezufahrt nicht erhalten werden. Im westlichen und nordwestlichen Bereich erfolgen jedoch weitere</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>zwei größere Gehölze (Nr. 2 und 3) im Zuge der Bebauung gefällt werden. Ergänzend zum Gutachten vom Büro meixner wird daher eine Umpflanzung von mindestens zwei neuen Gehölzen mit einem entsprechenden Stammdurchmesser von 30-50cm empfohlen.</p>	<p>Neupflanzungen, auch zur Eingrünung des neuen Ortsrandes. Eine Begrünung der Fassaden wird grundsätzlich für sinnvoll erachtet, ist jedoch im vorliegenden Fall voraussichtlich mit der konkreten Objektplanung (erwünschte Sichtbarkeit/Fensterflächen im östlichen Bereich, Tiefgaragenzufahrt im westlichen Bereich) nicht vereinbar. Im südlichen Bereich werden jedoch unmittelbar vor der Fassade Gehölze gepflanzt. Die Planung wird wie beschrieben ausgearbeitet.</p>
7.	<p><u>TWS, Stellungnahme vom 18.05.2022:</u></p> <p>Vielen Dank an der Beteiligung am Verfahren. Zu der Anfrage möchten wir wie folgt Stellung nehmen: Strom: In Abhängigkeit vom zukünftigen Leistungsbedarf der Neubebauung wird eine Umspannstation erforderlich. An der südlichen Grenze von dem ausgewiesenen Bereich verlaufen zwei Niederspannungskabel der TWS Netz GmbH zur Versorgung weiterer Kundenanlagen. Gas/Wasser: Ein Anschluss an das öffentliche Gas- und Wasserversorgungsnetz ist möglich. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies befindet sich zurzeit in Abstimmung mit dem Versorgungsträger TWS Netz GmbH. Das Ergebnis der Abstimmung wird im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt und die Planung, falls erforderlich, entsprechend angepasst. Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Versorgungsträger TWS wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
8.	<p><u>Netze BW, Stellungnahme vom 19.04.2022:</u></p> <p>im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Versorgungsträger Netze BW wird im weiteren Verfahren nicht beteiligt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
9.	<p><u>Transnet BW GmbH, Stellungnahme vom 02.05.2022:</u></p> <p>wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist <u>nicht</u> erforderlich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Versorgungsträger Transnet BW GmbH wird im weiteren Verfahren nicht beteiligt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
10.	<p><u>Stadtwerk am See GmbH & Co.KG, Stellungnahme vom 21.04.2022:</u></p> <p>Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert. Teilnehmer: STADTWERK AM SEE GmbH & Co. KG Telefonnummer: 07541505317 E-Mail: planauskunft@stadtwerk-am-see.de Status: Beantwortet Betroffenheit: Nicht betroffen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
11.	<p><u>TeleDATA, Stellungnahme vom 21.04.2022:</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert. Teilnehmer: TeleData GmbH Telefonnummer: 07541/505317 E-Mail: planauskunft@stadtwerk-am-see.de Status: Beantwortet Kommentar: Ansprechpartner: <u>TWS Netz GmbH</u> Betroffenheit: BETROFFEN</p>	<p>entsprechender Stelle (s. Stellungnahme TWS vom 18.05.2022) abgewogen. Auf die entsprechende Abwägung sei verwiesen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
12.	<p><u>Terranets bw GmbH, Stellungnahme vom 21.04.2022:</u></p> <p>Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert. Teilnehmer: terranets bw GmbH (Netz Süd) Telefonnummer: 0711 7812 0 E-Mail: leitungsauskunft@terranets-bw.de Status: Beantwortet Kommentar: Burmeister/Wiegers Betroffenheit: Nicht betroffen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
13.	<p><u>Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 11.05.2022:</u></p> <p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen. Die TelekomDeutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung beachtet. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugebiet.</p> 	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
14.	<p><u>Gemeinde Meckenbeuren, Stellungnahme vom 31.05.2022:</u> <u>FRISTVERLÄNGERUNG</u></p> <p>vielen Dank für die gewährte Fristverlängerung bis 08.06.2022. Fristgerecht möchten wir für die erneute Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren folgende Stellungnahme abgeben. Vollinhaltlich möchten wir auf unsere Stellungnahme vom 25.05.2021 verweisen und diese wie folgt ergänzen: Im bisherigen Entwurf zum Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen“ wurde von der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, Vollsortimenter mit 1.200 m² Verkaufsfläche und Getränkemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche gesprochen. Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans steht im Grundriss Erdgeschoss des Vorhaben- und Erschließungsplans „Lebensmittelmarkt vorauss. mind. 1.400 m² Verkaufsfläche zzgl. Laden (vorauss. Bäckerei)“, während im Gutachten von Herrn Dr. Acocella von einem „Einzelhandelsvorhaben mit bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche (Ein Lebensmittelmarkt und ein Backshop)“ gesprochen wird. Da das Gutachten von Herrn Dr. Acocella auf eine max. Verkaufsfläche von 1.400 m² (Lebensmittelmarkt, incl. Backshop, kein Getränkemarkt) ausgelegt ist, gehen wir davon aus, dass der Grundriss Erdgeschoss im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend anzupassen ist. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 25.05.2021 festgestellt, wird im Gutachten von Dr. Acocella der Planumsatz des Vorhabens mit der Kaufkraft in Oberhofen sowie im Südosten von Ravensburg (ohne Torkenweiler) verglichen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Anteil an der Kaufkraft im Bereich Nahrungs-/Genussmittel mit</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Obwohl in der Tat in der Stellungnahme des Büros Dr. Acocella einleitend auf eine Gesamtgröße von 1.400 m² VKF hingewiesen wird (S. 1 u. 13), hat die Stellungnahme für die Überprüfung einen Lebensmittelmarkt mit 1.400 m² VKF zugrunde gelegt und ergänzend einen Backshop berücksichtigt (vgl. insbes. S. 15). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Warum die Einwohner des Vorranggebiets für Wohnungsbau ihren täglichen Bedarf nicht in Oberhofen, sondern wahrscheinlicher „Kaufland“, wird nicht begründet. Zumindest ein Teil der Einwohner wird sich im Nahversorgungszentrum für den Süden der Stadt versorgen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>77 % weit über dem Marktanteil von Supermärkten liegt, der geplante Markt aber unter Berücksichtigung fehlender Konkurrenz durch Discounter, der Einbeziehung des Ortsteils Torkenweiler und der zu erwartenden Einwohnerzuwächse, nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Südostens der Stadt Ravensburg angewiesen ist. Tatsächlich ist aber nicht davon auszugehen, dass die Einwohner des Ortsteils Torkenweiler und die künftigen Einwohner des im Regionalplan dargestellten Vorranggebiets für Wohnungsbau ihren täglichen Bedarf im Wesentlichen in Oberhofen decken werden. Wahrscheinlicher ist, dass diese Kaufkraft vor allem dem im Süden von Ravensburg liegenden „Kaufland“ zufließt, welches in vergleichbarer Entfernung liegt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass insbesondere die Kaufkraft der Meckenbeurer Ortsteile Liebenau, Hegenberg, Schwarzenbach, Ottmarsreute, Senglingen und Langentrog nach Oberhofen abfließt.</p> <p>Die gutachterliche Stellungnahme von Dr. Donato Acocella vergleicht weiterhin den zwingend von außerhalb zufließenden Teil des Planumsatzes mit dem Umsatz in der übrigen Stadt Ravensburg und kommt zum Ergebnis, dass ein Kaufkraftabfluss aus den übrigen Bereichen der Stadt Ravensburg (in Höhe von knapp 2%) nicht wesentlich ist. Auch hier wird die Gemeinde Meckenbeuren, die deutlich näher am geplanten Einzelhandelsstandort in Oberhofen liegt, als die übrigen Bereiche der Stadt Ravensburg nicht zum Vergleich herangezogen. Dies obwohl selbst der Kernort Meckenbeuren mit 3,5 km Entfernung gleich nah am geplanten Standort liegt wie der südliche Teil der</p>	<p>Warum die Einwohner aus den Meckenbeurer Ortsteilen im Vorhaben in Oberhofen einkaufen sollten, wenn das Vorhaben für derart wenig attraktiv gehalten wird, wird nicht klar (vgl. dazu auch unten).</p> <p>Vgl. dazu unten.</p> <p>Vgl. dazu auch unten.</p> <p>Vgl. dazu auch unten.</p> <p>Vgl. dazu auch unten.</p> <p>Die Ansiedlung verstößt auch nicht gegen die Ziele des fortgeschriebenen Regionalplans (vgl. dazu auch unten).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Stadt Ravensburg. Im Verhältnis zum Umsatz dieser Teilorte, aber auch zum Umsatz in der Gesamtgemeinde Meckenbeuren dürfte sich eine ganz andere Relation ergeben. 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.</p> <p>Wir gehen daher nach wie vor davon aus, dass die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gegen Ziele der Raumordnung, hier Ziffer 2.7.1 des Plansatzes zum Fortschreibungsentwurf des Regionalplans, der die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von Vorranggebieten ausschließt, verstößt. 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><u>Stellungnahme vom 25.05.2021 [eingefügt]:</u> 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</p>	<p>Die Ausnahmegesetzgebung ist gegeben (vgl. dazu auch unten).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Vollsortimenter mit 1.200 m² Verkaufsfläche, incl. Getränkemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche) geschaffen werden.</p> <p>Nach Ziffer 3.3.7.1 des Landesentwicklungsplans soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich 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.)</p> <p>Eine Rückholung abfließender Kaufkraft ist dabei im Teil-Oberzentrum Ravensburg in Bezug auf das Beeinträchtungsverbot 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>

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>Schon die Pkw-Fahrstrecke von Liebenau beträgt nach google.maps rd. 3,6 km und damit nur unwesentlich weniger als 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 ausschließliche 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).</p> <p>Selbst wenn ein Viertel des Planumsatzes zu Umverteilungen in Meckenbeuren führen würde, ergäben sich maximale Umverteilungen von rd. 6%, 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). Begründet wurde diese auf die Nachbargemeinden bezogene</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<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>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> <p>Nach dem Vorstehenden ergibt sich, wie in der Stellungnahme des Büros Dr. Acocella dargelegt, dass der Ausnahmetatbestand gegeben ist (S. 21).</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. Wir bitten Sie uns über Ihre Abwägungsentscheidung zu informieren und am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	