

ANLAGE 5

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

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 26.07.2022:</u></p> <p>A. Allgemeine Angaben Stadt Ravensburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen“</p> <p>B. Stellungnahme Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Fachliche Stellungnahme:</p> <p>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p><u>Raumordnung - Einzelhandel</u> Zuletzt wurde unter dem 19.05.2022 zu der Planung Stellung genommen. Trotz der Lage des Vorhabenstandorts außerhalb eines geplanten Vorranggebiets und nur angrenzend an den abgegrenzten perspektivischen zentralen Versorgungsbereich in Oberhofen hat sich das Regierungspräsidium dem Standort nicht grundsätzlich verschlossen, den Vorschlag des Büros Acocella, die Abgrenzung des Versorgungsbereichs Oberhofen als Nahversorgungszentrum für den Süden der Stadt anzupassen, jedoch befürwortet.</p>	<p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 19.05.2022, auf die hierin getroffenen Aussagen sowie auf die Ausführungen in der Abwägungstabelle des Gemeinderats und in der Begründung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Abgrenzung des Versorgungsbereichs soll gemäß der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der nächsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts angepasst werden. Auch die Begründung des Bebauungsplans führt aus, dass die Abgrenzung des Versorgungsbereichs Oberhofen nach Realisierung des Vorhabens im Einzelhandelskonzept angepasst werden soll (S. 7/13).</p> <p>Weiter teilte die höhere Raumordnungsbehörde die Auffassung der gutachterlichen Stellungnahme, dass neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche sowie einer Obergrenze für den Backshop auch Obergrenzen für die einzelnen Sortimente festzusetzen sind.</p> <p>Dieser Hinweis wurde aufgegriffen. Gemäß Ziffer 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung darf die Verkaufsfläche des Vollversorgers eine Fläche von 1.400 m² nicht überschreiten, zuzüglich einer Verkaufsfläche von 70 m² für einen weiteren Laden zuzüglich gastronomischer Fläche. Die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel darf 90%, für Drogerie/Parfümerie 10% sowie für weitere Sortimente je Sortiment 50 m² und in Summe einen Anteil von 15% nicht überschreiten. Zur Begründung der prozentualen Anteile wird in der Begründung des Bebauungsplans auf die Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella vom 15.02.2022 verwiesen, S.7 und 8/13).</p> <p>Gegen die Planung werden daher seitens der höheren Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken geltend gemacht.</p> <p>Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Erläuterungen zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu deren Herleitung aus der Stellungnahme des Einzelhandels-Gutachters wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Feststellung, dass keine weiteren Anregungen vorgebracht werden und keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Bauleitplanung</u> Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Die Feststellung, dass keine Anregungen vorgebracht werden und keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.	<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Denkmalpflege, Stellungnahme vom 08.08.2022:</u> vielen Dank für die erneute Beteiligung an oben genanntem Verfahren. Die Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege wurden übernommen, darüber hinausgehende Bedenken werden nicht geäußert.</p>	<p>Die Feststellung, dass keine Bedenken geäußert werden, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
3.	<p><u>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 16.09.2022:</u></p> <p>Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Allgemeine Einschätzung Es bestehen noch 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. Gewerbeaufsicht, Vermessung/Flurbereinigung, Altlasten [X] Keine Anregungen</p> <p>B. Bodenschutz Tel. 0751 85-4221 Für ein Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte von Oberhofen wurde ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der</p>	<p>Die Feststellung, dass noch Bedenken gegenüber der Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung zu den vorgebrachten Punkten erfolgt bei den Stellungnahmen der jeweiligen Fachbehörden.</p> <p>Die Feststellung, dass von Seiten der Sachbereiche Gewerbeaufsicht, Vermessung/Flurbereinigung sowie Altlasten keine Anregungen geäußert werden, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Geltungsbereich umfasst ca. 0,67 ha und die Einwirkfläche beträgt ca. 5700 m². Wie bereits mitgeteilt ist noch vor der Erschließung des Areals die Vorlage eines Bodenschutzkonzepts notwendig. Auf die „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz“, Stand April 2022 wird verwiesen. Das Schutzgut Boden in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde in einer separaten Stellungnahme am 26.07.2022 überprüft: „Hinweise Schutzgut Boden</p> <p>Bei der Bewertung des Schutzgut Boden wurde in der Tabelle nicht die Bezeichnung für den Boden angegeben, wie z.B. LII b2 54/46. Bitte angeben, denn nur so ist eine Bewertung der Ökopunkte möglich. Es ist nicht klar, wie der Bodenaufbau des Begleitgrüns nach der Baumaßnahme aussieht. Steht hier der natürlich gewachsene Boden an? Oder wurde hier wieder ein Bodenaufbau hergestellt? Bitte beschreiben. Der Kompensationsbedarf von 54.765 Ökopunkten ist in Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um sehr hochwertige Böden handelt und eine hochwertige Verwertung der anfallenden Böden anzustreben ist.“</p> <p>C. Grundwasser Tel. 0751 85-4269 Anregung Es ist eine Tiefgarage geplant. Sollte diese im Grundwasserbereich liegen, ist eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers nicht erlaubt. Diese ist dann als „weiße Wanne“ auszubilden.</p>	<p>Der Hinweis auf die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bodenschutzkonzepts noch vor der Erschließung des Plangebiets wird zur Kenntnis genommen. Der im Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis zum Bodenschutz weist hierauf bereits hin. Dasselbe gilt für die „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz“, Stand April 2022. Eine Ergänzung des Hinweises ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Bezeichnung des Bodens in der genannten Tabelle wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Umweltbericht wird redaktionell um genauere Aussagen zum Bodenaufbau des Begleitgrüns ergänzt. Da in den Gehölzstreifen baulich nicht eingegriffen wird, sind hier keine tiefgreifenden Bodenveränderungen zu erwarten. Von Westen her wird die Böschung jedoch angeschüttet, so dass es bereichsweise zu Verdichtungen und zu einer Veränderung des natürlichen Bodenprofils durch Auffüllung kommt. Der Hinweis darauf, dass es sich um sehr hochwertige Böden handelt, die einer möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden sollten, wird zur Kenntnis genommen. Der im Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis zum Bodenschutz enthält diesen Inhalt bereits und muss daher nicht ergänzt werden. Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Die Tiefgarage ist in grundwasserdichter Ausführung geplant. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung erfolgt nicht. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>D. Oberflächengewässer Tel. 0751 85-4246 Keine Bedenken, da die Prüfung des Planers ergab, dass im Falle einer Überstauung des verdolten, namentlich nicht genannten Gewässers NN-UV4, Gewässer-ID 12688, Schussen-Zufluss keine Überflutungsgefährdung für die geplante Bebauung besteht (vergl. Umweltbericht Nr. 6.2.2).</p> <p>E. Brandschutz Tel. 0751 85-5141 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>F. Abwasser Tel. 0751/85-4158 Bedenken Gemäß Anlage 5 „Stellungnahmen der Behörden“ Punkt G. Abwasser 1. werden unsere Anregungen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt. Ein Entwässerungskonzept läge</p>	<p>Die Feststellung, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Der Hinweis auf die Brandschutzvorschriften wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die rechnerischen und zeichnerischen Nachweise zur ausreichenden Dimensionierung der Mulde und zur Einhaltung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes werden der Behörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorgelegt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>vor. Es ist jedoch nicht Bestandteil der zu dieser Anhörung vorgelegten Planunterlagen. Ob die Mulde ausreichend dimensioniert ist und die erforderlichen Grundwasserabstände eingehalten werden, kann somit beim aktuellen Planungsstand von uns nicht überprüft werden.</p> <p>G. Straßenrecht Tel. 0751 85-2412</p> <p>Hinweis Der Planbereich befindet sich im Zuge der Kreisstraße 7983, innerhalb der Ortsdurchfahrt von Ravensburg-Oberhofen. Die Zuständigkeit für die straßenrechtliche Beurteilung liegt direkt bei der Stadt Ravensburg, da diese hier die Aufgaben des örtlich zuständigen Straßenbaulastträgers übernimmt.</p> <p>H. Naturschutz Tel. 0751 85-4244, -4233</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>Festsetzung Ziff. 9.2 „Sicherung von linearen Gehölzstrukturen als Leitstruktur für Fledermäuse“ Es handelt sich hierbei um die Festsetzung zur Sicherung der essentiellen Leitstruktur für Fledermäuse entlang der Tettnanger</p>	<p>Der Hinweis auf die Zuständigkeit der Stadt Ravensburg für die straßenrechtliche Beurteilung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Straße (CEF). Diese Funktion muss kontinuierlich gewährleistet sein, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Darstellung in Text und Plan gibt die inhaltliche Zielsetzung für den zukünftigen Umgang und den Funktionserhalt mit der Leitstruktur vor.</p> <p>Wie bei der Besprechung am 01.09.22 mit der Stadt Ravensburg und weiteren Vertretern festgehalten muss vom Planungsträger bzw. Vorhabensträgers ein Konzept entwickelt und vorgelegt werden, in dem der Umgang mit den bestehenden und neu zu pflanzenden Gehölzen hinreichend beschrieben wird.</p> <p>Hierbei sind neben der Planung des Bauablaufs auch die gestalterischen Aspekte (repräsentative Grünfläche in der Ortsmitte) zu berücksichtigen und wie vom Fachgutachter, Herr Ramos im Gutachten ausgeführt, ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz abzustimmen und bereits als Regelungsinhalt in den Durchführungsvertrag (vor Satzungsbeschluss) sowie als Bestandteil in die Baugenehmigung aufzunehmen.</p> <p>Die <u>Notwendigkeit</u> ergibt sich – wie bereits in unserer Stellungnahme vom 20.05.2022 dargelegt – aus folgenden Gründen: Es ist zu beachten, dass die Funktionssicherung einer essentiellen Leitstruktur für die genannten Fledermäuse <u>vor Eintritt des Eingriffs</u> durch den VBP in sich wirksam sein muss. Dies muss entsprechend bei der Planung des <u>Bauablaufs</u>, bei der Umsetzung des VBP (u.a. Tiefgaragen... und Erhalt bestehender Gehölzstruktur, Pflanzung neuer Gehölzstrukturen, Berücksichtigung zeitlicher Vorgaben. lt. Fachgutachten) entsprechend berücksichtigt werden. Dies muss durch Einbeziehung einer fachkundigen Person begleitet</p>	<p>Die Ausführungen zur Festsetzung Ziffer 9.2 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat der Stadt sowie der unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich ein Konzept zum zeitlichen Ablauf der geplanten Rodungen, Ersatzpflanzungen und Baumerhaltungen vorvorgelegt gen. Hierbei werden sowohl die gestalterischen als auch die artenschutzfachlichen Aspekte berücksichtigt. Nach erfolgter Abstimmung wird dieses Konzept Teil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger sowie Bestandteil der Baugenehmigung. Eine ökologische Baubegleitung wird eingesetzt. Zudem wird ein entsprechendes Monitoring beauftragt. Die Stadt Ravensburg wird die plangemäße und fachgerechte Umsetzung des Maßnahmenkonzepts zum Funktionserhalt der Gehölzstruktur im Rahmen ihrer Bauaufsichtspflicht regelmäßig überprüfen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>werden, damit die zeitliche Abfolge und damit die Wirksamkeit/Funktionalität des Gesamtkonzeptes für die Sicherung der Leitstrukturen kontinuierlich gewährleistet ist. Weiter ist ein mehrjähriges Monitoring notwendig.</p> <p>Die Stadt Ravensburg hat dafür Sorge zu tragen, dass das Maßnahmenkonzept für den Funktionserhalt Leitstruktur im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) bzw. auf der Baugesuchsebene plangemäß und fachgerecht umgesetzt und kontinuierlich sichergestellt wird, damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>2.1 Zuordnung Ökopunkte, Ziff.13.1, S. 12</p> <p>Dem VBP sollen 122.558 Ökopunkten aus der genehmigten Ökokontomaßnahme: Az.: 436.02.68 „Extensivierung von Grünland auf Niedermoorboden mit dem Ziel artenreicher, feuchter Fettwiesen im Übergang zu basenarmen Nasswiesen und einzelnen Feuchtbiotopsstrukturelementen“ zugeordnet werden. Die Maßnahme befindet sich seit 18.08.22 in Umsetzung.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss ist der Nachweis über die Verfügbarkeit und der erfolgten Zuordnung der Ökopunkte/Ökokontomaßnahme dem LRA vorzulegen. Es wird gebeten, dem Landratsamt eine Kopie/Nachweis vorzulegen. Bei Rückfragen kann sich die Stadt gerne mit dem Sachgebiet Naturschutz in Verbindung setzen.</p> <p>2.2 E/A-Bilanzierung, Schutzgut Boden</p> <p>Bei der Bewertung des Schutzgut Boden wurde in der Tabelle nicht die Bezeichnung für den Boden angegeben, wie z.B. LII b2 54/46.</p>	<p>Der Vorhabenträger wird eine entsprechende Eintragung im Kompensationsverzeichnis vornehmen, um die Abbuchung der dem Bebauungsplan zugeordneten Ökopunkte zu veranlassen. Dem Landratsamt wird noch vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Nachweis vorgelegt.</p> <p>Die Bezeichnung des Bodens in der genannten Tabelle wird redaktionell ergänzt (LII a2).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bitte angeben, denn nur so ist eine Bewertung der Ökopunkte möglich. Es ist nicht klar, wie der Bodenaufbau des Begleitgrüns nach der Baumaßnahme aussieht. Steht hier der natürlich gewachsene Boden an? Oder wurde hier wieder ein Bodenaufbau hergestellt? Bitte beschreiben. Der Kompensationsbedarf von 54.765 Ökopunkten ist in Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um sehr hochwertige Böden handelt und eine hochwertige Verwertung der anfallenden Böden anzustreben ist.</p> <p>1 Anlage</p>	<p>Der Umweltbericht wird redaktionell um genauere Aussagen zum Bodenaufbau des Begleitgrüns ergänzt. Da in den Gehölzstreifen baulich nicht eingegriffen wird, sind hier mit Ausnahme der von Westen her vorgenommen Auffüllung keine tiefgreifenden Bodenveränderungen zu erwarten. Der Hinweis darauf, dass es sich um sehr hochwertige Böden handelt, die einer möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden sollten, wird zur Kenntnis genommen. Der im Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis zum Bodenschutz enthält diesen Inhalt bereits und muss daher nicht ergänzt werden.</p>
4.	<p><u>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 04.08.2022:</u></p> <p>hinsichtlich des Einzelhandels verweisen wir auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 26.07.2022. Ansonsten bringt der Regionalverband bringt zum oben aufgeführten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 26.07.2022 wurde weiter oben bereits abgewogen (siehe Nr. 1).</p> <p>Die Feststellung, dass keine weiteren Anregungen vorgebracht werden und keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
5.	<p><u>IHK Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 18.08.2022:</u></p> <p>nachfolgend unsere Anmerkungen zum oben genannten Bebauungsplan: 1. Das Vorhaben trägt zur Stärkung der Ortsmitte Oberhofen bei und verbessert die Nahversorgung in den Teilorten Torkenweiler, Sickenried, Oberhofen und Ober- sowie Untereschach.</p>	<p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Damit wird die „versorgungstechnische Abhängigkeit“ der im Süden der Stadt Ravensburg gelegenen Ortsteile verbessert, weil ein ortsnahe, leistungsfähiges Angebot entsteht.</p> <p>3. Die Verknüpfung des Vorhabens mit Wohnungen wird den Wohnraummangel im Ravensburger Süden ein wenig abmildern, ist somit auf jeden Fall zu begrüßen, weil damit diese großflächige Einzelhandelsimmobilie einen strukturellen Mehrwert für die Kommune bietet.</p> <p>4. Verkehrstechnisch wird es an den Spitzentagen zu Engpässen bei der Ein- und Ausfahrt in das Objekt kommen. Die Hoffnung ist, dass ein erheblicher Teil der Kunden die Einkäufe mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß erledigen wird.</p>	<p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Die positive Einschätzung zu den geplanten Wohnungen wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	<p><u>Handwerkskammer Ulm, Stellungnahme vom 22.08.2022:</u> die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die Feststellung, dass zur Planung keine Anregungen vorgebracht werden und keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
7.	<p><u>Technische Werke Schussental, Stellungnahme vom 10.08.2022:</u> Vielen Dank an der Beteiligung am Verfahren. Unsere Stellungnahme vom 18.5.22 hat weiterhin Bestand. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren</p> <p><u>Stellungnahme vom 18.05.2022:</u> Vielen Dank an der Beteiligung am Verfahren. Zu der Anfrage möchten wir wie folgt Stellung nehmen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies wurde mittlerweile mit dem Versorgungsträger Technische Werke Schussental abgestimmt.</p> <p>Die vorhandene Trafostation auf der Grundstücksgrenze des zu überplanenden Grundstücks kann vom Vorhabenträger mitgenutzt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>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.</p> <p>Gas/Wasser: Ein Anschluss an das öffentliche Gas- und Wasserversorgungsnetz ist möglich. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	
8.	<p><u>Stadtwerk am See GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 12.07.2022:</u></p> <p>Nicht betroffen</p>	<p>Die Feststellung, dass die Belange der Stadtwerk am See GmbH & Co.KG nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
9.	<p><u>TeleData GmbH, Stellungnahme vom 12.07.2022:</u></p> <p>Betroffen</p>	<p>Die Feststellung, dass die Belange der TeleData GmbH betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Versorgungsträger wird von den Technischen Werken Schussental vertreten. Auf die entsprechende Abwägung sei verwiesen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
10.	<p><u>terranets bw GmbH, Stellungnahme vom 11.07.2022:</u></p> <p>nicht betroffen</p>	<p>Die Feststellung, dass die Belange der terranets bw GmbH (Netz Süd) nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
11.	<p><u>Gemeinde Meckenbeuren, Stellungnahme vom 21.07.2022:</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde bereits in Gemeinderatssitzung am 06.07.2022 der Abwägung zugeführt, auf die entsprechende Abwägung sei verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Fristgerecht möchten wir für die erneute Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren folgende Stellungnahme abgeben: Auf unsere Stellungnahmen vom 25.05.2021 und 31.05.2022 wird vollinhaltlich verwiesen. Diese Stellungnahmen werden wie folgt ergänzt: Im Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Gemeinde Meckenbeuren wird darauf hingewiesen, dass nicht begründet wird, warum die künftigen Einwohner des Vorranggebiets ihren täglichen Bedarf nicht in „Oberhofen“, sondern im Südwesten von Ravensburg ansässigen „Kaufland“ decken sollten. Dass das „Kaufland“ mit 6.000 m² Verkaufsfläche und Öffnungszeiten von 7:00 - 22:00 Uhr, sowie einem Sortiment von ca. 35.000 Artikeln (siehe Homepage der LPV GmbH, Bericht über den Branchenwettbewerb „Supermarkt des Jahres 2017“) eine größere Anziehungskraft ausübt, als der geplante Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche erscheint offensichtlich. Im Gegensatz hierzu hat der geplante Lebensmittelmarkt in Oberhofen für die Ortsteile im Oberen Bezirk von Meckenbeuren (Liebenau, Hegenberg, Schwarzenbach, usw.), in denen weder ein Lebensmittelvollsortimenter, noch ein Discounter vorhanden ist, eine enorme Attraktivität, zumal er über die B 467 bequem zu erreichen ist.</p>	<p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Stellungnahme des Büros Dr. Acocella Stadt und Regionalentwicklung GmbH (im Weiteren Stellungnahme Büro Dr. Acocella) die Einwohnerinnen und Einwohner im Vorranggebiet bei der Beurteilung der Dimensionierung nicht berücksichtigt hat: „Zusätzlich könnte... berücksichtigt werden, dass im Südosten ... durch das ... vorgesehene Vorranggebiet für den Wohnungsbau rechnerisch knapp 3.000 Einwohnerinnen und Einwohner möglich werden ...“ (S. 15). Darüber hinaus ergibt sich aus der angeführten Attraktivität von Kaufland die Frage, ob die Einwohnerinnen und Einwohner der Ortsteile im Oberen Bezirk von Meckenbeuren nicht schon bisher ihre Versorgung im Kaufland tätigen. Damit käme es durch das Vorhaben für die Einwohnerinnen und Einwohner dieser Ortsteile v.a. zu einer Verkürzung der Wege – sofern sie nicht weiterhin zu Kaufland fahren. Jedenfalls für diesen Teil der Einwohnerinnen und Einwohner von Meckenbeuren ergeben sich aus dem Vorhaben keine Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in Meckenbeuren.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<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 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>Die genannten Verkaufsflächenangaben sind nicht mehr aktuell. Auf die folgenden Ausführungen sei verwiesen.</p> <p>Aus dem Südosten der Stadt Ravensburg (ohne Torkenweiler) sind 2016 rund 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". (Fußnote 13, S. B 17, Nahbereich lt. Regionalplan ist die Gemeinde selbst; Tab. B 1, S. B 14.)</p> <p>Eine Rückholung abfließender Kaufkraft ist dabei im Teil-Oberzentrum Ravensburg in Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot 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>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</p>	<p>Schon die Pkw-Fahrstrecke von Liebenau beträgt nach google.maps rd. 3,7 km und damit nur unwesentlich weniger als diejenige von Kaufland in der Weißenauer Straße (3,8 km). Vom zentralen Versorgungsbereich Meckenbeuren beträgt die Pkw-Fahrstrecke zum Vorhaben nach google.maps etwa 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). 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).</p> <p>Begründet wurde diese auf die Nachbargemeinden bezogene Aussage mit den sich regelmäßig ergebenden höchsten relativen Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Standort-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>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. 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> <p><u>Stellungnahme vom 31.05.2022:</u></p> <p>vielen Dank für die gewährte Fristverlängerung bis 08.06.2022.</p>	<p>gemeinde 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>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 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</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).</p> <p>Vgl. zum Folgenden auch oben zur aktuellen Ergänzung: 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 Osten der Stadt versorgen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>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 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>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.</p> <p>Vgl. dazu oben zur Stellungnahme vom 25.05.2021.</p> <p>Vgl. dazu auch oben zur Stellungnahme vom 25.05.2021.</p> <p>Vgl. dazu auch oben zur Stellungnahme vom 25.05.2021.</p> <p>Vgl. dazu auch oben zur Stellungnahme vom 25.05.2021.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<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>Vgl. dazu auch oben zur Stellungnahme vom 25.05.2021.</p> <p>Die Ansiedlung verstößt auch nicht gegen die Ziele des fortgeschriebenen Regionalplans (vgl. dazu auch oben zur Stellungnahme vom 25.05.2021).</p> <p>Die Ausnahme Voraussetzung ist gegeben (vgl. dazu auch oben zur Stellungnahme vom 25.05.2021).</p>