

ANLAGE 5

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

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 16.12.2011:</p> <p>Der geplante Bebauungsplan "Oberer Büchelweg" ist großteils aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental entwickelt. Für die nach Norden vorgesehene geringfügige Erweiterung erfolgt ein Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Der Bebauungsplan greift auf Flurstück Nr. 687 nach Plansatz 3.2.2 des rechtskräftigen Regionalplanes in den Randbereich eines Regionalen Grünzuges ein, der als zu beachtendes Ziel der Raumordnung (Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) von Bebauung freizuhalten ist. Nach dem Vorentwurf der städtebaulichen Konzeption erfolgt kein Eingriff in den Regionalen Grünzug durch Bebauung.</p> <p>Sofern gewährleistet bleibt, dass der durch den Bebauungsplan in Anspruch zu nehmende Randbereich des Regionalen Grünzuges als Freifläche und für die Ortsrandeingrünung herangezogen wird und dort keine Bebauung erfolgt (s. Vorentwurf der städtebaulichen Konzeption), bringt der Regionalverband zum Bebau-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der in der frühzeitigen Behördenbeteiligung offengelegte Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes wurde in der Zwischenzeit reduziert. In einem geringen Umfang überschreitet das geplante Baugebiet den bestehenden Weg, der im Flächennutzungsplan in etwa auch die Grenze zwischen Baugebietsfläche und Ortsrandeingrünung darstellt.</p> <p>Auf Grund der Geringfügigkeit und der dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden Grundstücksunschärfe ist der Bebauungsplan jedoch -trotz der Überschreitung- aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar. Ein Flächennutzungsplanteiländerungsverfahren ist daher nicht mehr erforderlich.</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Die in der Zwischenzeit durchgeführte Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes hat zu einer Verkleinerung des Geltungsbereiches geführt. Das Flurstück Nr. 687 ist nur noch mit einer ca. 2.300 m² großen Teilfläche Bestandteil des Bebauungsplangebietes. Diese Teilfläche wird zudem zum größten Teil (ca. 1.600 m²) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen" festgesetzt, so dass den Zielen des Regionalplanes entsprochen wird.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ungsplan "Oberer Büchelweg" keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>Auf die vom Regionalverband im Jahre 2010 veröffentlichte Klimafibel, die allen Städten und Gemeinden der Region zur Verfügung steht, weisen wir wegen der Hangabwinde, die berücksichtigt werden sollten, hin.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten erstellt, das erstmals die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf die lokalklimatischen Verhältnisse von Ravensburg untersuchte.</p> <p>Das Gutachten hat aufbauend auf der klimatologischen Untersuchung des Regionalverbandes und anhand von Langzeitmessungen, Intensivmesskampagnen und Rechenmodellen die groß- und kleinräumigen klimatischen Verhältnisse im Bereich des Plangebietes im Bestand, also ohne Bebauung, und mit der geplanten Bebauung untersucht.</p> <p>Im Ergebnis kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine spürbaren Auswirkungen auf die Kaltluftsituation im Talgrund zu erwarten sind.</p>
2.	<p>TWS Netz GmbH, Stellungnahme vom 15.12.2011:</p> <p>Die TWS Netz GmbH beabsichtigt im Zuge der Erschließung dieses Baugebiet mit Erdgas, Wasser und Strom, gegebenenfalls mit Leerrohren für Breitband, zu versorgen. Die Erschließung soll dabei über den Büchelweg und über die Straße "Stadtblick" erfolgen.</p> <p>Im Büchelweg ist die Versorgungsleitung Wasser im öffentlichen Straßenbereich bis vor das neu zu erschließende Baugebiet vorhanden.</p> <p>Im nordöstlichen Teil des Baugebietes sind die Versorgungsleitungen Gas, Wasser und Strom über die Straße "Stadtblick" bis kurz vor das Baugebiet "Oberer Büchelweg" vorhanden.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.	<p>EnBW Regional AG, Stellungnahme vom 24.11.2011: Im betreffenden Bereich verlaufen keine Kabel oder Leitungen unseres Unternehmens. Wir haben daher keine Einwände oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
4.	<p>BUND, Stellungnahme vom 16.12.2011: Laut Klimafibel des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom August 2010 liegt die geplante Baufläche in einem Hangabwindssystem, das den tieferliegenden Stadtteilen frische Kaltluft zuführt (siehe Anlage). Deshalb ist vor Aufstellung eines Bebauungsplanes wie in der Klimafibel auf Seite 52 unter 6.2.2. aufgeführt, detailliert zu prüfen, welchen Einfluss die geplante Bebauung auf Luft und Klima im Mittleren Schussental hat. Wir empfehlen Prof. Schwab von der PH Weingarten mit der Prüfung dieser Frage zu beauftragen. Solange diese für uns grundsätzliche Frage nicht geklärt und nachvollziehbar dargestellt ist, lehnen wir eine Bebauung ab.</p>	<p>Wird berücksichtigt Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten erstellt, das erstmals die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf die lokalklimatischen Verhältnisse von Ravensburg untersuchte. Das Gutachten hat aufbauend auf der klimatologischen Untersuchung des Regionalverbandes und anhand von Langzeitmessungen, Intensivmesskampagnen und Rechenmodellen die groß- und kleinräumigen klimatischen Verhältnisse im Bereich des Plangebietes im Bestand, also ohne Bebauung, und mit der geplanten Bebauung untersucht. Im Ergebnis kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine spürbaren Auswirkungen auf die Kaltluftsituation im Talgrund zu erwarten sind.</p>
5.	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 21.12.2011: I. Belange der Raumordnung Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche dar, die nach Norden mit einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft überleitet. Der geplante Baustreifen für Wohnbauflächen nördlich des bestehenden Weges ist aufgrund der Zielvereinbarung des Landes mit den unteren Verwaltungsbehörden - sparsamer Umgang mit Grund und Boden § 1a Abs. 2 und Abs. 5 BauGB (Klimaschutz) – mangels des erforderlichen Nachweises für weitere Wohnbauflächen nicht genehmigungs-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen Der in der frühzeitigen Behördenbeteiligung offengelegte Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes und das städtebauliche Konzept wurde in der Zwischenzeit dahingehend überarbeitet, dass der Geltungsbereich im Norden deutlich reduziert wurde, so dass das nördlich des bestehenden Weges liegende Flurstück Nr. 687 nur noch in einem geringen Umfang Teil des Bebauungsplanentwurfes ist. In Norden nimmt das geplante Baugebiet die bestehende Siedlungskante, die durch die östlich liegende Bebauung (Stadtblick 15</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>fähig. Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 kann der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach folgenden Kriterien und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden: "Hinweise für die Plausibilitätsprüfung - der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 01.01.2009".</p> <p>II. Belange des Naturschutzes Die übersandten Unterlagen enthalten keine Unterlagen (z. B. Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, FFH-Vorprüfung zum Schussenbecken und Schmalegger Tobel, FFH-Nr. 8323-341) die für eine Beurteilung des Vorhabens aus naturschutzrechtlicher Sicht erforderlich sind.</p> <p>III. Belange des Straßenbaus Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der B 30. Das Baugebiet ist durch die B 30 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	<p>und 17) gebildet wird, auf. In einem geringen Umfang überschreitet das geplante Baugebiet den bestehenden Weg, der im Flächennutzungsplan in etwa auch die Grenze zwischen Baugebietsfläche und Ortsrandeingrünung darstellt. Auf Grund der Geringfügigkeit und der dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden Grundstücksunschärfe ist der Bebauungsplan jedoch -trotz der Überschreitung- aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar. Ein Flächennutzungsplanteiländerungsverfahren ist daher nicht mehr erforderlich.</p> <p>Wird berücksichtigt Dem Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht beigefügt. Im Umweltbericht sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt. Das FFH Gebiet "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" liegt Luftlinie in ca. 260 m Entfernung. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes oder einzelner Arten und Lebensräume sind durch die Planungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen Die Immissionsbelastung durch die B 30 wurde im Bebauungsplanverfahren ermittelt. Aufgrund der errechneten Lärmpegel werden für Teile des Bebauungsplangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.	<p>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 23.12.2011:</p> <p>Stellungnahme des Forstamtes Das Plangebiet grenzt an den Stadtwald Ravensburg Abt. 16/0 "Heimbrand" (Flst. Nr. 681/2). Der Wald beginnt an der Hangkante. Im Nördlichen Teil ist er als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen. Der Wald ist dem Baugebiet in der Hauptsturmrichtung nachgelagert. Der nach der LBO vorgesehene 30 m-Waldabstand ist (auch für Nebengebäude) einzuhalten. Nach den vorliegenden Planunterlagen (städtebaulicher Vorentwurf) ist dies bei der vorgesehenen Neubebauung so berücksichtigt. Beim bestehenden Gebäude auf Flst.Nr. 684/4 beträgt der Waldabstand nur ca. 18 m. Eine Erweiterung des Gebäudes in Richtung Wald darf keinesfalls zugelassen werden.</p> <p>Stellungnahme Sachgebiet Naturschutz und Gewässer Sachbereich Naturschutz:</p> <p>1.1 Umweltbericht / Eingriffsbilanzierung §1,1a ,2,2a BauGB a) Der vorgelegte Bebauungsplan stellt aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Deshalb sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung (mit Eingriffsbilanzierung) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Auf die Anlage zum BauGB wird verwiesen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt Der Waldabstand wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des Flurstücks 684/4 kann gemäß § 4 Abs. 3 LBO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Waldabstand unterschritten werden, um eine vertretbare bauliche Nutzung des Grundstückes gewährleisten zu können.</p> <p>Wird berücksichtigt Dem Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung beigelegt. Im Umweltbericht sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dargelegt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>b) Schutzgut Boden E/A-Bilanzierung Der geplante Eingriff erfolgt überwiegend im Schutzgut Boden. Es wird empfohlen die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bzw. die E/A-Bilanzierung, getrennt nach Bodenfunktionen, mit der Arbeitshilfe des Umweltministeriums "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (2006) durchzuführen. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs, ist der fachgerechte Umgang mit dem Boden nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1 a (3) BauGB. Hinweis Der Nachweis bzw. die Umsetzung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden erfolgt durch ein Bodenmanagementkonzept, unter Federführung einer bodenkundlichen Fachkraft</p> <p>1.2 Artenschutzrechtliche Prüfung, § 44 BNatSchG Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG vorliegt, muss nachgewiesen werden, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind bei streng geschützten Arten nicht abwägbar; sollte ein Eingriff vorliegen bedarf es immer der Ausnahme bzw. Befreiung. Bei anderen geschützten Arten sind die Beeinträchtigungen im Rahmen von § 1 a BauGB i.V.m. § 2a BauGB zu berücksichtigen. (Auf Seite: http://www.wisia.de kann nachgesehen werden, wel-</p>	<p>Wird berücksichtigt Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt worden. Im Bereich des Schutzgutes Boden wurden die Bodenfunktionen separat betrachtet und bewertet (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan "Oberer Büchelweg" S. 17f).</p> <p>Der Nachweis zum fachgerechten Umgang mit dem Boden wurde im Rahmen der erstellten Bodenverwertungskonzeption durchgeführt.</p> <p>Wird berücksichtigt Im Rahmen der Umweltprüfung ist in Abstimmung mit dem Landratsamt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung des Plangebietes durchgeführt worden. Diese Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine geschützten Arten beeinträchtigt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>che Art nach welchem Regelwerk geschützt ist.) Der Artenschutz kann als eigener Beitrag oder als integrierter Beitrag im Umweltbericht abgearbeitet werden. Bei den Aspekten des Artenschutzes bieten die Unterlagen des Zielartenkonzeptes entsprechende Hinweise: Das Plangebiet ist nach der Zielartenerhebung bis zum bestehenden, nördlichen Weg mit dem "Neuntöter Priorität I" und auf einer Teilfläche im Nordosten mit dem Zielartenlebensraum "Mageres Grünland Priorität I" belegt. Es ist eine Bewertung zu machen, ob bzw. inwieweit die Planung auf diese Arten Auswirkungen haben kann und welche Maßnahmen ggf. zum Schutz vor Beeinträchtigungen notwendig bzw. möglich sind. Ein sinnvoller Ausgleich für den Eingriff in diese Zielartenlebensräume hat zu erfolgen.</p> <p>Im Bereich des Zielartenlebensraums "mageres Grünland" ist ein Kinderspielplatz vorgesehen; ansonsten soll er lt. Unterlagen unberührt bleiben. Der Eingriff in diesen Bereich sollte so gering wie möglich gehalten werden</p> <p>1.3 Schutzgebiete, § 28f. BNatSchG, § 9 Abs. 6 BauGB Im Bebauungsplangebiet befindet sich das ND Stieleiche "Zwillingseiche am Stadtblick"; diese ist nach § 28 BNatSchG als rechtsverbindliches Einzelgebilde festgesetzt und ist nachrichtlich im Bebauungsplan zu übernehmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB.</p> <p>2.1 Ausgleichsmaßnahmen/-flächen Die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft (insbesondere nach Norden und Nordwesten) durch eine entsprechende Bepflanzung sollte vorgesehen werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt Der geplante Standort des Spielplatzes liegt innerhalb der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche und soll naturnah gestaltet werden.</p> <p>Wird berücksichtigt Im Bebauungsplanentwurf wird das Naturdenkmal nachrichtlich übernommen.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt Im Bebauungsplanentwurf wird das Baugebiet nach Norden durch eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Die Fläche der Ortsrandeingrünung wird als öffentliche Grünfläche fest-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>2.2 Stadtklima Der Hinweis unter Ziff. 8, dass zum Schutzgut Klima im Umweltbericht detailliertere Untersuchungen durchgeführt werden sollen, wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Stellungnahme Sachgebiet Bodenschutz</p> <p>Sparsamer und schonender (fachgerechter) Umgang mit dem Boden. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten, ist die Umsetzung des sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden in einem Bodenmanagementkonzept aufzuzeigen.</p>	<p>gesetzt. Im Nordwesten kann keine Ortsrandeingrünung festgesetzt werden, da in diesem Bereich notwendige Grundstücksflächen nicht freihändig erworben werden konnten. Die Festsetzung von Einfriedungen als Laubhecke auf den privaten Grundstücken gewährleistet eine Mindesteingrünung des westlichen Ortsrandes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten erstellt, das erstmals die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf die lokalklimatischen Verhältnisse von Ravensburg untersuchte. Das Gutachten hat aufbauend auf der klimatologischen Untersuchung des Regionalverbandes und anhand von Langzeitmessungen, Intensivmesskampagnen und Rechenmodellen die groß- und kleinräumigen klimatischen Verhältnisse im Bereich des Plangebietes im Bestand, also ohne Bebauung, und mit der geplanten Bebauung untersucht. Im Ergebnis kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine spürbaren Auswirkungen auf die Kaltluftsituation im Talgrund zu erwarten sind.</p> <p>Wird berücksichtigt Ein Bodenmanagementkonzept ist entsprechend den Anforderungen erstellt worden und wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten umgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Inhalt des Bodenmanagementkonzepts soll sein</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestandsaufnahme (Bodenbeschreibung nach Bohrstockprofilen) • Erdmassenberechnungen (getrennt nach Bodenart) • Trennung von Oberboden - kulturfähiger Unterboden bei Ausbau und Lagerung • Angaben über die Verwendung des Bodens direkte Wiederverwendung (planintern- planextern) Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731) • Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen <p>Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden, wird die Begleitung der Erschließungsmaßnahmen durch eine bodenkundliche Fachbauleitung empfohlen.</p> <p>1.2 Unter Hinweise bitte einfügen: Vor Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden zu sichern und in Mieten mit max. 1,5 m Höhe trapezförmig zu lagern. Bei einer Lagerung länger als 6 Wochen in der Vegetationsphase ist die Miete einzugrünen. Bei Bodenaushub ist der kulturfähige Unterboden (0,3-1,0 m Tiefe) getrennt zu gewinnen und in Mieten zu lagern. Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind fachgerecht weiterzuverwenden. Die DIN 18915 und DIN 19731 sind dabei zu beachten.</p> <p>Stellungnahme Sachgebiet Gewässerschutz, Sachbereich Abwasser</p> <p>Art der Vorgabe Die Planung sieht eine Retention mit Ableitung in den Kanal (Mischwasserkanal) für das Niederschlagswasser der Dach- und</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Der Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da der Umgang mit Boden in den einschlägigen Rechtsvorschriften und Normen hinreichend geregelt ist.</p> <p>Wird berücksichtigt Der bereits bebaute Bereich des Plangebietes verfügt über eine funktionierende Kanalentwässerung im Mischsystem, hier sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Bei baulichen Vorhaben werden die erforderlichen Maßnahmen zur Retention im Einzelfall in Baugenehmigungsverfahren bestimmt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>befestigten Flächen vor. Die Erschließung des Gebietes muss jedoch nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist. Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden. Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden. Versickerung: Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage. Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z. B. durch ein Bodengutachten zu erbringen. Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung nicht zulässig. Versickerung von Niederschlagswasser ist in den Wasserschutzzonen I und II nicht erlaubt, in den Schutzzonen III a und III b nur unter bestimmten Bedingungen. Einleitung in einen Vorfluter: Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 di-</p>	<p>Im neu zu bebauenden Bereich (WA 1.1) wird festgesetzt, dass die Niederschlagsentwässerung auf privaten Grundstücksflächen über abwirtschaftbare Zisternen zu erfolgen hat. Die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen und des Baugebietes WA 1.2 erfolgt über einen Stauraumkanal. Im Bebauungsplan werden die hierfür erforderlichen Festsetzungen getroffen (textliche Festsetzung Nr. A 8.1).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>mensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ cbm} / 100 \text{ qm } A_{\text{red}}$ ermittelt werden. Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser - auch von privaten Flächen - beseitigt wird.</p> <p>Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen.</p> <p>Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von unreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.</p> <p>Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z. B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.</p> <p>Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.</p> <p>Stellungnahme Sachgebiet Gewässerschutz, Sachbereich Grundwasser Auf das Merkblatt Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne wird hingewiesen.</p> <p>Stellungnahme des Sachgebiets Landwirtschaft vom 04.01.2012: Der Emissionsradius des Betriebs [REDACTED] reicht bis an den Geltungsbereich heran. Der Betrieb hätte somit keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Eine Verkleinerung des Geltungsbereichs (Abrücken vom landwirtschaftlichen Betrieb um ca. 20 m) wäre wünschenswert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird berücksichtigt Die Geruchsmissionsbelastung des Plangebietes durch die landwirtschaftlichen Betriebe Langgut und Krebsgut wurden gutachterlich untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des im Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Abrückens der Bebauung bis ungefähr auf die Höhe des bestehenden Feldweges die Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Geruchsmissionen aus den landwirtschaftlichen Betrieben unterhalb des Grenzwertes von 10 % der Jahresgeruchsstunden liegt. Die Bebauung liegt nun in einem Abstand von ca. 140 m zu den baulichen Anlagen bzw. ca. 90 m zu dem Reitplatz des direkt nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes. Zwischen der Bebauung und den Einrichtungen des Betriebes ist eine ca. 10 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt, die mit umfangreichen Pflanzfestsetzungen versehen ist. Angesichts der nun erweiterten Abstände, der dargestellten Anzahl der Tiere und der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Lärm- und Geruchsmissionswerte ist von einer Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Planung nicht auszugehen. Vielmehr kann sich bezogen auf die Geruchsmissionen für den landwirtschaftlichen Betrieb hinsichtlich des Tierbestandes</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7.	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Stellungnahme vom 16.12.2011:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung der ca. 25 Bauplätze mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen 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 Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>ein zukünftiger Entwicklungsrahmen ergeben.</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite, um die erforderlichen technischen Medien im Straßenraum verlegen zu können.</p> <p>Baumpflanzungen sind im Straßenraum nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8.	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 14.12.2011: Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben:</p> <p>Geotechnik Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich weitgestufter, oberflächennah verwitterter Moränensedimente der Würm-Eiszeit. Die Mächtigkeiten dieser quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Die östliche Hangkante sowie den tieferen Untergrund bauen Gesteine der Oberen Süßwassermolasse des Tertiärs auf. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Sofern zusätzlich zur Retention der anfallenden Oberflächenwässer eine Versickerung geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Ein Sicherheitsabstand der Retentions- bzw. Versickerungseinrichtungen zur Hangkante sollte eingehalten werden. Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Feinkornlagen, große Einzelblöcke, bzw. Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Die oberflächennah verwitterten Gesteine der Oberen Süßwassermolasse sind in Hanglage rutschungsanfällig. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserhältnissen, zur Standsicherheit von Hängen, Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997, Teil 2 bzw. DIN 4020</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen Für das Neubaugebiet wurden geologische Gutachten erstellt, welche die Bodenqualitäten hinsichtlich Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit sowie eventuelle Bodenverunreinigungen untersuchte. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich der Boden für eine Bebauung eignet und keine Verunreinigungen aufweist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Im Plangebiet findet seitens des LGRB hydrogeologisch keine Projektbearbeitung statt. Aktuelle Untersuchungsergebnisse liegen nicht vor. Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Im Nordosten des Plangebiets befindet sich auf Flurstück Nr. 681/2 ein unterirdischer Naturkeller, der zu Kriegszeiten auch als Luftschutzstollen diente. Der Keller wurde 1995 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Ravensburg gemeldet. Nähere Informationen über die genaue Lage und den Zustand des Naturkellers liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht vor. Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen Der Naturkeller befindet sich im Bereich der Hangkante oberhalb der Straße Sennerbad. Der Keller liegt somit außerhalb des Plangebietes. In der weiträumigen Umgebung des Keller setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche fest, so dass eine Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>de für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 - Landesbergdirektion (LBD).</p> <p>Nach den vorliegenden Planunterlagen ist im Bereich des Naturkellers eine Ausgleichsfläche sowie evtl. in Teilbereichen ein Kinderspielplatz vorgesehen.</p> <p>Die Errichtung von Gebäuden ist an dieser Stelle nicht geplant. Sollten dennoch im nordöstlichen Plangebiet bauliche Maßnahmen stattfinden, sind vor deren Durchführung die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht. Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	
9.	<p>Energieagentur Ravensburg gGmbH, Stellungnahme vom 20.12.2011:</p> <p>Bitte nehmen sie den Hinweis zur Energieeinsparung in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes unter Hinweise mit auf. "Die Nutzung von regenerativen Energien wird im Erneuerbaren Energien Wärmegesetz EEWärmeG des Bundes vorgeschrieben. Es werden ausdrücklich Energieeinsparmaßnahmen empfohlen, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen."</p>	<p>Wird berücksichtigt Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Unsere Empfehlungen: Die EU gibt vor, dass für Private Investoren ab 2020 nur noch Null-Energiehäuser bzw. Passivhäuser gebaut werden dürfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Empfehlung KfW Energieeffizienzhaus 40, Passivhaus, • Bonus für Passivhausbebauung einführen, wenn der Nachweis erbracht wird; dass das Gebäude ein Passivhaus ist. • Dachneigung frei wählbar gestalten • Firstrichtung nicht festlegen, Dachfläche nach Süden frei wählbar • Bepflanzung auf Traufhöhe begrenzen, • Unter Punkt 7, Bereich Bestandsbebauung, schreiben Sie "dass die großgewachsenen Bäume, soweit sie ortsbildprägend sind, gesichert werden sollen". Es muss gewährleistet sein dass diese Bäume keinen Schatten auf die Neubebauung, (Fassade und Dach) werfen. Außerdem muss festgelegt werden dass die Bäume regelmäßig zurückgeschnitten werden. Ansonsten ist der Nachbarstreit vorprogrammiert. <p>Die Energieagentur Ravensburg bietet für Eigentümer und Mieter eine kostenlose Beratung (nach Terminabsprache) in den Räumen des Gebäude- und Architekturmanagements der Stadt Ravensburg in der Georgstraße 25 an.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht aufgrund der Disposition des Plangebietes für den neu zu bebauenden Teilbereich (WA 1.1 und WA 1.2) eine annähernde Südausrichtung der Gebäude vor. Aus Gründen des Ortsbildes und der Einpassung in die Landschaft wird die Gebäudehöhe und die Dachneigung festgesetzt.</p> <p>Eine Beschränkung der Baumhöhe wird nicht festgesetzt, da die Bestandsbäume im Wesentlichen östlich des neu zu bebauenden Teilbereiches liegen und somit hinsichtlich der Verschattung mit nur geringen Einschränkungen zu rechnen ist.</p>