

## ANLAGE 19

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

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
1.	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 20.11.2012:</p> <p>Der Bebauungsplan "Am Hofgut" ist größtenteils aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Für die nicht aus diesem entwickelten Teilflächen der Domäne "Hochberg" ist die 48. Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Dem Bebauungsplan stehen keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan entgegen (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).</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 16.04.2012 (Scopingtermin) hatten wir auf die im Jahre 2010 vom Regionalverband veröffentlichte Klimafibel hingewiesen (Hang- und Talabwinde), die berücksichtigt werden sollte. Darüber hinaus bringt der Regionalverband zum Bebauungsplan "Am Hofgut" keine weiteren Anregungen vor.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung wurden ergänzende Untersuchungen zu den Auswirkungen des Baugebietes auf die lokalklimatischen Verhältnisse durchgeführt und in einem Gutachten sowie einer ergänzenden Stellungnahme dokumentiert. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p>
2.	<p>DB Services Immobilien GmbH, Stellungnahme vom 23.10.2012:</p> <p>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p>	
3.	<p>Stadtwerke Ravensburg, Stellungnahme vom 22.11.2012: Eine Erschließung des Baugebiets mit Bussen ist nach dem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Um Optionen für die Zukunft offen zu halten, bitten wir planerisch eine Wendemöglichkeit für Busse im Bereich der Hofstelle vorzusehen. Falls im Bereich der Hofstelle bzw. durch eine weitere Bebauung im Anschluss an die Hofstelle in der Zukunft eine ÖPNV-Bedienung gewünscht wird, könnte diese dann durch den Ausbau einer Wendepalette realisiert werden. Die Lage der bestehenden Haltestellen sollte im Hinblick auf die Nutzung von Bewohnern des Baugebiets "Am Hofgut" nochmals gemeinsam mit den Verkehrsunternehmen überprüft werden.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Eine Wendeanlage für Busse am Ende der Alfons-Maurer-Str. wurde geprüft. Dies wäre jedoch mit erheblichen Eingriffen in den Baumbestand in unmittelbarer Nähe des geschützten Weiherbiotops verbunden und insgesamt städtebaulich nur unbefriedigend zu lösen. Die Alfons-Maurer-Str. wird in einer für künftige Entwicklungen ausreichenden Fahrbahnbreite ausgebaut. Gemeinsam mit den Stadtwerken wurden Möglichkeiten der Buslinienführung und die Haltestellenstandorte erörtert und die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Anordnung einer neuen Bushaltestelle am derzeit vorhandenen Ende der Zuppinger Str. entwickelt. Durch den Neubau dieser Bushaltestelle und Fußwegeverbindungen kann das gesamte Baugebiet einschl. des Gewerbegebietes gut an den ÖPNV angeschlossen werden.</p>
4.	<p>TWS Netz GmbH, Stellungnahme vom 27.11.2012: Die TWS Netz GmbH beabsichtigt im Zuge der Gesamterschließung das oben genannte Gebiet mit Erdgas, Wasser, Strom sowie bei Bedarf mit einer Nahwärmeversorgung sowie einer Breitbandversorgung zu versorgen. Als Leitungstrassen dienen dabei die ausgewiesenen Erschließungsstraßen bzw. -wege. Eine Anschlussmöglichkeit Gas besteht am Kreuzungspunkt Rümelin-/Alfons-Maurer-Straße sowie beim Wasser im Bereich der Anbindung im nordwestlichen Ende des Wohngebietes nördlich der</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Ein Standort für die Versorgung mit Elektrizität ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird eine Duldung von Versorgungseinrichtungen auf den privaten Grundstücken gesichert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Alfons-Maurer-Straße sowie im südlichen Ende des Planungsgebietes am bestehenden Vorgriff in der Rümelinstraße.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes wird eine Umspannstation benötigt. Der gewünschte Standort ist auf beiliegendem Plan gekennzeichnet.</p> <p>Zusätzlich werden mehrere Kabelverteilerschränke benötigt. Wir bitten Sie um ein Duldungsrecht auf Privatgrundstücken zur Errichtung von Verteilerschränken unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze mit einer Streifenbreite von 0,30 Meter. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	
5.	<p>EnBW Regional AG, Stellungnahme vom 09.11.2012: Von unserer Seite gibt es keine Einwände oder Anmerkungen. Das betroffene Verteilnetz befindet sich im Eigentum der Technischen Werke Schussental. Es befinden sich im Geltungsbereich keine Anlagen der EnBW Regional AG.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
6.	<p>TransnetBW GmbH, Stellungnahme vom 23.10.2012: Wir haben Ihre Anfrage zum Bebauungsplan "Am Hofgut" geprüft und festgestellt, dass seitens der TransnetBW GmbH keine Leitungsanlagen in den genannten Bereichen "Am Hofgut" gemäß Ihrer Pläne und Karten betroffen sind.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
7.	<p>Amprion GmbH, Stellungnahme vom 31.10.2012:                      Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
8.	<p>terraneits bw GmbH, Stellungnahme vom 19.10.2012:                      Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Die ehemalige GVS Netz GmbH heißt jetzt terraneits bw GmbH. In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terraneits bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
9.	<p>Kath. Verwaltungszentrum, Stellungnahme vom 10.01.2013:                      Die katholische Kirchengemeinde "Zur Heiligsten Dreifaltigkeit" Ravensburg hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan für das Gebiet "Am Hofgut". Dennoch weisen wir darauf hin, dass wir ein für kirchliche Zwecke reserviertes Baugrundstück in dem Gebiet nicht in Anspruch genommen haben, weil der Kindergarten St. Felicitas seinerzeit im Wohngebiet "Domäne Hochberg" gebaut wurde und wir erwarten, dass beim Kindergarten ein Familienzentrum gebaut wird. Die Notwendigkeit für ein Familienzentrum ergibt sich daraus, dass der jetzige Nachbarschaftstreff</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Im Bereich des bestehenden Kindergartens St. Felicitas ist im Bebauungsplanentwurf eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für soziale Gebäude und Einrichtungen festgesetzt und Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Gebäudes gegeben.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
10.	<p>jetzt bereits wieder viel zu klein ist und dass dem geplanten Familienzentrum eine wichtige Scharnierfunktion zwischen dem Wohngebiet "Domäne Hochberg" und dem zukünftigen Wohngebiet "Am Hofgut" zukommt.</p> <p>BUND, Stellungnahme vom 26.11.2012: Mit Schreiben vom 19. Oktober 2012 haben Sie den BUND Ravensburg um eine Stellungnahme zu der oben genannten Planung gebeten und uns die aktuellen Pläne überlassen. Leider können wir die Planung anhand der uns überlassenen Unterlagen aus ökologischer Sicht nicht beurteilen. Dazu fehlt uns das angekündigte Klimagutachten, das wir bisher nicht erhalten haben.</p> <p>Es ist aus der öffentlichen Vorstellung des Klimagutachtens vom 11.10.2012 bekannt, dass die geplante "Hofgut-Bebauung" doch erhebliche Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr aus Westen ins Schussenbecken verursachen wird. Der Bebauungsplan hat hierauf Rücksicht zu nehmen, die Maßnahmen sind zu begründen. Außerdem liegen den Planunterlagen keine Bestandsaufnahmen und keine Darstellung von Eingriff und Ausgleich bezüglich der Pflanzen und Tierwelt bei. In den uns überlassenen Unterlagen ist auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erkennen. Aussagen zur Regenwasserableitung, Grünplanung und zum Ausgleich der Versiegelung fehlen.</p> <p>Sobald diese Fachgutachten und Vorschläge zu Festlegungen vorliegen, äußern wir uns gerne und bitten Sie deshalb auch um</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung wurden ergänzende Untersuchungen zu den Auswirkungen des Baugebietes auf die lokalklimatischen Verhältnisse durchgeführt und in einem Gutachten sowie einer ergänzenden Stellungnahme dokumentiert. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p> <p>Dem öffentlich auszulegenden Bebauungsplanentwurf sind die erforderlichen Gutachten (Klimagutachten, Umweltbericht, Bodenschadstoffuntersuchung) und Untersuchungen beigelegt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Beteiligung im weiteren Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Stellungnahme vom 28.01.2013: Mit E-Mail vom 19.12.2012 haben Sie uns das Klimagutachten zur geplanten Bebauung "Am Hofgut" zukommen lassen.</p> <p>Wir teilen die Einschätzungen der von der Stadt beauftragten Gutachter: "Aus Sicht des Stadtklimas und der Lufthygiene sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung im Hinblick auf unzumutbare Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten. Zur Minimierung unerwünschter Effekte sind die Planungsempfehlungen in Kapitel 10 zu berücksichtigen":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Moderate Bebauung am Standort der aktuellen Hofstelle</li> <li>• Grünzäsur im Süden</li> <li>• Geringe Versiegelung der Parkplätze!</li> <li>• Dachbegrünungen</li> <li>• Hohe energetische Standards (über Energieeinsparverordnung hinaus!)</li> <li>• Emissionsarmes Heizkonzept (Nahwärme, BHKW, Sonne)</li> <li>• Gute ÖPNV- und Radwegeverbindungen</li> </ul> <p>Wir empfehlen darüber hinaus, flächensparende Bauweisen zu realisieren. Das neue Baugebiet sollte schließlich als klimaneutrales Wohngebiet konzipiert werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die vorgesehenen Gebäude im Baugebiet sind flächensparend konzipiert durch die gewählten Wohnformen als Reihen-, Doppel-, Winkel- und Kettenhäuser. Durch die vorgesehenen Geschosswohnungsbauten wird das Wohnangebot ergänzt. Die Bebauung im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle orientiert sich hinsichtlich Lage und Gebäudelänge am Bestand und formt durch die Gebäudestellung einen Innenhof in Anlehnung an das vorhandene Gebäudeensemble.</p> <p>Das Angebot vorhandener Rad- und Fußwege sowie das ÖPNV-Angebot wird ergänzt und aufgewertet.</p> <p>Durch Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sowie durch die geltenden Rechtsgrundlagen wird den ökologischen Belangen (Dachbegrünung, Flächenversiegelung) ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Für die Energieversorgung der Wohnbaugrundstücke wurde ein Energieversorgungskonzept erarbeitet. Es ist geplant eine Nahwärmevergung in einem separaten Satzungsverfahren zu sichern.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
11.	<p>Veolia Umweltservice Süd GmbH &amp; Co. KG, Stellungnahme vom 13.11.2012: Um eine vorschriftsmäßige und sichere Befahrung der Straßen zu gewährleisten, müssen diese den Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinie ASR 17/1,2 in Verbindung mit der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 entsprechen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
12.	<p>Kabel BW GmbH, Stellungnahme vom 22.10.2012: Gegen die Maßnahme bestehen von Seiten der Kabel Baden Württemberg GmbH keine Einwände und Bedenken. Eine Versorgung des Gebiets mit Breitbandkabel (Koaxkabel oder Glasfaser) ist möglich. Bitte beteiligen sie uns weiterhin am Bebauungsplanverfahren. Sollte ein Erschließungsträger feststehen bitten wir Sie uns diesen mitzuteilen, um eine evtl. Versorgung des Gebietes abzuklären.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
13.	<p>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 26.11.2012:</p> <p><b>Stellungnahme des Sachbereichs: Kreisbrandmeister</b> Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), LV.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i. V. m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. Die In-</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Die erforderlichen Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern sind im Rahmen der Ausführungsplanungen zu berücksichtigen.</p>



Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>liche Baubegleitung (siehe Stellungnahme Bodenschutz).</p> <p>1.2 Artenschutz, § 44 BNatSchG                      Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen, soweit streng geschützte Arten nach § 44 (1) BNatSchG bzw. FFH Richtlinie 92/43 EWG Anhang IVa und b oder europäische Vogelarten betroffen sind. Dies ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes zu prüfen bzw. ggf. nachzuweisen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG vorliegt, muss nachgewiesen werden, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. 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: <a href="http://www.wisia.de">http://www.wisia.de</a> kann nachgesehen werden, welche Art nach welchem Regelwerk geschützt ist). Der Artenschutz kann als eigener Beitrag oder als integrierter Beitrag im Umweltbericht abgearbeitet werden. Insbesondere sind die Gebäude der Domäne Hochberg wegen Fledermäuse sowie der umgebende Baumbestand artenschutzfachlich zu betrachten. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen vor Rechtskraft des Bebauungsplans wirksam sein müssen.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b>                      Im Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Stellungnahmen sind die Belange des Natur- und Artenschutzes gewürdigt. Der Umweltbericht und die artenschutzrechtlichen Stellungnahmen sind dem Bebauungsplanentwurf beigelegt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>1.3 Schutzgebiet: Biotope Nr. 8223-436-0257, 8223-436-4494 (§ 30 BNatSchG). Im Bebauungsplangebiet befinden sich die Biotope 8223-436-0257 "Gehölz am Feuerlöschteich Hochberg" mit umgebendem Grünland sowie das Biotop Nr. 8223-436-4494 "Hecke bei Hochberg". Gemäß § 30 (2) BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Ausnahmen können nur unter begründeten Fällen gegeben werden (§ 30 (2), (3) BNatSchG). Eine Ausnahme kann auf Antrag zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können und unter Berücksichtigung des time-lag ein entsprechender Ersatz geschaffen wird. Insbesondere ist das Biotop "Feuerlöschteich, mit Gehölz" und dessen Zu- und Ablauf (Ascherholzbach) zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Es wird angeregt, für den Ausgleich die nördlich angrenzende ZAK Feldlerche, Priorität 2 bzw. die südlich umfassenden Magerwiesen, Priorität 3 zu berücksichtigen. Weiter wird angeregt, eine insektenfreundliche Beleuchtung im Plangebiet zu verwenden. Falls Photovoltaik-Module eingesetzt werden sollten nur entspiegelte, monokristalline Module verwendet werden, die weniger als 8 % Licht - 4 % pro Solarglasseite - reflektieren.</p> <p><b>Stellungnahme Sachbereich Gewässer</b></p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechts-</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Darstellung der Ausgleichsflächen ist dem Bebauungsplanentwurf beigefügt. In den textlichen Festsetzungen wird die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung empfohlen.</p> <p><b>Wird berücksichtigt</b> Der Ascherholzbach wird südlich des Feuerlöschteichs auf einer Länge von ca. 70 m in seiner Lage verändert. Die Planung ist mit</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>grundlage und Möglichkeiten der Überwindung</p> <p>1.1 Gewässerrandstreifen Durch die Planung ist der teilweise im Bebauungsplan und teilweise am Rande des Bebauungsplanes verlaufende Ascherholzbach betroffen. Der nach § 68b Abs. 6 Wassergesetz vorgesehene Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich sollte eingehalten werden und nicht mit Bauflächen überplant werden. Die Gewässerrandstreifen umfassen die an das Gewässer landseits der Böschungsoberkante angrenzenden Bereiche in einer Breite von 5 m. Fehlt eine Böschungsoberkante, so tritt an ihre Stelle die Linie des mittleren Hochwasserstands. Die Ortspolizeibehörde wird gebeten, diesen Gewässerrandstreifen im Innenbereich durch Rechtsverordnung noch festzusetzen. Der Verlauf des Ascherholzbaches sowie die bereits bestehenden kaskadenförmigen Retentionsbecken sollten im Bebauungsplan dargestellt werden (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16).</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Die Retention und die Einleitung des unverschmutzten Regenwassers aus dem geplanten Baugebiet in den Ascherholzbach wurde bereits in der Erschließungsplanung für das Baugebiet "Domäne Hochberg", 2. BA vom 06.06.2002 mit behandelt.</p> <p><b>Stellungnahme Sachgebiet Bodenschutz</b></p> <p>1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>1.1 Hinweis: § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1,2 u.7</p>	<p>den Genehmigungsbehörden abgestimmt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Wird berücksichtigt</b> Ein Bodenmanagementkonzept wird erarbeitet und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>BBodSchG analog                      Sparsamer und schonender (fachgerechter) Umgang mit dem Boden. Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten, ist die Umsetzung des sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden in einem Bodenmanagementkonzept aufzuzeigen. Inhalt des Bodenmanagementkonzepts soll sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont)</li> <li>• Angaben, einschl. Kubatur über die Verwendung des Bodenaushubs (intern-extern)</li> <li>• Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen</li> <li>• Ausweisung von Lagerflächen</li> <li>• Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung)</li> </ul> <p>1.2 Überwachung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden, durch eine bodenkundliche Fachperson (bodenkundliche Baubegleitung). Mitteilung der Bestellung der bodenkundlichen Baubegleitung an die UBB.</p> <p><b>Stellungnahme Sachgebiet Altlasten</b>                      1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung                      Laut vorliegendem Gutachten "Bodenkundliche Bestandsaufnahme und Schadstoffuntersuchungen im Erschließungsgebiet Am Hofgut" der Firma HPC vom 9.07.2012 wurden Verunreinigungen im Oberboden im Bereich des Streifens an der Alfons-</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Die Bestellung eines Fachbauleiters Altlasten liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers, der die Erschließung herstellen wird.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Maurer-Straße und in der tieferen Schicht (0,9 - 1,2 m) im Bereich der künstlichen Auffüllung im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes festgestellt. Deshalb ist ein Fachbauleiter Altlasten zu bestellen, der die Verantwortung für die Einhaltung der vom Gutachter vorgeschlagenen Vorgehensweise (im Gutachten S. 13/ Punkt 5.3) hinsichtlich des belasteten Bodenmaterials übernimmt. Zur späteren Beweissicherung sind die Überwachungsarbeiten in Form eines Überwachungsberichtes zu dokumentieren. Im Hinblick auf spätere mögliche Schadenersatzansprüche wird empfohlen, die Maßnahmen bezüglich der Schadstoffbelastung im Rahmen der Erschließung abzarbeiten.</p> <p><b>Stellungnahme Sachgebiet Gewässerschutz, Sachbereich Abwasser</b></p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Die Erschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wasserrechtlichen 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. Die Retention und die Einleitung des unverschmutzten Regenwassers aus dem geplanten Baugebiet in den Ascherholzbach wurde bereits in der Erschließungsplanung für das Baugebiet "Domäne Hochberg", 2. BA vom 06.06.2002 mit behandelt. Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen er-</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b></p> <p>Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Planung ist mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>forderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen. Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage: § 45 b Abs. 2 und 3 WG, § 45 e WG, Niederschlagswasser VO, § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u.a.) BauGB, § 74 LBO</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z. B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Ein Hinweis zum Gewässerschutz ist im Bebauungsplanentwurf enthalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.</p> <p><b>Stellungnahme Sachgebiet Gewässerschutz, Sachbereich Grundwasser</b></p> <p>1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Auf das Merkblatt Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne wird hingewiesen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
14.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 27.11.2012:</p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca, 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen"</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Leitungsverlegungen sind innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen möglich. Die weitere Abstimmung zum Bauablauf erfolgt im Rahmen von Erschließungsplanung und Bauausführung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist</li> <li>- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern</li> <li>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt</li> <li>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul> <p>Die zuvor genannten Kriterien gelten auch für die Zuführung zum Ausbaubereich, sollten die notwendigen Ressourcen nicht zur Ver-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>fügung stehen. 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 Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
15.	<p>Regierungspräsidium Tübingen/Straßenbauverwaltung, Stellungnahme vom 21.11.2012: Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 288. Das Baugebiet ist durch die L 288 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><b>Kenntnisnahme</b> Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden nur im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle überschritten. Für diesen Bereich werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.</p>
16.	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 23.11.2012: 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. Geotechnik Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, wurde für das Plan-</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>gebiet u. a. ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros HPC vom 09.07.2012 erstellt.                      Es ist darauf hinzuweisen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung von eingereichten Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p> <p><b>Boden</b>                      Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b>                      Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Grundwasser</b>                      Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b>                      Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b>                      Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b>                      Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Verände-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
17.	<p>rungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen. Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <a href="http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen">http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen</a> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.</p> <p>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 26.11.2012:</p> <p>I. Belange der Raumordnung/ Baurechts Flächennutzungsplan, Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB verlangt für den Fall eines Parallelverfahrens von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, dass zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des B-Planes ein Stand des Flächennutzungsplanverfahrens erreicht ist, der die Annahme rechtfertigt, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Eine solche Beurteilung setzt einen gewissen Stand der materiellen Planreife des Flächennutzungsplanes voraus. Für die Abgabe einer solchen Prognose wird mindestens ein Verfahrensstand wie Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung erforderlich.</p> <p>II. Belange des Naturschutzes Bislang liegt kein Umweltbericht vor. Bei derzeitigem Sachstand ist die etwaige Notwendigkeit und Zulässigkeit von Ausnahmen von artenschutzrechtlichen Verboten daher nicht zu beurteilen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 29.03.2012, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte im April / Mai 2012.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtlichen Stellungnahmen ist dem Bebauungsplanentwurf beigefügt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Derartige Ausnahmen können zwar nur für konkrete bauliche Vorhaben - und nicht für den einzelnen Bauleitplan - erteilt werden. Ein Bauleitplan kann sich jedoch mangels Erforderlichkeit als unwirksam i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB erweisen, sofern sich die artenschutzrechtlichen Verbote als dauerhaftes rechtliches Risiko erweisen. Der Nachbarschaftverband hat daher bereits im Bauleitverfahren die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu prüfen, um auszuschließen, dass den Planausführungen artenschutzrechtliche Verbote dauerhaft entgegenstehen. Sollte die weitere Prüfung ergeben, dass im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie europäische Vogelarten betroffen sind, ist Ref. 55/56 nochmals zu beteiligen. Zugleich weisen wir darauf hin, dass etwaige Maßnahmen nach §§ 44 Abs. 5, 45 Abs. 7 BNatSchG - im Unterschied zur herkömmlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - nicht der Abwägung unterliegen.</p>	
18.	<p>Energieagentur Ravensburg, Stellungnahme vom 22.11.2012: Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme/Anregungen zu o. g. Bebauungsplan. 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"> <li>• Empfehlung an den Bauherrn KfW Energieeffizienzhaus 40 bzw. Passivhaus, zu bauen.</li> <li>• Für die Flachdächer sollte die Möglichkeit bestehen Solarthermieanlagen bzw. Fotovoltaikanlagen auf die Dachfläche aufzuständern.</li> </ul>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Hinweise zur Energieeinsparung sind im Bebauungsplanentwurf enthalten. Durch die gewählten Wohnformen als Reihen-, Doppel-, Winkel- und Kettenhäuser sind die vorgesehenen Gebäude im Baugebiet außerordentlich flächensparend konzipiert. Festgesetzte Gründächer und geplante Anlagen zur Solarenergienutzung auf den Südseiten der geeigneten Dächer tragen den ökologischen wie energetischen Belangen Rechnung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
19.	<p>• Einschränkung der Wuchshöhen von Bäumen durch Artenauswahl der vorgesehenen Baumbepflanzung, da nach 5 - 10 Jahren viele Bäume zu hohe Wuchshöhen erreichen, was (notwendige) solare Einträge in Gebäude bzw. deren Solaranlagen später negativ beeinflusst und häufig nachbarrechtliche Streitigkeiten auslöst.</p> <p>• Verschattung der Gebäude untereinander durch eine Simulation überprüfen um notwendige solare Einträge im Gebäude zu gewährleisten.</p> <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>Bei weiteren Fragen bieten wir gerne unsere Zusammenarbeit an.</p> <p>Regierungspräsidium Tübingen/Denkmalpflege, Stellungnahme vom 19.12.2012:</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. Die verspätete Abgabe unserer Stellungnahme bitten wir auslastungsbedingt zu entschuldigen.</p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich die Domäne Hochberg, ein ehemaliges Hofgut des Klosters Weingarten. Aufgrund des Bestandes und der Geschichte der Anlage ist nicht auszuschließen, dass es sich hierbei um ein Kulturdenkmal han-</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>In der ergänzenden Stellungnahme vom vom 03.04.2013 wird nach der Untersuchung der Gebäude festgestellt, dass es sich nicht um ein Kulturdenkmal handelt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>deln könnte. Die vorliegende Planung sieht insbesondere ein neues Wohngebiet westlich der Domäne sowie die "Entwicklung von Nutzungsmöglichkeiten" der Domäne vor. Gegen diese Zielsetzungen bestehen keine Bedenken, zumal die Hofanlage demnach nicht in ihrem Bestand gefährdet ist. Sobald unsere Inventarisierung die Hofanlage hinsichtlich ihrer potentiellen Denkmaleigenschaft geprüft hat, werden wir Ihnen das Ergebnis mitteilen. Solange bitten wir darum, die Domäne als denkmalpflegerischer Prüffall zu behandeln.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>2.1. Mittelalterarchäologie Bei der Domäne handelt es sich um ein ehemaliges Hofgut des Klosters Weingarten, das zwischenzeitlich in österreichischem Besitz war, bevor es an das Königreich Württemberg fiel. Im markierten Bereich des Kartenausschnitts ist mit den archäologischen Relikten von Vorgängergebäuden und deren Infrastruktur zu rechnen, die bis in das Mittelalter zurückreichen können (Prüffallgebiet, ggf. KD §2). Für Erdarbeiten/Bodeneingriffe in diesem Bereich ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.</p> <p>2.2. Vor- und Frühgeschichte: Die vor- und frühgeschichtliche Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind. Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen: "Sollten während der Bauausführung/Durchführung der</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Ein Hinweis zum Denkmalschutz ist im Bebauungsplanentwurf enthalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen."</p> <p>Ergänzende Stellungnahme vom 03.04.2013: Bau- und Kunstdenkmalpflege: Inzwischen hat unsere Inventarisierung die Domäne Hochberg hinsichtlich ihrer Denkmaleigenschaft geprüft. Es wurde festgestellt, dass es sich aufgrund der vielen Veränderungen nicht um ein Kulturdenkmal gem. bad-württemb. DSchG handelt. Dennoch stecken in dem Anwesen zahlreiche historische und erhaltenswerte Strukturen, so dass die Erhaltung der Hofanlage wirklich zu empfehlen ist. Mehr als eine Empfehlung ist dies indessen nicht; der Abbruch ist denkmalschutzrechtlich möglich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>