

ANLAGE 5

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 22.11.2013:</p> <p>Vom oben angeführten Bebauungsplan sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan 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 betroffen.</p> <p>Der Regionalverband bringt zum Bebauungsplan "Abteistraße 4 und 4/2" keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
2.	<p>Deutsche Bahn AG/DB Immobilien, Stellungnahme vom 03.12.2013:</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstimmungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden:</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf beinhaltet auch gewidmetes Bahngelände. Bei der Teilfläche aus dem Bahngrundstück Flurstück Nr. 504/13 handelt es sich um planfestgestelltes Eisenbahnbetriebsgelände welches Bestandsschutz genießt.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Die Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 504/13 ist für das Plankonzept nicht mehr relevant und wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.</p> <p>Das planfestgestellte Eisenbahnbetriebsgelände liegt somit nicht mehr im Geltungsbereich des BPlans.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Bahnanlagen werden nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz festgesetzt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt dem Eisenbahn-Bundesamt.</p> <p>Deshalb bitten wir das Eisenbahnbetriebsgelände aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Die heute noch mit Dieseltraktion betriebene "Südbahn" ist für eine Elektrifizierung vorgesehen.</p> <p>Dadurch erhöht sich die Geschwindigkeit von 140 km/h auf 160 km/h. Das dafür erforderliche Planfeststellungsverfahren ist beantragt.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren außerhalb Eisenbahngeländes zu erfolgen.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Im angrenzenden Bereich befinden sich fernmeldetechnische Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	
3.	<p>EnBW Regional AG, Stellungnahme vom 27.11.2013: Da sich im Geltungsbereich keine Kabel von uns befinden, haben wir keine Einwände. Das Stromnetz wird von den Technischen Werken Schussental betrieben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
4.	<p>terraneits bw GmbH, Stellungnahme vom 13.11.2013: Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Bebauungsplanverfahren und teilen ihnen dazu folgendes mit. Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verläuft die Erdgashochdruckleitung DN 300 MOP 67,5 bar des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO) zwischen der Kreisstraße 7980 und der bestehenden Bahnlinie Ravensburg-Friedrichshafen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Baugebietes. Direkte Auswirkungen auf den 10,00 m breiten Schutzstreifen der Gashochdruck-</p>	<p>Kenntnisnahme Die genannte Leitung ist ca. 40 m vom Plangebiet entfernt und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>anlagen sind Ihren Unterlagen nicht zu entnehmen. Somit bestehen von unserer Seite hierzu keine Einwände.</p>	
5.	<p>IHK Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 13.12.2013: Mit dem Bebauungsplan "Abteistraße 4 und 4/2" wird ein Teil des Klosterareals in Weißenau neu überplant. Dabei soll u. a. Wohnnutzung in den betreffenden Gebäuden zugelassen und gefördert werden. In direkter Nachbarschaft befindet sich großflächig gewerbliche Nutzung. Laut den Unterlagen hat ein Gutachter die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen überschlägig geprüft. Danach sei ein Nebeneinander zwischen Wohnnutzung und Gewerbe grundsätzlich möglich unter Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen. U. E. sind das keine guten Voraussetzungen für eine verstärkte Wohnnutzung im Gebiet. Wir weisen deshalb darauf hin, dass durch die Überplanung und die mögliche Wohnnutzung den benachbarten Gewerbebetrieben kein Nachteil im Betriebsablauf entstehen darf. Die gewerbliche Nutzung muss im bestehenden Umfang weiterhin möglich sein.</p>	<p>Wird berücksichtigt Im Rahmen der gutachterliche Untersuchung zum Lärmschutz wurden die Lärmeinwirkungen der benachbarten Spedition an den denkmalgeschützten und an den geplanten Baufenstern bestimmt und beurteilt. Entsprechende Festsetzungen werden in der beschriebenen Form aufgenommen und im Bebauungsplan ergänzt. Die gutachterliche Untersuchung des Lärmschutzes wird Ihnen in der nächsten Beteiligungsrunde übermittelt.</p>
6.	<p>Handwerkskammer Ulm, Stellungnahme vom 10.12.2013: Die Handwerkskammer Ulm hat gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
7.	<p>BUND, Stellungnahme vom 06.12.2013: Mit E-Mail vom 13.11.2013 haben Sie den BUND Ravensburg</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt Die Straßen- und Platzflächen im Plangebiet sollen - entsprechend</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>um eine Stellungnahme zum Bebauungsplan "Abteistraße 4 und 4/2" gebeten.</p> <p>Aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes ist uns vor allem der Baumschutz im Plangebiet ein wichtiges Anliegen.</p> <p>Wir schlagen deshalb vor, Laubgehölze mit Stammumfang ab 80 cm und Nadelgehölze mit Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu sichern. Liegt der Kronenabsatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unter dem Kronenabsatz maßgebend.</p> <p>Bei mehrstämmigen Gehölzen (Bäume und Sträucher) muss der Einzelumfang eines Stammes in 100 cm Höhe mehr als 30 cm betragen.</p> <p>Insbesondere sind die große Esche an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes und die Birke beim Torbogen am Fußweg vom Parkplatz zum Vorplatz zu erhalten und während der Baumaßnahmen besonders zu sichern. Die Birke ist auch im Baumkataster des ZfP aufgenommen. Sie trägt die Nummer "ZfP MWS 0001".</p>	<p>ihrer historischen Bedeutung saniert und neu gestaltet werden. Ein Erhalt aller Gehölze im geforderten Umfang lassen diese deutliche Aufwertung nicht zu. Die Gehölze im Plangebiet sind überwiegend jüngeren Alters und daher naturschutzfachlich von geringer Bedeutung. Die Aufwertung des ehemaligen Klosterareals ist hier stärker zu gewichten. Insbesondere da im unmittelbaren Umfeld großflächige und strukturreiche Gehölzbestände existieren. Die Pflanzgebote stellen einen Mindestbesatz an Bäumen sicher.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Esche ist in der Tat der einzige Großbaum im Plangebiet. Der Altbaum ist bereits stark geschädigt und weist großflächige Faulstellen sowie einen hohen Anteil von Totholz auf. Eine Pflanzbindung (Erhalt des Baumes) ist nicht sinnvoll.</p>
8.	<p>Regierungspräsidium Tübingen/Denkmalpflege, Stellungnahme vom 13.12.2013:</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.</p> <p>Leider wird die genannte Seite ihrer Homepage mit den Daten zum o. g. BPL heute als "offline" gemeldet, so dass z. B. die mutmaßlich vorhandene Begründung des BPL nicht eingesehen werden kann. Insofern handelt es sich hier um eine vorläufige</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>und somit zu ergänzende Stellungnahme.</p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teil des ehem. Prämonstratenserklosters St. Peter und Paul, auch als Kloster Weißenau bezeichnet und ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Mit der vorliegenden Planung werden maßgebliche denkmalpflegerische Belange berührt. Zu den einzelnen Details der Planung kann aufgrund der nicht vorliegenden Unterlagen noch nichts Konkretes bemerkt werden. Allgemein ist aus denkmalfachlicher Sicht jedoch festzustellen, dass für die Weißenau als ehemalige Klosteranlage und später als Industriekomplex ein langfristiges Konzept unter Berücksichtigung des gesamten Areals fehlt (vgl. dazu Urkarte). Im Moment entsteht der Eindruck, als ob der Komplex in einzelne Bestandteile aufgelöst werden soll, was für den Gesamterhalt der Anlage sicher nicht förderlich ist. Zur Charakteristik der Anlage ist ein Text beigefügt, den unser Inventariseur Dr. Ruhland vor einiger Zeit für den Freiflächenwettbewerb verfasst hatte. Ob gegebenenfalls Bedenken gegen die Planung bestehen, kann erst bei Vorliegen der aller Planunterlagen festgestellt werden.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege: Das Planungsgebiet umfasst einen Teilbereich des ehemaligen Klosters Weißenau, das als Gesamtanlage nach §19 DSchG vorgeschlagen ist. Abgesehen von den bestehenden Gebäuden, bei denen es sich z. T um Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (§28 DSchG) handelt, ist in den Freiflächen sowie</p>	<p>Wird berücksichtigt Die Belange des Denkmalschutz sind bekannt. Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>unter nicht unterkellerten Gebäuden mit der Erhaltung archäologischer Substanz des mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Klosters zu rechnen (s. Plan im Anhang). Dabei handelt es sich ggf. um archäologische Kulturdenkmale, die auch als Bestandteil der Gesamtanlage zu betrachten sind und an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.</p> <p>Für Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind (z. B. Erdbauarbeiten für Fundamente, Leitungsgräben, Bodenbelagsarbeiten), ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die entsprechende Auflagen enthalten wird. Inwieweit und in welcher Höhe dadurch eventuell Kosten für die Stadt Ravensburg dadurch entstehen könnten, wäre mit Frau Dr. Schmid direkt abzuklären (siehe unten).</p> <p>Vorsorglich weisen wir auf die Regelungen des § 20 DSchG hin: "Sollten bei Erdarbeiten 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."</p> <p>Die ehemalige Prämonstratenserabtei Weißenau gehört zu den über Jahrhunderte hinweg einflussreichen und wirtschaftlich bedeutenden oberschwäbischen Klöstern, deren großzügige barocke Bauten bis heute die Landschaft im Südosten Baden-Württembergs nachdrücklich prägen. Darüber hinaus spielten die</p>	<p>Wird berücksichtigt Die Hinweise werden in der beschriebenen Form aufgenommen und im Bebauungsplan ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>umgenutzten Klostergebäude nach der Säkularisation eine wichtige Rolle als Standort früher Industriebetriebe, für die damals außerdem Neubauten entstanden, deren Erscheinungsbild inzwischen zur historischen Silhouette von Weißenau gehört. Es handelt sich im Sinne des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes in Sachgesamtheit um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung; dessen wichtigste Bestandteile bereits il) das Landesverzeichnis der Baudenkmale eingetragen sind. Zusätzlich hat das Klosterareal die Qualität einer Gesamtanlage gemäß § 19 OSchG, deren Erscheinungsbild durch eine vom Gemeinderat zu beschließende Gesamtanlagensatzung geschützt werden sollte. Schließlich prägt auch die östliche Erweiterung des ehemaligen Klosterareals durch Bauten des psychiatrischen Krankenhauses, das seit dem Ende des 19. Jahrhunderts bis heute in Weißenau besteht, die Wirkung der Anlage.</p> <p>Noch das barocke Kloster stand ganz für sich und entfernt von anderen Siedlungen.</p> <p>Trotz der inzwischen entstandenen Wohnviertel an seinem nördlichen Rand, hat sich die historische Abfolge von Straßenräumen, Plätzen und Freiflächen zwischen den Klosterbauten mit den genannten, heimatgeschichtlich wichtigen Veränderungen bis heute weitgehend überliefert. Im Nordosten wird der aus Ravensburg kommende Besucher durch eine markante barocke Baugruppe begrüßt: in der Mitte, zurückgesetzt, ein Torhaus, rechts und links davon, beiderseits des Vorplatzes, Gästehaus und Waschhaus - alle drei mit aufwändigen Mansardwalmdächern. Die Straße (heute Abteistraße) durchquert das Klosterareal zwischen der ehemaligen Klausur und den westlich davon</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>angeordneten, durch industrielle Nutzung leicht überformten aber weitgehend im barocken Erscheinungsbild gestalteten Wirtschaftsgebäuden mit dazwischen eingefügten Direktorenvillen (Abteistraße 4/1 und 10). Aus der frühindustriellen Zeit stammt noch das 1839/40 errichtete Gebäude für die Bleicherei im Südosten des Bautenkomplexes Abteistraße 4. Zusammen mit dem daneben gelegenen, damals bis auf die Außenwände umgebauten Kornhaus ("Pfistermühle", dann Appreturgebäude) bildet es die Keimzelle des bis in die Gegenwart bestehenden Betriebs, der - seit Jahrzehnten unter dem Namen "Ulmia" - eine große Tradition verkörperte. Nach Süden verlässt die Abteistraße den Klosterbezirk als Allee, die ebenfalls Kulturdenkmal ist und ein wichtiger Bestandteil der barocken Abtei.</p> <p>Ein wesentlicher Aspekt des schützenswerten Bildes der Gesamtanlage ist der bis heute eingehaltene Abstand (Freifläche) vom Standort der ehemaligen Klostermauern und die Anbindung der Krankenhausgebäude über eine Mittelachse.</p>	
9.	<p>Kabel BW GmbH, Stellungnahme vom 18.11.2013: Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
10.	<p>Eisenbahn-Bundesamt, Stellungnahme vom 14.11.2013: Vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben. Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Abteistraße 4 und 4/2" Ich weise jedoch darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p>	<p>Wird berücksichtigt Die Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 504/13 ist für das Plankonzept nicht mehr relevant und wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Das planfestgestellte Eisenbahnbetriebsgelände liegt somit nicht mehr im Geltungsbereich des BPlans.</p>
11.	<p>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 13.12.2013:</p> <p>Stellungnahme Sachgebiet Naturschutz</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung) 1.1 Vereinfachtes Verfahren / beschleunigtes Verfahren Im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren nach §§ 13/13a BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung erfor- 	<p>Wird berücksichtigt Die Belange der einzelnen Schutzgüter wurden untersucht und fließen entsprechend in die Abwägung ein.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>derlich. Die Belange des Umweltschutzes müssen aber in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>1.2 Artenschutz, § 44 BNatSchG Im Plangebiet sind einige ältere Bäume, die im Falle von Fällungen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unterzogen werden müssen. Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG muss ausgeschlossen sein. 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. Auch im Verfahren nach §§ 13 und 13 a BauGB ist der Artenschutz abzarbeiten.</p> <p>Stellungnahme Sachgebiet Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung</p> <p>1.1 Hochwasserschutz (§ 72 WHG)</p>	<p>Wird berücksichtigt Eine Relevanzbegehung zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet wurde im September / Oktober 2015 durchgeführt. Der Baumbestand im Plangebiet ist überwiegend jüngeren bis mittleren Alters, teilweise sind die Gehölze nicht standortgerecht. Der einzige Altbaum ist eine Esche im Norden des Plangebietes. Im Falle einer Rodung werden die artenschutzrechtlichen Belange beachtet.</p> <p>Wird berücksichtigt Die Hinweise werden in der beschriebenen Form in die Begründung aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Nach der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte wird die Fläche des Bebauungsplanes bei einem HQextem größtenteils überflutet. Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe, wie Heizöl o. ä., bzw. beim Bau einer Tiefgarage ist diese Tatsache zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob die Fläche nach § 5 (1) BauGB gekennzeichnet werden sollte.</p> <p>Stellungnahme Sachgebiet Bodenschutz, Abbauvorhaben, Altlasten - SB Altlasten</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentierten Standorte: Altstandort Textilveredelung Fa. Ulmia (Flächenummer 4444) Altablagerung Weissenau (Flächenummer 3929) Altablagerung Sägebachkanal (Flächenummer 677). Sämtliche Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen und bodenschutzrechtlichen Belange bezogene Planung erforderlich.</p> <p>Kennzeichnung Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentierten Flächen sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen.</p> <p>Stellungnahme Sachgebiet Kommunales Abwasser, Grundwasserschutz -SB Abwasser</p>	<p>Kenntnisnahme Die Anregung wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentierten Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe Werden Flächen im Bebauungsplan bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, soll das Niederschlagswasser durch Versickerung bzw. oder ortsnahen Einleitung in ein Gewässer beseitigt werden, wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist. Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden.</p> <p>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 Wasserschutz-zonen I und II nicht erlaubt, in den Schutz-</p>	<p>Wird berücksichtigt Die Hinweise werden in der beschriebenen Form aufgenommen und im Bebauungsplan ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>zonen III a und III b nur unter bestimmten Bedingungen.</p> <p>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 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ cbm}/100 \text{ qm } A_{\text{red}}$ ermittelt werden.</p> <p>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 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.</p> <p>Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder</p>	<p>Wird berücksichtigt Die Hinweise werden in der beschriebenen Form aufgenommen und im Bebauungsplan ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>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>Stellungnahme Sachgebiet Gewerbeaufsicht</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Da uns die im Beschlussvorschlag zitierte gutachterliche, überschlägige Lärmprognose nicht vorliegt, kann zum Immissionsschutz keine Stellungnahme abgegeben werden. Wir bitten Sie, uns diese Lärmprognose noch vorzulegen.</p> <p>Stellungnahme Kreisbrandmeister</p> <p>Als zuständige Brandschutzdienststelle nach VwV-Brandschutzprüfung stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p> <p>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</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Im Rahmen der gutachterliche Untersuchung zum Lärmschutz wurden die Lärmeinwirkungen der benachbarten Spedition an den denkmalgeschützten und an den geplanten Baufenstern bestimmt und beurteilt. Entsprechende Festsetzungen werden in der beschriebenen Form aufgenommen und im Bebauungsplan ergänzt. Die gutachterliche Untersuchung des Lärmschutzes wird Ihnen in der nächsten Beteiligungsrunde übermittelt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p>	
12.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 28.11.2013: Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Aus dem beigefügten Plan sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Entwicklungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Wir werden Einzelfragen der Kostenerstattung rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung mit Ihnen regeln. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Telekommunikationslinien innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich in der Abteistraße. Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich keine Veränderung vor.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Grund- bzw. Schichtwässer in anmoorigen Böden können betonaggressiv sein. Bei der Dränage grundwasserbeeinflusster, bindiger und anmooriger Böden ist mit starken Setzungen zu rechnen.</p> <p>Die Beckentone sowie der bindige, humose Tallehm stellen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, zu Setzungsfähigkeit etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>14.</p>	<p>Regierungspräsidium Tübingen/Raumordnung, Stellungnahme vom 12.12.2013: Belange des Naturschutzes Da sich das Plangebiet nahe des Naturschutzgebiets "Mariataler Wäldle" befindet, ist bei der Behandlung der öffentlichen Belange i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auf mögliche Auswirkungen von geplanten Nutzungsmöglichkeiten auf dieses Gebiet einzugehen.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Naturschutzgebiet "Mariataler Wäldle" liegt etwa 400 m entfernt vom Plangebiet. Die Auswirkungen der Planung auf das NSG wurden untersucht. Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.</p>
<p>15.</p>	<p>Energieagentur Ravensburg gGmbH, Stellungnahme vom 02.12.2013: Energetische Stellungnahme Bebauungsplan</p> <p>Leitbild Energie- und klimapolitische Zielsetzungen für die kommunale Energiepolitik. Die Kommune gibt die z. B. im european energy award gewonnenen Erkenntnisse als Vorgaben für aufzustellende Bebauungspläne vor.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Anregungen zu den Energie- und klimapolitischen Zielsetzungen werden als einen wichtigen Bestandteil des Bebauungsplans angesehen und finden im Planungskonzept ihre Berücksichtigung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Ausschreibungsgestaltung Bei Ausschreibung von Projekten werden energiesparende Gesichtspunkte und der Einsatz erneuerbarer Energien berücksichtigt.</p> <p>Grundeigentümerverbindliche Instrumente Beim Verkauf von Flächen, können in vielen Fällen Bedingungen daran geknüpft werden. Diese können sowohl restriktiv wirken, aber auch auf fruchtbaren Boden fallen und so ein Image der Siedlung bilden, beispielhaft seien hier viele "Solarsiedlungen" oder "Passivhaussiedlungen" genannt.</p> <p>Kompakte Bauformen vorgeben Der Bebauungsplan sollte kompakte Bauweisen fordern und fördern, geeignet sind oft auch Doppel- und Reihenhäuser.</p> <p>Höhere Bebauungsdichten vorsehen Kompakte Bauform und windgeschützte Lage sind "energiesparend". Höhere Dichten machen Kapital für höhere Standards frei, sollten jedoch nicht zu hoher gegenseitiger Verschattung führen.</p> <p>Südorientierung der Gebäude vorgeben Gebäude sollten nach Süden orientiert sein. Dort sind Glasflächen besonders geeignet bei niedrigem Sonnenstand winterliche Solargewinne zu "ernten". Dagegen sollte auf Nordfassaden der Glasanteil klein gehalten werden. Dies sollte bei der Lage der Gebäude und den Außen-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>anlagen dahingehend berücksichtigt werden, dass geeignete Räume auch so angeordnet werden. Abweichungen von Süd-Dachhälften sollten nur im Rahmen der solaren Parameter zulässig sein (möglichst nur ca. 25° W oder O). Fensterflächen nach Süden sollten auch 3-fach verglast sein, da ihr zwar verminderter Solarertrag durch die weitaus größere Energieeinsparung mehr als ausgeglichen wird. Die warme innere Glasscheibe verleitet zudem zu einer sparsameren Heizweise. Diese könnten im Rahmen einer kleinen kommunalen Vergläsungs-Förderung vorangebracht werden.</p> <p>Dachneigung Dachneigungen sollten "solarverträglich" sein; d. h. sich in der Regel zwischen 25° und 55° Dachneigung befinden. Die Firstlinie sollte aber nicht zu Verschattungen des Nachbarn führen. Pultdächer führen auf Grund ihrer Überhöhung meist nach Süden zu deutlich verkleinerten "Solarflächen" da bei einer Aufständigung der Module teilw. große Abstände zueinander eingehalten werden müssen. An der Firstkante eines nach Süden steigenden Pultdachs kommt es dann häufig zu Aufständigungen und einem erweiterten Schattenwurf. Pultdächer können, wenn sie vom Grundstückserwerber gewünscht sind trotzdem so ausgeführt werden, dass sie trotzdem solar genutzt werden. Solare Bauteile können auch in Form vorgesetzter Vordächer und Brüstungen eingesetzt und v. a. zugelassen werden. Für Flachdächer gilt dies ähnlich, hier spielt auch die notwendige</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Belastung der Dachhaut zur Befestigung von Technik noch eine größere Rolle bei der Betriebssicherheit und den Kosten.</p> <p>Dachflächen Dachflächen sollten möglichst auf der Südseite ohne Unterbrechung sein, d. h. Dachgauben, Kamine, Entlüftungen und Einrichtungen der Kommunikation können die "Solardachfläche" mindern. Hierauf sollte zumindest informativ eingegangen werden.</p> <p>Höhere Bebauungsdichten vorsehen Kompakte Bauform und windgeschützte Lage sind "energiesparend". Höhere Dichten machen Kapital für höhere Standards frei, sollten jedoch nicht zu hoher gegenseitiger Verschattung führen.</p> <p>Solaranlagen Solaranlagen sollten auf Dach und Fassade ausdrücklich zugelassen werden. Sie werden häufig zur Erfüllung des EEWärmeG des Bundes vorgesehen. Für Photovoltaik sollten im Rahmen der Tiefbauplanung entsprechende Leistungsreserven für die Aufschaltung von PV-Anlagen vorgesehen werden.</p> <p>Planung von Energiebereitstellungsstandorten In der Planung sollten (bei geplanter) Nahwärmeversorgung Standorte hinsichtlich Platzbedarf, Emissionen und Schallemissionen vorgesehen werden.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Privatrechtliche Verträge Die Gemeinde sollte nur noch KfW-Effizienzhäuser 55 od. 40 (nach der derzeit gültigen EnEV) und/oder Passivhäuser vorsehen. Diese sind ab 2011/12 Pflicht.</p> <p>Baubewilligung / Baukontrolle Die untere Baurechtsbehörde sollte im Rahmen des Bauantrags-/ Baubewilligungsverfahren Informationsblätter und Unterlagen zur Verfügung stellen, welche das Energiethema anschaulich vorstellen.</p> <p>Energieberatung Energieberatung im Verlauf der Vorplanung der Objekte werden durch die EA Ravensburg durchgeführt.</p> <p>EnEV-Nachweise Die EnEV-Nachweise ("Energieausweis") sollten im Rahmen des Verfahrens stichprobenartig von der unteren Baurechtsbehörde überprüft werden, dies auch im Sinne des Bauherrn, ob die relevanten Maßnahmen hierfür auch am Bau umgesetzt wurden. Dies könnte auch extern (z. B. Energieagentur) durchgeführt werden.</p> <p>Grünplanung Bei der Grünplanung sollten Sorten und Dichten so gewählt werden, dass der SPÄTERE Bewuchsstand geplant wird. Viele Energiekonzepte von Gebäuden und viele Anlagen zur Energiegewinnung (Südfenster, Solaranlagen, Erdwärme ...) brauchen zur Funktion und Wirtschaftlichkeit einen bestimmten</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>"Sonnenertrag". Dieser sollte nicht mit der Zeit zuwachsen.</p> <p>Die Energieagentur Ravensburg bietet für Eigentümer und Mieter eine kostenlose Beratung in unserem Gebäude in der Georgstraße 25 in Ravensburg an. Bitte vorher einen Termin vereinbaren.</p> <p>Bei weiteren Fragen bieten wir gerne unsere Zusammenarbeit an.</p>	