

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

ANLAGE

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

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<u>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 31.05.2022:</u> Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Zur vorliegenden Planung kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorliegen der substantziellen Festsetzungen abgegeben werden. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Kenntnisnahme Eine Beteiligung des Regierungspräsidiums erfolgt im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme.
2.	<u>Regierungspräsidium Stuttgart - Denkmalpflege, Stellungnahme vom 27.06.2022:</u> 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken. 2. Archäologische Denkmalpflege: Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unver-	Kenntnisnahme Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen. Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	ändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	
3.	<u>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 30.06.2022:</u> <u>Allgemeine Einschätzung:</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden. Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen A. Vermessung-/Flurbereinigung, ÖPNV keine Anregungen B. Bodenschutz, Abwasser, Grundwasser, Naturschutz Auf die „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“ Stand April 2022, Bodenschutz, wird verwiesen. C. Gewerbeaufsicht Tel. 0751 85-4170	Kenntnisnahme Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. 2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Gewerbelärm: Auf das Gebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen der Großbetriebe Vetter, Bosch Power Tools ein. Beide Firmen arbeiten nachts, so dass am nördlichen Rand des Gebietes ab einer Gebäudehöhe von ca. 8m die nächtlichen Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), 40dB(A), überschritten werden. Die Fläche grenzt an ein großes Gewerbegebiet an und ist rundherum von Gewerbe umschlossen; ansässige Firmen sind, Lenz Elektromaschinenbau, Kleintiergesundheitszentrum, Weber Hausgeräte. Unter dem Aspekt, dass Haus 1 nur gewerblich genutzt wird und der Schutzanspruch des Mischgebietes erhalten bleibt, bestehen keine Bedenken. Straßenlärm: Es ist eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, um die notwendigen Schalldämmmaße und eventuell notwendigen technischen Lüftungsanlagen festzulegen sowie die Aufenthaltsqualität der Außenwohnbereiche nachzuweisen.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Wird berücksichtigt Bedenken gegen Gewerbelärmimmissionen bestehen gemäß der Anregung nicht. Das Haus 1 liegt in der als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehenen Baufläche, wodurch keine Konflikte mit umliegenden Gewerbebetrieben entstehen. Da der restliche Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, sind für diese Baufläche zusätzlich schalltechnische Maßnahmen gegen Gewerbelärm erforderlich. In den Bebauungsplan werden entsprechende Maßnahmen aufgenommen, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Wird berücksichtigt Ein Schallgutachten Verkehrslärm wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Durch die schalltechnischen Maßnahmen gegen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	D. Brandschutz Tel. 0751 85-5140 Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen: Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung, DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 Ind-BauRL. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. E. Altlasten Tel. 0751 85-4218 oder Herr Maurer - 4210 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Der Bebauungsplan liegt im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Altablagerung ‚Gartenstraße‘ (Flächennummer 640). Die Altablagerungsfläche ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingestuft in B (Belassen) – Gefahrenlage hinnehmbar. D.h. für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind am	Verkehrslärm sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Kenntnisnahme Belange des Brandschutzes sind nicht betroffen. Der abschließende Brandschutznachweis mit Löschwasserversorgung ist auf der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen. Wird berücksichtigt Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altablagerung ‚Gartenstraße‘ wird im Bebauungsplan entsprechend der Anregung gekennzeichnet. Dahingehend wurde eine orientierende technische Erkundung, BauGrund Süd, vom 25.04.2023/15.05.2023 erstellt, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist. Im Zuge der geotechnischen Erkundungen wurden Bodenproben entnommen, wobei in den Auffüllungen erhöhte Schadstoffwerte nachgewiesen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Ort der Beurteilung die relevanten Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) mehr als geringfügig überschritten. Es liegt also eine Altlast i. S. des BBodSchG vor. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch gilt die Bewertung B (Belassen) – Neubewertung bei Nutzungsänderung. D. h., der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Bei der Untersuchung des Wirkungspfads Boden-Mensch wurden die relevanten Prüfwerte eingehalten. Bei der derzeitigen Nutzung besteht damit kein weiterer Handlungsbedarf. Allerdings lägen möglicherweise Prüfwertüberschreitungen vor, wenn eine andere „höherwertigere“ Nutzung auf der Fläche realisiert würde (z.B. Wohnbebauung oder Kinderspielfläche auf bislang versiegelter bzw. gewerblich genutzter Fläche). Bei Nutzungsänderungen, Baumaßnahmen im Bereich der kartierten Altablagerung ist die Altlastenproblematik erneut aufzugreifen und zu beurteilen. Abhängig von der Flächenbewertung / dem Handlungsbedarf und der Art der geplanten Nutzung sind die bodenschutz- und altlastenrechtlichen Vorgaben zu gewährleisten. Dazu sind in einem Maßnahmenkonzept von einer Fachbauleitung Altlasten die in Bezug auf die Wirkungspfadbewertung erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich: - der Separierung von belastetem und unbelastetem Bodenaushub und ordnungsgemäßer Verwertung/ Entsorgung gemäß den bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben, - der Entnahme von repräsentativen Bodenproben und deren Untersuchung im Feststoff und ggf. im Eluat, - der Einhaltung der nutzungsbezogenen Prüfwerte der BBodSchV, - einer schadlosen Abführung des Grundwassers bei Bauwasserhaltung	wurden, die im Zusammenhang mit der Altablagerung stehen. Um im Hinblick auf die Erschließung Aussagen zum Belastungsgrad, zu deren Mächtigkeit und zur Ausbreitung zu erhalten als auch Auskünfte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung bei Erdarbeiten zu gewinnen, wurde eine Beprobung der anstehenden Bodenschichten sowie eine abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Bewertung mit bodentechnischer Massenbilanz und Darstellung der Verwertungswege veranlasst. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme ist mit Auffüllungen, Aueablagerungen und Beckensedimenten zu rechnen, die separat voneinander auszuheben und einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen sind. Mit einer geplanten Oberkante der Fertigfußbodenhöhe der Tiefgarage ist davon auszugehen, dass die aufgefüllten, belasteten Bodenschichten im Zuge der Baumaßnahme vollständig in den Aushubbereich fallen. Die Abfuhr- und Wiederverwertung der als Aushub anfallenden Böden ist frühzeitig vor Baubeginn mit der vorgesehenen Annahmestelle abzustimmen. Der abschließende Verwertungsweg ist auf der Ebene der Baugenehmigung im Detail vorzulegen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	planerisch darzustellen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde, Bau- und Umweltamt (Herrn Maurer, Tel. 0751 85 4217) abzustimmen. Kennzeichnung: Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Altablagerung Gartenstraße ist im Bebauungsplan zu kennzeichnen. 4 Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 6 und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; §§ 4, 9, 10 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) F. Grundwasser Tel. 0751 85-4269 1. Hinweise Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder durch Eingriff in die Bodenschichten des Altstandortes im Bau, im Betrieb und beim Rückbau der Anlage muss grundsätzlich ausgeschlossen werden. G. Naturschutz Tel. 0751 85-4244 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Artenschutz § 44 BNatSchG Auf Bebauungsplanebene ist vorausschauend zu ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft. Prüfgegenstand sind die Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten: Innerhalb	Wird berücksichtigt Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nicht vorgesehen. Für den Eingriff in die Bodenfunktionen wird auf den geotechnischen Vorbericht, BauGrund Süd, vom 06.09.2022 sowie die orientierende technische Erkundung, BauGrund Süd, vom 25.04.2023/ 15.05.2023 als Anlagen des Bebauungsplanes hingewiesen. Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers ist ausgeschlossen. Wird berücksichtigt Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird. Betrachtet wurden Eingriffe mit möglichen negativen Auswirkungen auf den Artenschutz, welche durch die Umsetzung entstehen können. Dabei wurde Habitat-Potenzial für Vögel, Fledermäuse und Reptilien erkannt. Um Konflikte detaillierter bewerten zu können, wurden gezielte Untersuchungen zu einigen Artengruppen durchgeführt. Die Bestandserhebungen von Vögeln,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	des Geltungsbereichs und den angrenzenden Flächen sind Gehölze und Gebäude vorhanden. Diese können Vögeln und Fledermäusen als Quartiermöglichkeit dienen. Bei den Saumbereichen und den Natursteinmauern handelt es sich um potenzielle Zauneidechsenhabitate. Auf Grund dieser Strukturen sind mindestens 2 Relevanzbegehungen für die Artengruppen Vögel mit Hauptaugenmerk Gebäudebrüter, Fledermäuse und Reptilien erforderlich. Ggf. werden im Weiteren Kartierungen nach Standardmethoden erforderlich. Ein weiteres Augenmerk sollte auf ein mögliches Vorkommen von Sandbienen gelegt werden. Bei einem Vorkommen der besonders geschützten Art müsste der Fortbestand im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sein. Ggf. könnte in der Planung eine entsprechende Dachbegrünung mit Substrataufbau zum Fortbestand bzw. Förderung dieser Art mit eingeplant bzw. ggf. festgesetzt werden. H. Bodenschutz Tel. 0751 85-4213 1. Hinweise Das Flurstück ist durch die vorherige Nutzung durch die Gärtnerei Schaber bereits weitestgehend beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Nutzung eventuell Pflanzenschutzmittel im Boden vorhanden sind. Eine Beprobung ist daher notwendig.	Fledermäusen und Reptilien erfolgten im Juni/August 2022 bei geeigneten Witterungsbedingungen. Aufgrund der Habitat-Strukturen war insbesondere von Gebäudebrütern, gebäudebewohnenden Fledermäusen und Zauneidechsen auszugehen. Die Fledermausuntersuchungen erfolgten in Form von Ausflugskontrollen am nördlichen Gebäudebestand, weiterhin wurden Detektoraufnahmen im gesamten Bereich erfasst. Die Ausflugskontrollen wurden von ca. 30 Minuten vor Sonnenuntergang, bis etwa eine Stunde danach durchgeführt. Die Vogelerfassungen erfolgten untertags, teils in den Morgenstunden, teils in den Abendstunden. Die Reptilienerfassung wurde bei der ersten Begehung auf dem gesamten Gelände durchgeführt. Die zweite Begehung konzentrierte sich auf die geeigneteren Bereiche im Osten des Vorhabengebietes. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Durchführung des Vorhabens unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt. Für Sandbienen-Arten liegen gemäß der Begutachtung keine geeigneten Habitate vor. Eine extensive Dachbegrünung wird vorgeschrieben. Vom Vorhaben werden keine Arten geschädigt, gestört, verletzt oder getötet. Wird berücksichtigt Im Zuge der orientierenden technischen Erkundung, BauGrund Süd, vom 25.04.2023/15.05.2023, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, wurde sowohl eine abfallrechtliche als auch bodenschutzrechtliche Bewertung mit Probennahme und chemischer Analytik durchgeführt. Bezüglich der Ergebnisse wird auf das Gutachten verwiesen. In diesem ist auch eine bodentechnische Massenbilanz mit Darstellung der Verwertungswege enthalten. Die

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		abschließenden Verwertungswege sind auf der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen.
4.	<u>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 26.06.2022:</u> Der Regionalverband begrüßt die geplante Aktivierung innerörtlicher Potenziale und bringt zum derzeitigen Verfahrensstand des oben angeführten Bebauungsplans keine Anregungen und Bedenken vor. Eine abschließende Stellungnahme ist jedoch erst bei Vorliegen der textlichen Festsetzungen möglich.	Kenntnisnahme Eine Beteiligung des Regionalverbands erfolgt im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme.
5.	<u>Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Ravensburg, Stellungnahme vom 30.06.2022:</u> Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Amt Ravensburg hat gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet Gartenstr. 85 keine Einwendungen unter der Voraussetzung, dass die bau- und nachbarrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Wir grenzen mit dem landeseigenen Grundstück Flurstück Nr. 432 der Gemarkung Ravensburg an das Grundstück Gartenstr. 85 unmittelbar an. Aus diesem Grund wünschen wir eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	Kenntnisnahme Eine Beteiligung des Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Ravensburg erfolgt im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Bau- und nachbarrechtliche Vorschriften sind eingehalten.
6.	<u>IHK Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 15.06.2022:</u> Wir haben gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße 85“ grundsätzlich keine Bedenken. Wir unterstützen es, dass die Stadt Ravensburg diese innenstadtnahe Fläche als Nachverdichtungspotenzial für dringend benötigte Wohnnutzung, aber auch zur gewerblichen Nutzung entwickeln möchte. Unterstreichen möchten wir dennoch, dass der Übergang vom geplanten Wohnen	Wird berücksichtigt Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes wird der Anregung gefolgt. Durch den festgesetzten gewerblichen Pufferstreifen werden die bestehenden Gewerbebetriebe im Norden und Westen, außerhalb des Plangebietes, vor der mit dem Vorhaben verbundenen heran-

Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: 09.07.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	zumindest eine naturschutzfachliche Bewertung vornehmen zulassen und nicht rein nach den für das Nachbargebiet Kammerbrühl festgestellten klimatologischen Erkenntnissen zu handeln. Damit bietet sich für die Stadt Ravensburg auch die Möglichkeit, fundierte Festsetzungen zum umweltfreundlichen Bauen in den Bebauungsplan aufzunehmen. 2. Baumschutz Positiv zu erwähnen ist, dass die Grünfläche in das Wohngebiet ausgedehnt werden soll. Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, bestehende Grünstrukturen möglichst zu erhalten. Daher schlagen wir 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. Bei mehrstämmigen Gehölzen (Bäume und Sträucher) muss der Einzelumfang eines Stammes in 100 cm Höhe mehr als 30 cm betragen. Grünstrukturen, die im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind zu ersetzen. Dafür empfiehlt es sich, eine Pflanzliste in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Bebauungsplan sollte auch Festsetzungen zur Begrünung der Anlage mit heimischen Bäumen und Sträuchern mit der Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher enthalten. 3. Klimaschutz Begrüßenswert ist, dass die Planung ausschließlich Mehrfamilienhäuser vorsieht. Zu treffen sind Festsetzungen zur Minimierung der gegenseitigen Verschattung der Baukörper, sodass Solarenergie möglichst effizient genutzt werden kann. Weiterhin kann und sollte	Dachbegrünung und eine Begrenzung des Versiegelungsanteils zugrunde gelegt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Rodung von Gehölzbeständen gekennzeichnet. Artenschutzbelange sind hierbei nicht betroffen. Weitere erhaltenswerte Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Verbindlich sind Ersatz- und Neupflanzungen zur Durchgrünung des Plangebietes und eine Pflanzliste im Bebauungsplan enthalten, wodurch der Anregung Rechnung getragen ist. Im Weiteren wird die Baumschutzsatzung eingehalten. Durch die Situierung der einzelnen Baukörper sind eine ausreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und eine extensive Dachbegrünung werden vorgeschrieben, um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	die Stadt Ravensburg Bauen im Passivhausstandard oder als Nullenergiehaus vorschreiben und Festsetzungen zur Anzahl der Photovoltaikanlagen und zur Begrünung der Dachflächen treffen. Anhand der Ansichten der geplanten Häuser in Anlage 9 ist zu erkennen, dass die Bauherrin Flachdächer plant. Diese könnten über die gesetzlichen Vorgaben hinaus mit Photovoltaik bestückt und restlich begrünt werden, was im Bebauungsplan vorgeschrieben werden sollte. 4. Verkehr Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV (die nächste Bushaltestelle in der Gartenstraße ist in drei Minuten Fußweg zu erreichen), kann die erforderliche Stellplatzzahl auf einen Stellplatz pro Haushalt reduziert werden. Zusätzlich empfiehlt sich die Ansiedlung von Carsharing und Leihfahrrädern im Quartier. Der oberirdische Parkplatz ist mit durchlässigen Flächenbelägen zu versehen, ebenso nach Möglichkeit die Tiefgarage. Die Fläche der Tiefgarage ist oberirdisch zu begrünen.	Die geltende Stellplatzsatzung wird durch das geplante Vorhaben eingehalten. Durch die gute Anbindung an den ÖPNV und die genannte Einhaltung der Stellplatzsatzung soll auf zusätzliche eigene Angebote wie Carsharing und Leihfahrräder verzichtet werden. Die Bewohner können selbstverständlich auf die städtischen Angebote zugreifen. Die Verwendung offenerporiger Beläge und die oberirdische Begrünung der Grundstücksflächen ist bereits im Festsetzungskonzept enthalten.
8.	<u>Technische Werke Schussental, Stellungnahme vom 13.06.2022:</u> Strom: In dem ausgewiesenen Bereich verlaufen Niederspannungskabel der TWS Netz GmbH. In Abhängigkeit vom zukünftigen Leistungsbedarf der Neubebauung wird eine Umspannstation erforderlich. Der von uns vorgeschlagene Stationsplatz befindet sich an der Grundstücksecke zum Grundstück Eywiesenstraße 4 und wurde im Plan mit einem roten Punkt markiert.	Wird berücksichtigt Eine Umspannstation, die der Versorgung des Gebietes dient, muss nicht im Bebauungsplan gesichert werden, da sie aufgrund des Quartierbezugs überall im Gebiet zulässig ist. Der favorisierte Standort für eine evtl. erforderliche Umspannstation wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die weitere infrastrukturelle Erschließung ist gemäß der Stellungnahme gesichert. Die abschlie-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Gas/Wasser: In Geltungsbereich befinden sich Gas- und Wasserversorgungsleitungen der TWS Netz GmbH. Es werden Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sein. Deshalb ist die TWS Netz GmbH frühzeitig mit einzubinden. Die erforderlichen Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen werden im Rahmen der Anhörung durch den Bauantrag erfolgen. Ansonsten ist bzw. kann das Plangebiet mit Gas und Wasser erschlossen und versorgt werden. Breitband Das Gebiet kann bei Bedarf mit Breitband versorgt werden. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.	ßende Erschließungsplanung ist im Zuge der Baugenehmigung vorzulegen. Eine Beteiligung erfolgt im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie auf der Ebene der Baugenehmigung. Kenntnisnahme Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Kenntnisnahme Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme.
9.	<u>Netze BW GmbH, Stellungnahme vom 30.05.2022:</u> Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme.
10.	<u>Transnet BW GmbH, Stellungnahme vom 01.06.2022:</u> Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gartenstraße 85" in Ravensburg betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreilei-	Kenntnisnahme Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	tung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	
11.	<u>PLEdoc GmbH, Stellungnahme vom 30.05.2022:</u> Wir beziehen uns auf Ihre o. g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.	<u>Stadtwerk am See GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 31.05.2022:</u> Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert. Teilnehmer: STADTWERK AM SEE GmbH & Co. KG Telefonnummer: 07541505317 E-Mail: planauskunft@stadtwerk-am-see.de Status: Beantwortet Kommentar: Bitte Anfrage/Unterlagen an bauvoranfragen@tele-data.de wie tel. besprochen schicken. Vielen Dank. Betroffenheit: BETROFFEN	Kenntnisnahme Eine Stellungnahme bzw. Rückmeldung zur Anfrage wurde nicht abgegeben. Eine Beteiligung erfolgt im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme.
13.	<u>TeleData GmbH, Stellungnahme vom 31.05.2022:</u> Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert. Teilnehmer: TeleData GmbH Telefonnummer: 07541/505317 E-Mail: planauskunft@stadtwerk-am-see.de Status: Beantwortet Kommentar: Bitte Anfrage/Unterlagen an bauvoranfragen@tele-data.de wie tel. besprochen schicken. Vielen Dank. Betroffenheit: BETROFFEN	Kenntnisnahme Eine Stellungnahme bzw. Rückmeldung zur Anfrage wurde nicht abgegeben. Eine Beteiligung erfolgt im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme
14.	<u>Terranets bw GmbH, Stellungnahme vom 30.05.2022:</u> Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert. Teilnehmer: terranets bw GmbH (Netz Süd) Telefonnummer: 0711 7812 0 E-Mail: leitungsauskunft@terranets-bw.de	Kenntnisnahme Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Status: Beantwortet Betroffenheit: Nicht betroffen	
15.	<u>Deutsche Telekom GmbH, Stellungnahme vom 27.06.2022:</u> Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren Gartenstraße 85 in Ravensburg. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme und ist im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen.
16.	<u>Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 28.06.2022:</u> Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende	Kenntnisnahme Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren: Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	