Gemeinde Berg Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bachstraße 10" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 25.01.2022 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
05.03.2025

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2022 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 25.01.2022 bis zum 18.04.2022 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
- Unitymedia BW GmbH, Zentrale Planung, Kassel (keine Stellungnahme)
- TeleData GmbH, Friedrichshafen (keine Stellungnahme)
- Stadtwerke Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Stadt Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	**Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** Stellungnahme vom 23.03.2022:	B Stellungnahme Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-05795 vom 17.06.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Stellungnahme vom 17.06.2021 wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 23.02.2022 behandelt und einer Abwägung zugeführt. Diese ist unten kursiv dargestellt. An der Abwägung vom 23.02.2022 wird festgehalten. Es erfolgt keine Planänderung.
		Stellungnahme vom 17.06.2021:	Abwägung/Beschluss vom 23.02.2022:

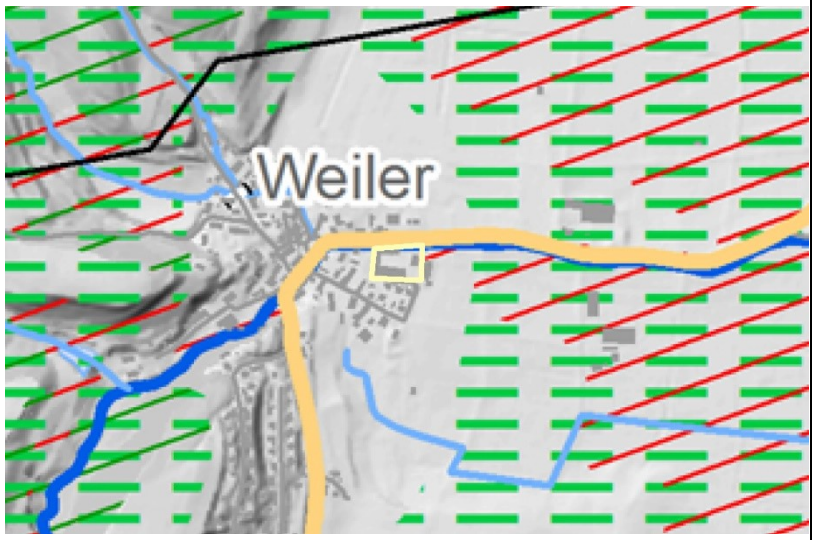
		B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mäch-	Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geotechnischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Hinweise aufgenommen. Die allgemeinen Hinweise zum Boden, zu mineralischen Rohstoffen, zum Grundwasser, zum Bergbau und zum Geotopschutz werden zur Kenntnis genommen.

		tigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Gegen das Vorhaben bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen. Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	

		Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
1.3.2	**Regierungspräsidium Tübingen** Stellungnahme vom 12.04.2022:	I. Raumordnung Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.06.2021. Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Stellungnahme vom 17.06.2021 wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 23.02.2022 behandelt und einer Abwägung zugeführt. Diese ist unten kursiv aufgeführt. An der dort getroffenen Abwägung wird festgehalten. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden. Es erfolgt keine Planänderung.
		II. Hochwasserschutz Die Stellungnahme vom 17.06.2021 hat weiterhin Bestand. "Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan "Bachstraße 10" in Weiler (Gmd. Berg) bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist (Direktlink: https://udo.lubw.badenwuerttemberg.de/public/q/3BQ4QNZ9IvZIJKqQT919a7). Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise zum Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Betroffenheit weiter Teile des Plangebietes bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) sind der Gemeinde Berg und dem Vorhabenträger bewusst. Aus diesem Grund werden im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" zur Einhaltung der Vorgaben des § 78b WHG Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden aufgenommen. Die Belange des Hochwasserschutzes werden sowohl auf Ebene des Bebauungsplanes als auch nachfolgend auf Baugenehmigungsebene abgearbeitet. Demnach sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten

		und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB § 9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen. Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter "Unser Service – Publikationen") zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden." Wir weisen außerdem darauf hin, dass der Bereich aktuell durch die Gebietsweise Fortschreibung der HWGK an der Schussen überarbeitet wird. Neue Ergebnisse zur HWGK liegen nicht vor 2022 vor."	Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Zur Minimierung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen über ein unterirdisches Rigolensystem zu sammeln und gedrosselt in den nördlich verlaufenden "Krummbach" einzuleiten. Die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden. Zusätzlich sind die Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten. Für die nachrichtlich übernommene Linie des Extrem-Hochwasserereignisses gelten die Inhalte des § 78b WHG. Die Belange "Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden" müssen gegenüber den Belangen der Schaffung von Wohnraum abgewogen werden. Bei korrekter Ausführung einer hochwasserangepassten Bauweise sowie der Beachtung aller zulässigen sowie unzulässigen Bauausführungen, kann das Risiko für Leben und Gesundheit sowie erhebliche Sachschäden als gering eingestuft werden. Der vergleichsweise hohe Bedarf an Wohnraum zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung rechtfertigt die Nutzung von Flächen, die als risikobehaftet für Hochwasserereignisse gelten. Für den Bereich besteht bereits ein konkretes Bauvorhaben für mehrere Wohnhäuser, das den Belangen des Hochwasserschutzes entspricht. Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf zusätzlich zum Bebauungsplan einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Die in § 78 Abs. 5 WHG genannten Belange sind im Rahmen des Bauantrages durch den Bauherren abzuarbeiten und nachzuweisen, dass die geplanten Anlagen nicht zu Aufstauungen führen bzw. dass Aufstauungen, die zu erwarten sind, im Genehmigungsverfahren genehmigt werden können.

			Die Flächenausdehnung der von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Bereiche wird nachrichtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Hinweise zur Erhältlichkeit von hochwasserbezogenen Informationen unter den genannten Internetadressen wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" als Informationsquelle herangezogen. Der Textteil des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.
		III. Naturschutz Laut den Planunterlagen sollen nunmehr im Hinblick auf geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte des streng geschützten Weißstorchs CEF-Maßnahmen getroffen werden. Ein entsprechendes Konzept liegt vor, wobei die genaue Konstruktion mit dem Storchenbeauftragten abgestimmt werden soll. Weiterhin gilt jedoch, dass ob durch die geplanten Maßnahmen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verstoßen wird, zunächst von der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen ist. Im Übrigen obliegt es dem Vorhabenträger darzulegen, dass die Voraussetzungen für die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme vorliegen.	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Planung und Umsetzung der Maßnahme für den Weißstorch erfolgte bereits in enger Abstimmung mit der Storchenbeauftragten sowie der Unteren Naturschutzbehörde, gemäß deren Aussage keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich ist. Es erfolgt keine Planänderung.
		Stellungnahme vom 17.06.2021: I. Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden keine grundsätzlichen Einwendungen vorgebracht. Jedoch wird das Vorhabengebiet nach den Festlegungen im Fortschreibungsentwurf des Regionalplans Bo-	Abwägung/Beschluss vom 23.02.2022: Der Hinweis zur Überlagerung des Plangebietes mit einem "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" (Z) nach den Festlegungen im Fortschreibungsentwurf des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und bebaut. Die Bedeutung der Fläche für ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ist entsprechend als gering einzustufen. Ungeachtet dessen kann die Aussage nicht ganz nachvollzogen werden, da das genannte "Vorranggebiet für Naturschutz und

		densee-Oberschwaben zum Teil von einem "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" (Z) überlagert. Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass mit dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und die erfolgte Auslegung der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen zu erwarten ist. Damit sind die Festlegungen im Entwurf des Regionalplanes als "in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung" sowohl bei Entscheidungen über raumbedeutsame Einzelmaßnahmen als auch im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits jetzt zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG). Eine Auseinandersetzung mit den zukünftigen Festlegungen ist daher erforderlich. II. Hochwasserschutz Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan "Bachstraße 10" in Weiler (Gmd. Berg) bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/3BQ4QNZ9IvZIJKqQT919a7). Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.	Landschaftspflege" höchstens den östlichen Rand des Geltungsbereiches berührt (siehe Auszug aus dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben unten). Da die Darstellung von Regionalplänen nicht als parzellenscharf betrachtet werden kann, ist eine Überlagerung des Plangebietes mit dem "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" aus Sicht der Gemeinde Berg nicht gegeben. Bei Fortführung der Planung findet eine Berücksichtigung und Auseinandersetzung mit den zukünftigen Festlegungen im Fortschreibungsentwurf des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben in der Abwägung oder Ermessensausübung nach § 4 Abs. 2 ROG statt.  Die Hinweise zum Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Betroffenheit weiter Teile des Plangebietes bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) sind der Gemeinde Berg und dem Vorhabenträger bewusst. Aus diesem Grund werden im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" zur Einhaltung der Vorgaben des § 78b WHG Regelungen zur Vermeidung und Verminderung

		Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen. Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter "Unser Service – Publikationen") zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden." Wir weisen außerdem darauf hin, dass der Bereich aktuell durch die Gebietsweise Fortschreibung der HWGK an der Schussen überarbeitet wird. Neue Ergebnisse zur HWGK liegen nicht vor 2022 vor. III. Naturschutz Laut Anschreiben geht eine geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte des streng geschützten Weißstorch verloren. Zwar befindet sich der Vorhabenträger in Kontakt mit der Storchenbeauftragten, ob ein entsprechendes Konzept jedoch bereits gefunden werden konnte, wird aus dem Anschreiben nicht deutlich. Ob durch den Gebäudeabriss gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verstoßen wird, ist jedoch zunächst von der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen. Im Übrigen obliegt es dem Vorhabenträger dazulegen, dass die Voraussetzungen für die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme vorliegen.	von Hochwasserschäden aufgenommen (bspw. hochwasserangepasste Bauweise der Gebäude etc.) Die Flächenausdehnung der von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Bereiche wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Die Hinweise zur Erhältlichkeit von hochwasserbezogenen Informationen unter den genannten Internetadressen wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" als Informationsquelle herangezogen. Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Das Konzept wurde gemeinsam mit der Storchenbeauftragten des Landkreises entwickelt und wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung wird entsprechend mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass die für eine Genehmigung erforderlichen Voraussetzungen seinerseits darzulegen sind. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie das Lösungskonzept werden in einem artenschutzrechtlichen Gutachten dargestellt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

1.3.3	**Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar** Stellungnahme vom 29.03.2022:	1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.	Abwägung/Beschluss: Die Aussage, dass keine Anregungen oder Bedenken von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		2. Archäologische Denkmalpflege Das Planungsgebiet liegt im Bereich der archäologischen Prüffallfläche "Mittelalterliche Siedlung Weiler", ADAB-Id. 1041019939 Arch. Weiler ist erstmals in einer Urkunde aus der Zeit um 1160 erwähnt, als Herzog Welf VI. dem Kloster St. Blasien unter anderem die Schwestern Ioticha, Irmingard und Nahthilt übergibt, die als Töchter des Opert "von Weiler bei Ravensburg" (filias Operti de Wilare apud Ravinspurch) genannt sind. Die Anfänge der Siedlung dürften im frühen Mittelalter (7. - 9. Jahrhundert) liegen. Der vom lateinischen Wort villa abgeleitete Ortsname könnte auf einen römischen Gutshof (villa rustica) verweisen, dessen Überreste 1882 nahe der Kapelle entdeckt wurden.	Abwägung/Beschluss: Die einleitenden Aussagen zur Geschichte des Dorfes Weiler werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Im Areal des Bebauungsplans können sich archäologische Befunde und Funde zur Geschichte des früh- und hochmittelalterlichen Dorfes Pfaffenweiler erhalten haben, die gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale sind und deren undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DSchG unzulässig wäre. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DschG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche, tiefgreifende Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbo-	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zur Unzulässigkeit von Zerstörung von Kulturdenkmalen, zur denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sowie die Auflagen zu archäologischen Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege werden im Rahmen des Planvollzuges eingehalten werden. Bzgl. geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, wurde bereits frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen. Die erneute Prüfung des Sachverhalts

		denabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um archäologische Voruntersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen Flächen durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ebenfalls durch den Planungsträger finanziert werden muss und dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann. Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu	ergab, dass seitens der Archäologischen Denkmalpflege auf eine archäologische Voruntersuchung des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs verzichtet werden kann. Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Hinweis zum Denkmalschutz vorsorglich mit den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege separiert und hinsichtlich fehlender Inhalte ergänzt.

		den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Darüber hinaus wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls hingewiesen. Ansprechpartner ist: [redacted]@rps.bwl.de	
1.3.4	**Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung** Stellungnahme vom 12.04.2022:	Allgemeine Einschätzung Es bestehen noch erhebliche Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.	Abwägung/Beschluss: Die allgemeine Einschätzung des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden werden untenstehend abgehandelt werden. Es erfolgt keine Planänderung.
		A. Bauleitplanung 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Vorhabenbezogener Bebauungsplan:	Abwägung/Beschluss: Die Aussage zur Bezeichnung der Straße wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung K 7952 wird entsprechend im Plan ergänzt.

		Da es sich bei der Bachstraße um eine Kreisstraße handelt, ist die Bezeichnung K 7952 im Plan zu ergänzen, siehe auch Nr. 7.2.8.1.	
		Planungsrechtliche Festsetzungen: Nr. 2.30: Bitte verwenden Sie die Abkürzung aus dem Plan "EG". (Grundsatz der Planklarheit.)	Abwägung/Beschluss: Die Anregung zum Grundsatz der Planklarheit wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt werden. Im Textteil wird die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend mit "EG" bezeichnet.
		Nachrichtliche Übernahmen: Nr. 4.2. und Nr. 7.2.4.3 HQextrem nach § 78b WHG: Wir gehen davon aus, dass die Rechtsgrundlage § 78 WHG nicht korrekt ist und damit auch der Text nicht richtig zitiert wird. Nr. 4.2 ist vollständig durch die Inhalte in § 78b WHG zu ersetzen. Bitte überarbeiten Sie die Begründung entsprechend. Für das HQextrem ist § 78b WHG anwendbar. Nach der in § 78b WHG geforderten Abwägung sind insbesondere die Belange "Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden" zu berücksichtigen. Zu dieser erforderlichen Abwägung sind Aussagen in die Begründung zu nehmen. Wir verweisen hierzu auch auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 12.4.2022 Abschnitt "II. Hochwasserschutz".	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zum Hochwasserschutz und der entsprechenden Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung unter Ziffer 7.2.4.3 und die nachrichtliche Übernahme unter Ziffer 4.2 werden entsprechend überarbeitet und ergänzt. Die Belange des Hochwasserschutzes werden sowohl auf Ebene des Bebauungsplanes als auch nachfolgend auf Baugenehmigungsebene abgearbeitet. Demnach sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Zur Minimierung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen über ein unterirdisches Rigolensystem zu sammeln und gedrosselt in den nördlich verlaufenden "Krummbach" einzuleiten. Die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden. Zusätzlich sind die Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten. Für die nachrichtlich übernommene Linie des Extrem-Hochwasserereignisses gelten die Inhalte des § 78b WHG. Die Belange "Schutz von Le-

			ben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden" müssen gegenüber den Belangen der Schaffung von Wohnraum abgewogen werden. Bei korrekter Ausführung einer hochwasserangepassten Bauweise sowie der Beachtung aller zulässigen sowie unzulässigen Bauausführungen, kann das Risiko für Leben und Gesundheit sowie erhebliche Sachschäden als gering eingestuft werden. Der vergleichsweise hohe Bedarf an Wohnraum zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung rechtfertigt die Nutzung von Flächen, die als risikobehaftet für Hochwasserereignisse gelten. Für den Bereich besteht bereits ein konkretes Bauvorhaben für mehrere Wohnhäuser, das den Belangen des Hochwasserschutzes entspricht. Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf zusätzlich zum Bebauungsplan einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Die in § 78 Abs. 5 WHG genannten Belange sind im Rahmen des Bauantrages durch den Bauherren abzuarbeiten und nachzuweisen, dass die geplanten Anlagen nicht zu Aufstauungen führen bzw. dass Aufstauungen, die zu erwarten sind, im Genehmigungsverfahren genehmigt werden können. Der Verweis auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird zur Kenntnis genommen. Diese wird unter Punkt 1.3.2. abgehandelt. Der Textteil des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.
		Vorhaben- und Erschließungsplan: Bitte bezeichnen Sie die Pläne im jeweiligen Plantitel als "Vorhaben- und Erschließungspläne" und nummerieren diese durch. Derzeit liegen 9 Pläne vor. In § 2 der Satzung ist von 8 Plänen die Rede. Nicht richtig ist auch die Aussage auf den VEP-Plänen: Neubau von "15 DHH/Reihenhäusern, mit 15 Carports,	Abwägung/Beschluss: Die Anregungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der Pläne wurde wieder auf 8 geändert. Die Bezeichnungen werden entsprechend angepasst. Das Wohngebäude wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages sein. Der Textteil des Bebauungsplanes sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan werden entsprechend angepasst.

		15 Stellplätzen". Das Einzelhaus mit den 3 Wohnungen und 6 Stellplätzen fehlt in dieser Auflistung. Der Titel ist daher zu überarbeiten und auf das Gesamtprojekt für 18 Wohnungen und 36 Stellplätze anzupassen. Das Wohngebäude ist im VEP und VBP enthalten und muss auch Gegenstand des Durchführungsvertrags des Vorhabenträgers sein. Falls es sich um 2 Vorhabenträger handelt, wird auf die Ausführungen weiter unten zu mehreren "Vorhabenträgern" verwiesen.	
		In den Plänen 6 und 8 fehlen im Planteil die ca. 9 Bäume entsprechend der Legende und dem Pflanzgebot Nr. 2.28. Die Festsetzung des Pflanzgebots muss umsetzbar sein. Die Bäume sollten im Plan so eingetragen werden, dass das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) beachtet ist. Für die großwüchsigen Arten von Ahornen, Eichen, Pappeln sind z.B. 8 m Grenzabstand einzuhalten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW).	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zu pflanzenden Bäume werden in den Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt. Das Pflanzgebot der Festsetzung (ehemals Ziffer 2.28, inzwischen Ziffer 2.27) wurde vom Vorhabenträger geprüft und ist umsetzbar. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind derzeit 7 Bäume eingetragen. Die restlichen 2 zu pflanzenden Bäume werden im Bereich des südöstlichen Gebäudes gepflanzt. Die Umsetzbarkeit für diesen Bereich ist ebenfalls geprüft. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend angepasst.
		2 Bedenken und Anregungen Satzung: Nach § 2 der Satzung werden auch die Grundrisse der Wohnungen verbindlicher Bestandteil der Satzung. Falls damit auch die Anzahl der 18 Wohnungen verbindlich festgesetzt werden soll, empfehlen wir, ergänzend die Anzahl der Wohnungen für die einzelnen Wohngebäude im Bebauungsplan festzusetzen, um späteren Diskussionen über Befreiungen von den Grundrissen	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zur Verbindlichkeit der Grundrisse und zur Wohnungsanzahl werden zur Kenntnis genommen. Die Grundrisse erlangen aus Lärmschutzgründen vollständige Verbindlichkeit, es dürfen keine Wände versetzt oder herausgenommen werden, da sonst Konflikte mit Lärmimmissionen auftreten können. Dementsprechend wird auch die Wohnungsanzahl pro Wohngebäude durch den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich. § 2 der Satzung wird dahingehend konkretisiert, dass sich die

		vorzubeugen. Die Vorschrift ist derzeit so nicht eindeutig bestimmbar. Es stellt sich auch die Frage inwieweit die Grundrisse Verbindlichkeit erlangen sollen. Dürfen einzelne Wände versetzt, ersetzt werden, wenn die Wohnungszahl eingehalten wird, usw.	Grund- und Umrisse auch auf die Wände sowie die Wohnungszahl beziehen. Auf eine Festsetzung der Wohnungsanzahl auf Bebauungsplanebene wird verzichtet. Die Verbindlichkeit der Grundrisse wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt werden. Der Textteil des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.
		Verkehrliche Erschließung: Zum Abwägungsmaterial (§ 2 Abs. 3 BauGB) gehören auch die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und die gesicherte Erschließung. Nach dem Eintrag im vorhabenbezogenen Bebauungsplan endet die "private" Verkehrsfläche, die als Zufahrt zur Kreisstraße dient, nach ca. 10 m. Wir empfehlen zur besseren Nachvollziehbarkeit auch die innere Erschließung des Plangebiets mit Wendefläche nach Nr. 7.2.7.4 auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als "Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit" festzusetzen, damit nachvollzogen werden kann, wie der Zugang für die Öffentlichkeit (Versorgungsfahrzeuge, Paketdienste usw.) dauerhaft sichergestellt wird. Die Fahrzeuge (PKW und LKW) sollten nicht gezwungen die Stichstraße rückwärts zu befahren (VGH Bad.-Württ. 13.4.2000 5 S 2778/98). Das im Plan eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist bisher nur für die beiden Nachbargrundstücke Flst.-Nr. 582/2 und 559/1 festgesetzt und noch nicht für die "Allgemeinheit".	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zur gesicherten Erschließung, zur Zufahrtssituation und zum Geh- und Fahrrecht werden zur Kenntnis genommen. Die innere Erschließung des Plangebietes mit Wendefläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend als "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche" festgesetzt. Auf die Festsetzung eines "Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit" wird dementsprechend verzichtet. Durch eine im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte und über den Durchführungsvertrag verbindlich umzusetzende Wendefläche ist eine rückwärtige Befahrung der Versorgungsfahrzeuge nicht notwendig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.
		Örtliche Bauvorschriften: Nr. 3.5: Da die Stellplätze im Lageplan überwiegend direkt vor den Carports angeordnet sind, sollte im Text klargestellt werden, ob gefangene Stellplätze bei der	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den festgesetzten Stellplätzen wird zur Kenntnis genommen Die Stellplätze werden in den entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplänen bezeichnet. Die

		Berechnung der Stellplatzzahl mitgezählt werden dürfen. Im VBP-Plan sollten zumindest die 36 notwendigen Stellplätze für die 18 Wohnungen (laut Grundrissen) eingetragen werden. Besucherstellplätze (z.B. für Arzt, Sozialstationen) werden empfohlen.	gefangenen Stellplätze werden mitgerechnet, dies wird im Textteil klargestellt. Zusätzlich werden im zentralen Bereich drei Besucherstellplätze eingetragen. Der Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan werden entsprechend angepasst
		Begründung Nr. 7.1.1.2, 7.2.2.1 - Vorhabenträger: Sie führen aus, dass die Planung der Ausweisung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend "ortsansässigen" Bevölkerung dient. Diese Formulierung kann nicht nachvollzogen werden, da kein Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Vorhabenträger. Wir bitten den Vorhabenträger in der Begründung zu benennen. Die Durchführungsbereitschaft des Vorhabenträgers nach § 12 BauGB muss sich auf das Gesamtvorhaben, d.h. auch auf das Haus "xxxxx" beziehen. Soweit mehrere Investoren die Durchführung mehrere einzelne Vorhaben beabsichtigen, die in einem Gesamtobjekt zusammengefasst sind oder auch nebeneinander und unabhängig voneinander realisiert werden sollen, kommt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nur in Frage, soweit sich die Investoren zu eine Innengesellschaft zusammenschließen und im Außenverhältnis gegenüber der Gemeinde nur einer der Investoren für das gesamte Projekt als Vorhabenträger agiert. Andernfalls müssen alle Investoren des Gesamtprojekts sich zu dessen gesamtschuldnerischen Ausführung insgesamt als Vorhabenträger verpflichten. Hierzu sind noch klarstellende Aussagen in die Begründung zu nehmen.	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zum Vorhabenträger und zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung werden zur Kenntnis genommen. Die Aussage, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan einer Vorhabenträgerin nicht geeignet ist, den Bedarf an Wohnraum der ortsansässigen Bevölkerung zu decken, kann von Seiten der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Die Vorhabenträgerin errichtet als Bauträgerin die Gebäude und verkauft oder vermietet die Wohnungen dann an die Bevölkerung. Hierzu befinden sich Gemeinde und Vorhabenträgerin in enger Abstimmung. Ein Verkauf des Wohnraumes an die ortsansässige Bevölkerung ist sowohl von Seiten der Vorhabenträgerin als auch von Seiten der Gemeinde geplant. Entgegen der Ansicht des Landratsamtes handelt es sich hier lediglich um eine Vorhabenträgerin, welche nicht als Investorin auftritt, sondern auch als Bauträgerin und das gesamte Vorhaben in eigener Verantwortung umsetzen will und wird. Gerne wird dem Wunsch nachgekommen, die Vorhabenträgerin in der Begründung zu benennen. Der Hinweise darauf, dass sich die Durchführungsbereitschaft des Vorhabenträgers nach § 12 BauGB auf das Gesamtvorhaben, d.h. auch auf das Haus "xxxxx" beziehen muss, wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin erklärt die Durchführungsbereitschaft für das Gesamtvorhaben, d.h. ebenfalls für das genannte Gebäude im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Der Textteil des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.

		Alternativ kann ein Angebotsbebauungsplan erlassen werden.	
		Durchführungsvertrag: Hinzu kommt, dass die Gemeinde bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan klären muss, ob der Vorhabenträger zur Ausführung des gesamten Projekts in der Lage ist und zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise im Durchführungsvertrag verpflichten. Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Nach Ablauf der Frist soll die Gemeinde den VBP wieder aufheben, § 12 Abs. 6 BauGB.	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zu den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zum Abschluss eines Durchführungsvertrages werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Es erfolgt keine Planänderung.
		Begründung Nr. 7.2.8.2, Seite 48: Sie führen aus, dass das Flurstück 583 den Schutzanspruch eines MD (Dorfgebiet) hat. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nur Wohnen zulässig. D.h. es handelt sich nicht um ein Dorfgebiet, sondern um ein Wohngebiet. Bitte Text ändern.	Abwägung/Beschluss: In der Satzung des Bebauungsplanes "Weiler Dorf" der Gemeinde Berg sind die in §5 (2) 9. und (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch nicht ausnahmeweise zulässig. §5 (2) 9. sind Tankstellen und §5 (3) sind Vergnügungsstätten. Sämtliche anderen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe etc. und auch Wohngebäude) sind somit zulässig. An der Begründung wird festgehalten. Es erfolgt keine Planänderung.
		Begründung Nr. 7.2.8.2, Seite 48: Festsetzung der Schutzwürdigkeit nach "§ 11 Abs. 2 BauNVO": Es wird auch kein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Bitte Text ändern.	Abwägung/Beschluss: Die Bitten um Anpassung der Begründung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung, welchen Schutzanspruch dem Gebiet zugrunde gelegt wird, wird dementsprechend angepasst. Ebenfalls wird der Satz zum Freistellungsverfahren gestrichen werden.

		Der folgende Satz ist ebenfalls zu ändern: "Wenn ein Freistellungsverfahren eingereicht wird, so kann die Gemeinde hier wählen, ob sie ein Genehmigungsverfahren für erforderlich hält." Diese Vorschrift gibt es in Baden-Württemberg nicht.	
		3. Hinweis Klimaschutzgesetz: Wir gehen davon aus, dass die Festsetzungen mit dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Oktober 2021 (GBl. S. 837), insbesondere § 8a Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und § 8b Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen abgestimmt ist und auch auf die Verordnung des Umweltministeriums BW zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021.	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise zum Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprechen nicht den Vorgaben des KSG BW. Die gesetzliche Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gem. § 8a KSG BW wird auf Vollzugsebene berücksichtigt. Die Regelungen des § 8b beziehen sich auf geeignete offene Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen. Dies trifft auf die vorliegende Planung nicht zu. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.5	**Landratsamt Ravensburg, Altlasten** Stellungnahme vom 12.04.2022:	B. Altlasten Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Zur Klärung der Untergrundverhältnisse wurde die HPC AG von der Werner Wohnbau GmbH & Co. KG mit der Durchführung eines Geotechnischen Baugrundgutachtens beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse, dokumentiert im vorliegenden Bericht Nr. 2194261 vom 19.02.2020, belegen erhöhte Schwermetallgehalte im Grundwasser, die die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser überschreiten.	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für eine einzelfallbezogene Prüfung zur Untersuchung der Prüfwerte nach BBodSchV hinsichtlich vorkommender schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, wurde bereits die HPC AG beauftragt. Es wurden vier Messstellen auf dem Grundstück eingerichtet. Die Ergebnisse der Untersuchung, dokumentiert im Bericht vom 06.10.2022, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden zur Verfügung gestellt wurden, ergeben keine Prüfwertüberschreitungen. Die Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Altlasten wurde mit Schreiben vom 26.10.2022 ergänzt, mit der Aussage, dass kein weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf das Grundwasser besteht. Die Stellungnahme ist im folgenden Abschnitt abgedruckt.

		Bei Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV ist eine einzelfallbezogene Prüfung durchzuführen um festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt. Eine abschließende Stellungnahme des Sachbereichs Altlasten kann erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse aus der Altlastenuntersuchung abgegeben werden. Herr xxxxxxxx (Tel.: xxxxxx) hat sich mit der Werner Wohnbau GmbH in Verbindung gesetzt und über die notwendige weitere Vorgehensweise bezüglich der Prüfwertüberschreitungen im Grundwasser informiert. Voraussichtlich wird die Wohnbau GmbH die HPC AG mit den Untersuchungen beauftragen. Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 6 und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; §§ 4, 9, 10 BBodSchG	Es erfolgt keine Planänderung
1.3.6	**Landratsamt Ravensburg, Altlasten** Stellungnahme vom 26.10.2022:	Aufgrund des Geotechnischen Berichts vom 19.02.2020, bei dem in temporär ausgebauten Rammkernsondierungen Prüfwertüberschreitungen im Grundwasser festgestellt wurden, hat das Landratsamt Ravensburg zur tiefengemittelten Überprüfung die Errichtung von vier 5"-Grundwassermessstellen gefordert. Diese vier Messstellen wurden im Juli 2022 abgeteuft und bis zum Stauer ausgebaut. Es wurden sowohl das Grundwasser als auch Bodenmaterial auf Kontaminationen mit Schwermetallen untersucht. Ergebnisse Bodenmaterial • Das Baufeld ist bis in etwa 1,5 m Tiefe mit inhomogenem Material aufgefüllt. Im Geotechnischen Bericht wurde das Auffüllmaterial der VwV-Stufe bis Z0* INA zugeordnet.	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zu Bodenmaterial und Grundwasser werden zur Kenntnis genommen. Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass kein weiterer Handlungsbedarf im Bebauungsplanverfahren besteht, da sie die Ebene der Vollzugsplanung betreffen. Die Auflagen des Landratsamtes wird die Vorhabenträgerin im Rahmen der Bauausführung umsetzen. Es erfolgt keine Planänderung.

		> Darunter schließen sich bis in 2 m Tiefe geringmächtige junge Talfüllungen (Auelehme/Schluffe) an, die jedoch nicht untersucht wurden • Unterhalb der Auelehme wurde eine etwa 1,4 m mächtige Torflage mit Arsengehalten zwischen 12 und 100 mg As/kg angetroffen. • Im Liegenden der Torflage befinden sich bis zum Stauhorizont (Beckenablagerungen) in 13 m Tiefe Schmelzwasserkiese/-sande. Die Analytik der Schmelzwasserkiese/-sande auf Schwermetalle war unauffällig. Fazit: da im Rahmen von Baumaßnahmen der Anfall von schadstoffbelasten Material nicht ausgeschlossen werden kann, sind sämtliche Bauarbeiten, die in den Untergrund eingreifen, unter Aufsicht eines Fachbauleiters „Altlasten" durchzuführen (z.B. Unterkellerung, Fundamentlegung, Leitungsbau...). Dieser ist auch zuständig für die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung bzw. für das Bodenmanagement. Zur Abschätzung der bei der Verwertung/Entsorgung anfallenden Kosten empfehle ich in Eigeninteresse der Werner Wohnbau GmbH zumindest im Bereich der ehemaligen Imprägnierung (geplante Gebäude 10 bis 13) ergänzende Untersuchungen des auszukoffernden Materials mit Rammkernsondierungen. Ergebnisse Grundwasser: • Die Beprobung aller vier Grundwassermessstellen ergab Schwermetallgehalte unterhalb bzw. im Bereich der analytischen Bestimmungsgrenze. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) wurden bezüglich des Schutzgutes Grundwasser eingehalten bzw. die Immissionsbegrenzung der Einzelfallbezogenen Mindestanforderung damit erfüllt.	

		~ Bezüglich der Emissionsbegrenzung der Einzelfallbezogenen Mindestanforderung liegen keine Daten vor. Hier schließe ich mich den Ausführungen des Gutachters an, dass eine Überschreitung der Emax-Werte nicht anzunehmen sind und damit die Emissionsbegrenzung ebenfalls erfüllt ist. Fazit: beim derzeitigen Kenntnisstand besteht bezüglich des Grundwassers altlastentechnisch kein weiterer Handlungsbedarf. Bei einer eventuell erforderlichen Grundwasserhaltung während der Baumaßnahmen wird voraussichtlich vom LRA RV ein entsprechendes Monitoring gefordert.	
1.3.7	**Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht** Stellungnahme vom 12.04.2022:	C. Gewerbeaufsicht 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 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: Die Anforderungen der Lärmschutzfestsetzungen aus dem VBP wurden nicht vollständig im Vorhaben- und Erschließungsplan abgearbeitet. 1. Gebäude, Erbengemeinschaft xxxxx: schutzbedürftiger Raum (Kinderzimmer) im DG von W3, Fenster nach Osten gegen LS-Festsetzung, ist umzuplanen 2. Gebäude 5 und 6, EG-Wohnen und DG-Eltern, Fenster gegen LS-Festsetzung ist umzuplanen.	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan und zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden zur Kenntnis genommen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Beachtung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewahrt. Die umzuplanenden Fenster in den genannten Gebäuden werden entsprechend umgeplant und im Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.

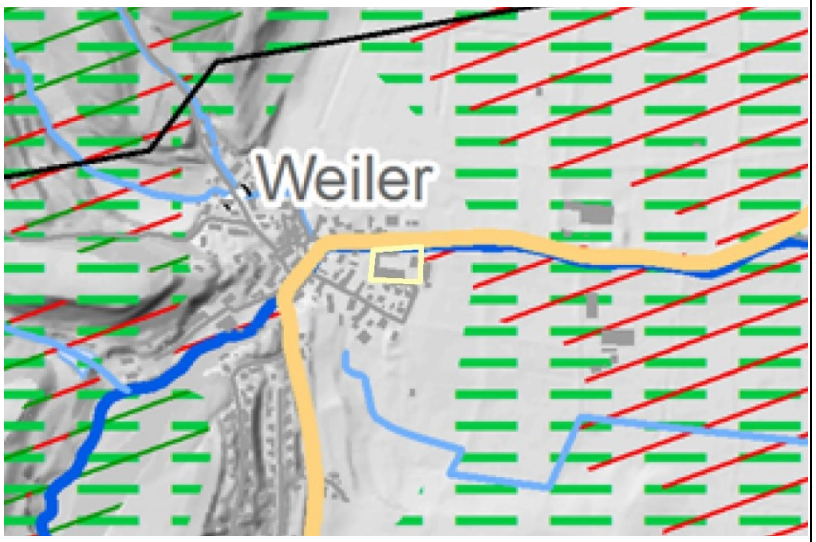
		Der VBP gibt einen Hinweis zu einer möglichen Lösung: Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn durch eine geeignete vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengang usw.) der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes einen um 7dB(A) geringeren Beurteilungspegel ergibt, als dies ohne die vorgelagerte Baumaßnahme der Fall wäre. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm vom 26.August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 entstehen.	
1.3.8	**Landratsamt Ravensburg, Straßenverkehrsrecht** Stellungnahme vom 12.04.2022:	D. Verkehr Bedenken und Anregungen Sichtfelder: An der Zufahrt sind folgende Sichtfelder, Tiefe (gemessen i.d. Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße), Länge (jeweils parallel zur Straße gemessen von der Achse der Zufahrt) erforderlich: In Fahrtrichtung Ortsmitte: Tiefe 3,0 m, Länge 70 m In Fahrtrichtung B 32: Tiefe 3,0 m, Länge 110 m Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke bei der Erschließung der Zufahrt in die bevorrechtigte Straßen sind nach der RAL dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätze) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Parkplätze: Stellplätze in Parallelaufstellung direkt an der Straße im Plangebiet nehmen sich gegenseitig die Ausfahrsicht. So nimmt z.B. der Stellplatz Nr. 4 beim Haus xxxxx	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zu Sichtdreiecken und Parkplätzen werden zur Kenntnis genommen. Die Sichtfelder sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits enthalten, werden aber an die Vorgaben des Landratsamtes angepasst. Die Freihaltung der Sichtdreiecke wird zur Kenntnis genommen und ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits enthalten. Die innere Erschließung des Plangebietes wurde zwischenzeitlich umgeplant. Der Wendekreis entfällt. Die Stichstraße endet mit einer Aufstellfläche für die Feuerwehr, die ebenfalls befahren werden kann. Wenden ist durch Einlenken in die nördlich liegende, befahrbare Schotterrasenfläche möglich. Die Anordnung der Stellplätze entlang der inneren Erschließungsstraße wird zur Kenntnis genommen. Eine andere Anordnung der Stellplätze ist aus Gründen des beengten Raumes nicht möglich. Aus diesem Grund kann ein rückwärtiges Ausfahren aus den Parkplätzen als durchführbar angesehen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan werden entsprechend der genannten Ausführungen angepasst.

		(Übersichtsplan VEP Plan 06) die rückwärtige Ausfahrsicht für die Stellplätze 1-3.	
1.3.9	**Landratsamt Ravensburg, Straßenrecht** Stellungnahme vom 12.04.2022:	E. Straßenrecht 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Das Plangebiet befindet sich entlang der K 7952 innerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße. Es sind die Vorgaben des § 22 Straßengesetz zu beachten. 1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen zuzulassen. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können Keine	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zum Erschließungsbereich der Kreisstraße sowie zum § 22 StrG und der Möglichkeit einer Ausnahme werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		3. Bedenken und Anregungen Sichtfelder An der Zufahrt sind folgende Sichtfelder, Tiefe (gemessen i. d. Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße), Länge (jeweils parallel zur Straße gemessen von der Achse der Zufahrt) erforderlich: In Fahrtrichtung Ortsmitte: Tiefe 3,0 m, Länge 70 m In Fahrtrichtung B 32: Tiefe 3,0 m, Länge 110 m Das Sichtfeld in Fahrtrichtung B 32 ist entsprechend abzuändern und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan darzustellen. Die Sichtfelder sind auf Dauer von baulichen Anlagen, Stellplätzen und jeglichen Sichtbehinderungen zwischen	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zu Sichtdreiecken werden zur Kenntnis genommen. Die Sichtfelder sind bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten, werden aber an die Vorgaben des Landratsamtes angepasst.

		0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.	
		4. Hinweise Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der K 7952 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm der K 7952 wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Landkreis nicht an eventuell notwendigen Schallschutzmaßnahmen beteiligen wird. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.10	**Landratsamt Ravensburg, Abwasser** Stellungnahme vom 12.04.2022:	F. Abwasser Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage In den eingereichten Planunterlagen befindliche Berechnungen des Retentionsvolumens weisen ein Defizit aus. Mit berechneten 27 m³ ist das Retentionsvolumen zu gering bemessen. Bei einer versiegelten Fläche von knapp 1500 m² sollte das Volumen mindestens doppelt so groß sein. Sollte die vorgelegte Bemessung beibehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Erschließung des Baugebietes einzuholen.	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zum Retentionsvolumen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde bereits eine Abstimmung der Werner Wohnbau GmbH mit dem Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Abwasser, in der eine Berechnung des Retentionsvolumens vorgelegt wurde, durchgeführt. Im Ergebnis wurde das Retentionsvolumen als ausreichend betrachtet. Die Stellungnahme wurde mit der im folgenden Abschnitt abgedruckten Stellungnahme korrigiert. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.11	**Landratsamt Ravensburg, Abwasser**	Nach Vorlage der Berechnungen des Retentionsvolumens durch die Fa. Werner Wohnbau GmbH & Co bestehen von Seiten des Sachgebiets Abwasser keine Bedenken mehr. Damit kann die Stellungnahme vom 12.4.2022 unter F. Abwasser (Seite 6) als "keine Bedenken" betrachtet werden.	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zur Berechnung des Retentionsvolumens sowie die Aussage, dass keine Bedenken mehr bestehen, werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

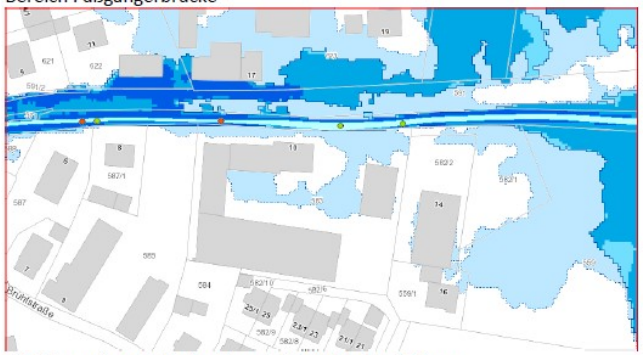
1.3.12	**Landratsamt Ravensburg, Grundwasser** Stellungnahme vom 12.04.2022:	G. Grundwasser Hinweise Der Anhörung liegt ein Geologisches Gutachten vom 19.02.2020 bei. Aus diesem geht hervor, dass hochanstehendes Grundwasser am Standort angetroffen wurde. Die Aussagen im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Grundwasserstand sind deshalb zu überarbeiten: Z.B. Punkt 8.2.1.5 ....über Grundwasserstand nichts bekannt...aufgrund Bebauung ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen... Punkt 7.2.9.4 ....davon auszugehen, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.... Der Bereich des VBP ist als Altstandort ausgewiesen. Siehe Stellungnahme SB Altlasten.	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zu hochanstehendem Grundwasser sowie zur Ausweisung als Altlaststandort werden zur Kenntnis genommen. Es wurde Grundwasser ab ca. 0,78 cm GOK angetroffen. Die Aussagen werden in der Begründung unter den Punkten 8.2.1.5 sowie 7.2.9.4 entsprechend angepasst.
1.3.13	**Landratsamt Ravensburg, Naturschutz** Stellungnahme vom 12.04.2022:	H. Naturschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG Artenschutzrechtlicher Kurzbericht Der vom Büro Sieber Consult (11.08.2021) vorgelegte artenschutzrechtliche Kurzbericht ist fachlich nachvollziehbar.	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zur Nachvollziehbarkeit des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		CEF-Maßnahme Weißstorch (vgl. Pkt. 8, S. 3, 4 Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 11.08.2021)	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zur CEF-Maßnahme für den Weißstorch werden zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme wird entsprechend der

		Die vorgesehene CEF-Maßnahme für den Weißstorch auf Flst.-Nr. 582/1 muss zum Inkrafttreten des VBP tatsächlich durchführbar und geeignet rechtlich gesichert sein, sodass die Realisierung und Funktionalität der Ersatzlebensstätte kontinuierlich gewährleistet wird. Dies setzt insbesondere ihre rechtliche Durchführbarkeit und damit die Verfügungsgewalt des Planungsträgers bzw. der Gemeinde über die Ersatzlebensstätte voraus (z.B. Durchführungsvertrag Vorhabenträger). Weiter muss diese Ersatzlebensstätte funktionsfähig vor dem Abriss der Gebäude hergestellt werden, da durch Lärm, Kräne und Abriss die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG (Störung, Zerstörung, Tötung) eintreten können. Vor Satzungsbeschluss muss weiter auch für die Errichtung des Mastes mit künstlichen Weißstorchhorst mit einer Gesamthöhe von mindestens 12 m auf Flst.-Nr. 582/1 – wenn notwendig - die baurechtliche Genehmigung (ggf. Befreiung siehe Bebauungsplan Weiler-Dorf) in Aussicht gestellt sein. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der vorgeschlagene Standort auf Flst.582/1 geeignet. Der neue Horststandort befindet sich im räumlichen Zusammenhang und die Altvögel haben weiterhin direkten Blick auf die nachgewiesenen Nahrungshabitate. Er widerspricht aus fachlicher Sicht nicht anderen Naturschutzzielen. Der Mast darf jedoch weder beleuchtet noch mit Werbung versehen werden. Er sollte in einem natürlichen Farbton (Holz, Metall, Weiß) gestaltet sein. Weiter wird darauf verwiesen, dass das Flst. 582/1 zur Hälfte in einem "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" im geplanten Regionalplan liegt. Es wird als erforderlich gesehen, die vom Gutachter geforderten drei Nischenbrüterkästen im Plangebiet an	Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt. Die redaktionelle Anpassung im Textteil wird wie von der Unteren Naturschutzbehörde gewünscht erfolgen. Die Artenschutzmaßnahmen für Nischenbrüter sind hinweislich bereits im Bebauungsplan aufgeführt. Eine Festsetzung der Lage der umzusetzenden Kästen wird für diese ubiquitären Arten nicht als erforderlich angesehen. Die Lage wird von einer Fachperson in Abstimmung mit dem Vorhabenträger festgelegt und vor Umsetzung mit dem Umweltamt abgestimmt. Der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist bewusst, dass die umgesetzten Maßnahmen dauerhaft zu sichern sind und werden entsprechend Sorge dafür tragen. Der Weißstorchhorst wurde bereits 2022 errichtet und sogleich auch von einem Weißstorch angenommen. Ein "in Aussicht-Stellen" ist daher nicht mehr erforderlich. Zu den "weiteren Hinweisen" der Stellungnahme: Dem Hinweis wird nachgekommen. Der Begriff "Abriss" im letzten Spiegelstrich im Punkt 5.12 ergänzt. Der Hinweis zur Überlagerung des Plangebietes mit einem "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" (Z) nach den Festlegungen im Fortschreibungsentwurf des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und bebaut. Die Bedeutung der Fläche für ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ist entsprechend als gering einzustufen. Ungeachtet dessen kann die Aussage nicht ganz nachvollzogen werden, da das genannte "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" höchstens den östlichen Rand des Geltungsbereiches berührt (siehe Auszug aus dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben unten). Da die Darstellung von Regionalplänen nicht als parzellenscharf betrachtet werden kann, ist eine Überlagerung des Plangebietes mit dem "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" aus Sicht der Gemeinde Berg nicht gegeben. Bei

		den Neubauten anzubringen oder in die Fassaden zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der Nisthilfen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass diese o.g. Ersatzmaßnahmen sowie die Vermeidungsmaßnahmen lt. artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Sieber Consult GmbH, Herr Böhm (vgl. Ziff. 6, 7, 8, S. 3, 4 und Textteil, Hinweise zum Artenschutz, Ziff. 5.12, S. 22, 23) umgesetzt, gepflegt und dauerhaft sichergestellt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Weitere Hinweise: Im Textteil unter Hinweise zu Ziff. 5.12 Artenschutz, letzter Spiegelstrich/Absatz, S. 23 wird gebeten zu ergänzen, nach dem Wort "Eingriff" in Klammer Abbruch zu ergänzen.	Fortführung der Planung findet eine Berücksichtigung und Auseinandersetzung mit den zukünftigen Festlegungen im Fortschreibungsentwurf des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben in der Abwägung oder Ermessensausübung nach § 4 Abs. 2 ROG statt. 
1.3.14	**Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz** Stellungnahme vom 12.04.2022:	I. Bodenschutz Hinweise Das Grundstück ist aufgrund seiner früheren Nutzung im Altlastenkataster als Verdachtsfläche ausgewiesen. Gemäß dem geotechnischen Gutachten ergaben Bodenuntersuchungen nach VwV Einstufungen bis Z0* IIIA und es wurden bereits erhöhte Schwermetallwerte im Grundwasser gemessen. Bisher ist noch nicht bekannt, ob die Häuser unterkellert werden, oder nicht. Daher ist noch nicht abschätzbar, ob Material zur Auffüllung der abgebrochenen Gebäude	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Wohnhäuser werden ohne Keller erstellt. Eine Beprobung des Bodens vor Ort wird durchgeführt, belastetes Material wird entsprechend fachgerecht entsorgt. Der Hinweis zum Bodenschutz wird unter Ziffer 5.17 im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt.

		zu oder abgefahren werden muss. Auf dem Gelände liegen nur noch wenige unbeeinträchtigte Böden vor. Um Böden für Ziergärten herzustellen, muss daher Bodenmaterial von extern zugefahren werden. Deshalb wird dringend empfohlen, zum Fachbauleiter Altlasten eine Bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen, die sich im Vorfeld bereits Gedanken über die Bodenverwertung und Massenbilanzierung macht.	
1.3.15	**Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer** Stellungnahme vom 12.04.2022:	J. Oberflächengewässer 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtgrundlage. Hochwasserbelange HQ 100/ Überschwemmungsgebiet Der Bereich des HQ 100 betrifft im Plangebiet ausschließlich in Teilbereichen die Bachstraße und die für die Erschließung vorgesehene private Zufahrt. Es wird davon ausgegangen, dass dieser HQ 100 Überflutungsbereich der Straßenoberflächen in Lage und Höhe nicht verändert werden. Ansonsten müssen die Belange in nach § 78 WHG in der weiteren Planung konkretisiert und berücksichtigt werden. HQ Extrem/Risikogebiet Keine Einwendungen/Anregungen	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zum Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Der HQ 100 Überflutungsbereich erfährt keine Veränderung in Lage und Höhe, sodass eine weitere Konkretisierung der Belange nach § 78 WHG nicht notwendig wird. Es erfolgt keine Planänderung.
		Gewässerrandstreifen Es gilt der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 29 WG (Wassergesetz). Dieser muss im Falle einer Neubebauung mit einer	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise zum Gewässerrandstreifen werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Text wird in der nachrichtlichen Übernahme unter Ziffer 4.3 noch zusätzlich im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

		Breite von 5 m gemessen ab Gewässerböschungsoberkante von baulichen und sonstigen Anlagen freigehalten werden. Die Gewässerrandstreifenregelung wurde als nachrichtliche Übernahme in Ziff. 4.3 mitaufgenommen. Zur Klarstellung sollte zusätzlich noch folgender Text mitaufgenommen werden. Der verbleibende 5,00 m breite Gewässerrandstreifen ist auch von weiteren sonstigen Anlagen (ggf. verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO) wie z. B. Mauern, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Ge- oder Fahrwegen o.ä., Auffüllungen/ Abgrabungen, feste Zäunen, Gartenhütte, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Kompostanlagen, Abwassersickermulden, Sichtschutzwänden usw. freizuhalten. Ob die öffentliche Grünfläche im 5 m Gewässerrandstreifen idealerweise genau der Breite von 5 m ab der bestehender Gewässerböschungsoberkante entspricht ist aus den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Auszügen des beiliegenden vorläufigen Bauantrags aus dem Lageplan M=1:500 nicht erkennbar. Ob der im Lageplan eingetragene 5,00 m Gewässerrandstreifen (hellblau gestrichelte Linie) von der bestehenden Gewässerböschungsoberkante oder fälschlicherweise von der weiterentfernten Uferlinie im Bereich des Bachbettes des Krummbaches gemessen wurde, ist nicht erkennbar und nachvollziehbar. Zur Klarstellung sollte daher die maßgebliche bestehende Gewässerböschungsoberkante in den Unterlagen dargestellt bzw. ergänzt werden.	Der Gewässerrandstreifen (hellblau gestrichelte Linie) von 5 m wurde ab der bestehenden Gewässerböschungsoberkante abgemessen. Die maßgebliche bestehende Gewässerböschungsoberkante ist in den Unterlagen bereits gräulich als Böschungsschraffur dargestellt und erkennbar. Die Bemaßung wurde in der Planzeichnung eingetragen. Der Gewässerrandstreifen wird in der Planzeichnung als private Grünfläche festgesetzt. Plan und Textteil werden entsprechend angepasst.
		2. Hinweise Bestehende Fußgängerbrücke	Abwägung/Beschluss:

		Die Fußgängerbrücke über den Krummbach auf Höhe des nordwestlichen Grundstückes ist bei HQ100 eingestaut. Fraglich ist, ob die Fußgängerbrücke im Zuge der Überplanung noch notwendig ist. Aus hydraulischen Gründen sollte daher zur Verbesserung des Hochwasserabflusses die Möglichkeit geprüft werden, diese Fußgängerbrücke im Zuge der Neubebauung ersatzlos zu entfernen. Bereich Fußgängerbrücke  HQ Extrem innerhalb der Bauquartiere für das Wohnen	Der Hinweis auf die bestehende Fußgängerbrücke über den Krummbach wird zur Kenntnis genommen. Da die Brücke jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanungsebene ist, behält sich die Gemeinde weitere Planungen die Brücke betreffend vor. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.16	**Landratsamt Ravensburg, Brandschutz**	K. Brandschutz Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.	Abwägung/Beschluss:

	Stellungnahme vom 12.04.2022:	Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienung.	Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Diese sind bereits im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Ziffer 5.24 enthalten Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.17	**Netze BW GmbH, Biberach** Stellungnahme vom 22.03.2022:	Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass diese Anlage in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben kann. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindliche Anlage unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen: Telefon: +49 7351 53 -22 30 Telefax: +49 7351 53 -21 35 E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de Wir bitten Sie, in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen, dass Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke die für die Stromversorgung notwendig werden, entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den Privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden sind.	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zu 0,4 kV-Kabeln sowie zur Leitungsauskunft werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden im Rahmen der Bauausführung eingehalten werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Kreisstraße sowie am Krummbach und der umgebenden bestehenden Bebauung ist die Installation von Versorgungseinrichtungen entlang öffentlicher Straßen und Wege im Plangebiet nicht möglich, weshalb eine örtliche Bauvorschrift wie von der Netze BW GmbH gewünscht, nicht umsetzbar wäre. Es erfolgt keine Planänderung.

		Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte rechtzeitig vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und .dxf/.dwg. Für die weitere Koordinierung wenden Sie sich bitte an den zuständigen Projektierer Herr Thomas Rieger: Telefon: +49 7520 96676 -403 Mobil: +49 172 7341767 E-Mail: t.rieger@netze-bw.de Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen	

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.03.2022 bis 21.04.2022 mit der Entwurfsfassung vom 25.01.2022 statt.

2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	**Bürger 1** Stellungnahme vom 18.03.2022:	Gegen den am 25.01.2022 gebilligten bauvorhabenen Bebauungsplan möchte ich widersprechen und Einspruch erheben und möchte folgende Einwände vorbringen: Es gibt ein Bebauungsplan "Weiler Dorf" und der örtlichen Bauvorschriften "Weiter Dorf" vom 17.03.2004, der extra gemacht wurde um eine Zersiedelung des Dorfes entgegenzuwirken, was auch in den örtlichen Bauvorschriften beschrieben ist. Der neue bauvorhabene Bebauungsplan bewirkt genau das Gegenteil. Falls der	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zum bestehenden Bebauungsplan "Weiler-Dorf" sowie zum Wunsch der Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich bereits eingehend mit dieser Thematik auseinandergesetzt und mittels Beschluss festgelegt, dass der Bebauungsplan "Weiler Dorf" nicht geändert wird. Der Bebauungsplan "Weiler-Dorf" beinhaltet eine dörfliche Prägung des Gebiets, die nach Meinung der Gemeinde grundsätzlich beibehalten werden soll.

		bauvorhabene Bebauungsplan durchgesetzt wird, wäre es angebracht, dass die Gemeinde ein neuer Bebauungsplan für "Weiler Dorf" aufgestellt, damit andere die gleichen Voraussetzungen finden, ihre Grundstücke so dicht zu bebauen, wie der bauvorhabene Bebauungsplan es dann vorgibt um eine Gleichberechtigung herzustellen und um nicht nur ein Investor zu bevorzugen. Die Bebauung ist so dicht, dass die Begrünung nur auf dem Papier existiert und später nach der Bebauung fast keine Begrünung mehr stattfindet, siehe Brühlstraße. Auf dem Grundstück waren mehrere Bäume auch alte Obstbäume, die nun abgeholzt wurden. Ich denke wir werden auf diesem Grundstück nie wieder einen Baum sehen, zum Nachteil auch unserer Tierwelt. Auf dem Bebauungsplan sieht es aus als ob die Begrünung auf den Garagen stattfindet, sieht auf dem Papier auch gut aus.	Es ist richtig, dass mit Aufstellung des Bebauungsplanes "Weiler-Dorf" einer Zersiedelung des Gebiets entgegengewirkt werden sollte. Unter anderem wurde dies durch Festsetzung von großflächigen Baugrenzen und Ausweisung eines Dorfgebietes umgesetzt. Eine verdichtete Bebauung im gesamten Gebiet empfindet die Gemeinde Berg aus städtebaulicher Sicht als nicht angemessen. Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bachstraße 10" trägt nicht zur Zersiedelung des Gebiets bei. Vielmehr wird für diesen Bereich großes Potential für die Erschaffung von Wohnraum gesehen, welchen die Gemeinde dringend benötigt. Im vorliegenden Fall hat sich eine Vorhabenträgerin gefunden, die auf einer, zu großen Teilen bereits versiegelten Fläche eine große Anzahl an Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung bereitstellen wird. Für die Gemeinde Berg bedeutet dies, dass beispielsweise auch jungen Familien langfristig in der Gemeinde Berg Wohnraum geboten werden kann. Aktuell ist das Grundstück zu über 90 % versiegelt. Alle Grünflächen auf dem Plan sind entweder Gärten der Häuser oder begrünte Gemeinschaftsflächen. Hinsichtlich der Begrünung und Bepflanzungen wurden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen, wie z.B. der Gewässerrandstreifen als Grünfläche sowie die Baumpflanzungen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet sich an diese Vorgaben zu halten und diese umzusetzen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Die Anordnung der Garagen mit davorliegenden Stellplätzen wird auch nicht funktionieren (siehe Brühlstraße), das sind nur Alibistellplätze, da wenn das in der Garage stehende Auto zuerst herausfahren will, das davorstehende zuerst weggefahren muss, wird deshalb meistens ein Auto auf die Straße gestellt oder es wird später versucht, ein Stellplatz in der begrünten Fläche	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zu der Anordnung der Garagen und Stellplätze werden zur Kenntnis genommen. Der Stellplatzschlüssel von 2,0 ist eingehalten. Es handelt sich bei den vorgelagerten Stellplätzen um vollwertige Stellplätze, welche aus Sicht der Gemeinde als ausreichend erachtet werden. In den Grünflächen sind keine Stellplätze zulässig. Eine Verpflichtung zur Erstellung

		zu erstellen. Auch gibt es zu Bedenken, wie viel Parkplatzmöglichkeiten werden für diese Bebauung realistisch gebraucht. Pro Wohneinheit muss man mit mindestens 2 Autos rechnen und dann kommen noch Besucher und das bei 18 Wohneinheiten. Wo parken diese Autos? Wird dann die Gemeinde Parkplätze und Stellplätze schaffen, damit der Verkehr der Bachstraße und die restlichen Gewerbetreibenden nicht behindert werden? Die Gemeinde wird dann später viele Hausaufgaben erledigen müssen, damit der Dorffrieden erhalten bleibt.	von Besucherstellplätzen besteht nicht, weshalb an der vorliegenden Planung festgehalten wird. Es erfolgt keine Planänderung.
		Die Zufahrt ist auch sehr eng und der Wendekreis ist auch zu klein für größere Fahrzeuge. Reicht die Zufahrt aus für Müllfahrzeuge, Feuerwehrautos, Rettungswagen? In der Bebauung Brühlstraße wurden schon Fehler gemacht, ein Nachbar kann gar nicht mehr in seine Garage fahren, wenn das neue Grundstück bebaut wird, es gibt keine richtige Zufahrt zu den Häusern. Wo sind die Leute nun, die das abgesegnet haben?	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zur Zufahrt und zum Wendekreis werden zur Kenntnis genommen. Die innere Erschließungsstraße wurde zwischenzeitlich umgeplant. Der Wendekreis entfällt. Stattdessen ist nun eine Stichstraße, die mit einer Aufstellfläche für die Feuerwehr endet, vorgesehen. Zum Wenden von Fahrzeugen schließt sich in nördliche Richtung einer befahrbare Schotterrasenfläche an. Die Dimensionierung der aktuellen Flächen entspricht ebenso den behördlichen Vorgaben wie der damalige Radius des Wendekreises. Die Zufahrt ist ebenfalls ausreichend dimensioniert. Die Aussagen zur "Brühlstraße" werden zur Kenntnis genommen, die dortige Zufahrtssituation ist allerdings nicht Thema des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
		Die Gewerbetreibende und Landwirtschaft werden die Leidtragenden sein, da diese Besiedlung immer mehr mit Ärger verbunden ist, siehe Brühlstraße. Auch dort gehen schon Anträge ein für eine Spielstraße oder verkehrsberuhigte Straße. Da stoßen schon Gegensätze aufeinander und das gleiche wird dann mit der Bachstraße sein.	Abwägung/Beschluss: Die Bedenken hinsichtlich der Gewerbetreibenden und Landwirte werden zur Kenntnis genommen. Inwieweit die Besiedelung Ärger verursacht, erschließt sich der Gemeinde nicht. Durch die geplante Bebauung wird ein Gewerbegrundstück in Wohnbebauung umgewandelt. Auf einem Gewerbegrundstück ist LKW-Verkehr die Regel, dieser ist bei einem Wohngrundstück jedoch untypisch, somit trägt die Planung zu einer Verbesserung der Verkehrslärmsituation bei. Da es sich bei den

			Verkehrsflächen innerhalb der Planung um private Verkehrsflächen handelt, die lediglich als Zufahrten zu den geplanten Wohnhäusern sowie zu den bestehenden Hinterliegergrundstücke mit den Flst.-Nrn. 559/1 und 582/2 dienen, findet kein Durchgangsverkehr statt. Grundsätzlich kann der zusätzliche PKW-Verkehr durch die vorhandenen Verkehrswege außerhalb des Plangebietes und die neu zu schaffenden Stellplätze aufgenommen werden. Es erfolgt keine Planänderung.
		Bei einer so dichten Bebauung werden auch viele Kinder sein. Wo werden dann die naheliegenden Kinderspielplätze sein, da braucht man den Kindergarten in Weiler nicht schließen. Die Gemeinde wäre dann auch verpflichtet für Spielplätze zu sorgen und auch für die Infrastruktur, aber das geht dann wahrscheinlich auf Kosten der Allgemeinheit.	Abwägung/Beschluss: Die Ausführung zur Schließung des Kindergartens in "Weiler" wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Hinweise zu Spielmöglichkeiten für Kinder werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich der Wichtigkeit von Spielmöglichkeiten für Kinder bewusst. Die Erfahrung zeigt das bei einer Bebauung mit Wohnhäusern, das Spielen in den Gärten stattfinden (Trampoline, Schaukel, Sandkasten etc.). Es erfolgt keine Planänderung.
		Mit der Nachbarschaft und den Anwohnern wurde über das Vorhaben im Vorfeld nicht gesprochen oder ihre Bedenken angehört, die Gemeinderäte und die Bürgermeisterin gehen nur kurz vor den Wahlen auf die Leute zu und später sind sie wieder vergessen. Warum gehen die Gemeinderäte bei so einer Abstimmung nicht auf die Anwohner zu? Haben diese da auf einmal keine Stimme mehr?	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zur Anhörung der Bürger werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Berg hat sich hier für den gesetzlich vorgeschriebenen Weg nach § 13a BauGB entschieden. Dieser besagt, dass eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bei Verfahren nach § 13a BauGB nicht notwendig ist, sie jedoch trotzdem durchgeführt wurde. Es besteht außerdem weiterhin eine Möglichkeit der Bürger, sich jederzeit über die Planung bei der Gemeindeverwaltung zu informieren. Wenn von dieser Möglichkeit der Bürgerschaft kein Gebrauch gemacht wird, besteht weiterhin keine Pflicht der Gemeindeverwaltung die Anwohner bzw. die allgemeine Öffentlichkeit außerhalb der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zu unterrichten.

			Es erfolgt keine Planänderung.
		Gegen eine Bebauung nach den Vorgaben des Bebauungsplans von 2004 hätte ich keine Einwände. Ich denke, das sind für das Dorf noch realistische Vorgaben.	Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Weiler-Dorf" von 2004 werden zur Kenntnis genommen. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes "Weiler-Dorf" sind moderne Bauformen oder eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Gewerbebetriebes nicht möglich. Die Gemeinde Berg möchte jedoch zukunftsorientierte Entwicklung im kleinen Rahmen betreiben, um nur im äußersten Notfall neue Baugebiete "auf der grünen Wiese" ausweisen zu müssen. Die Gemeinde möchte vor der Ausweisung von neuen Wohngebieten Nachverdichtung und Innenentwicklung in bereits bebauten Gebieten vornehmen, was dem Grundsatz des Flächensparens Genüge tut. Es erfolgt keine Planänderung.
		Ich fordere Sie auf, diesen bauvorhabenen Bebauungsplan noch einmal genau auf alle Belange zu prüfen, nach Baugesetzbuch, Bebauungsplan auf Normen eines Kontrollverfahrens, usw. und die Änderung nicht vorzunehmen und die Billigung zurückzuziehen. Die Anwohner, das Dorfbild und die Dorfgemeinschaft würde es Ihnen danken, der Investor wahrscheinlich nicht!	Abwägung/Beschluss: Die Bitte um Prüfung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um Prüfung, ob der Bebauungsplan auch alle abwägungsrelevanten Belange behandelt und ob alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten sind, wurde bereits umgesetzt. Als Ergebnis sind alle Vorschriften eingehalten und alle Belange ordnungsgemäß nach dem der Gemeinde Berg zustehenden Ermessensspielraum abgewogen. Die Gemeinde Berg unterstützt diese Innenentwicklung im Gemeindegebiet. Es erfolgt keine Planänderung.

3 Beschlüsse zum Verfahren

3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Berg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 25.01.2022 zu eigen.

3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen

Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 02.04.2025. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bachstraße 10" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 02.04.2025 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Berg, den 29.04.2025