Gemeinde Bodman-Ludwigshafen

Bebauungsplan „Schiltbühl II“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 16. Änderung des Bebauungsplans „Ost“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu

Gemarkung Ludwigshafen

Abwägung der Stellungnahmen

zur förmlichen Beteiligung

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

23.05.22 bis 23.06.22

Stand: 01.09.2022

Inhalt

1. Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 4
Behörden 4
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart 4
Regierungspräsidium Freiburg 5
Landratsamt Konstanz 8
Regionalverband Hochrhein-Bodensee 20
Versorgungsträger 21
Sonstige Träger 22
2. Öffentlichkeit 23
Bürger 1 23
Anlagen 28

1. Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Behörden

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 07.06.2022	**Abwägung**
KN, Bodman-Ludwigshafen, Ludwigshafen, BPL "Schiltbühl II" Sehr geehrte Damen und Herren, wir verweisen auf die Stellungnahme der Kreisarchäologie vom 27.05.2022.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Kreisarchäologie wurde der Abwägung zugeführt und entsprechend behandelt. Auf die entsprechende Abwägung (s. Stellungnahme des Landratsamts Konstanz) sei verwiesen. Es erfolgt keine Planänderung.

Regierungspräsidium Freiburg

Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 22.06.2022	**Abwägung**
für die erneute Beteiligung an o.g. Verfahren bedanken wir uns. Mit Schreiben vom 13.04.2021 sowie vom 27.04.2021 haben wir uns bereits zur Planung geäußert.	Der einleitende Satz wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Folgenden abgewogen. Es erfolgt keine Planänderung.
Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass eine Abstimmung mit der unteren Forstbehörde stattgefunden hat. Der Antrag auf Waldumwandlung soll eingereicht werden, sobald alle Eigentümer-Zustimmungen vorliegen. Wir weisen nochmals darauf hin, dass der Bebauungsplan erst zur Satzung beschlossen werden kann, wenn die Waldumwandlungserklärung erteilt wurde.	Der Gemeinde ist bewusst, dass die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist. Bezüglich der Waldumwandlung gab es erneut Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium. Um eine Waldumwandlungserklärung aussprechen zu können, müssen nach Aussage des Regierungspräsidiums die betroffenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Die Grünfläche, auf der die Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden sollen, sowie die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 445/1 und 447/3 werden daher wieder in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Der Antrag auf Waldumwandlung wird ebenfalls so angepasst, dass die Flurstücke 445/1 und 447/3 enthalten sind. Die Antragsunterlagen werden zeitnah eingereicht.
Das Gebiet wird im Verfahren nach § 13b BauGB entwickelt. Der § 13 b BauGB zielt darauf ab den dringenden Wohnraumbedarf der Gemeinden decken zu können. Die Begründung enthält jedoch keine Angaben zum Wohnbaubedarf in der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen. Im Kap. 1.1 wird lediglich erwähnt, dass der Bebauungsplan dazu dient, den dringenden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen mit 4.696 Einwohnern fällt in die Raumkategorie ländlicher Raum und ist als Eigenentwickler eingestuft. Beide Ortsteile liegen unmittelbar am Bodenseeufer und

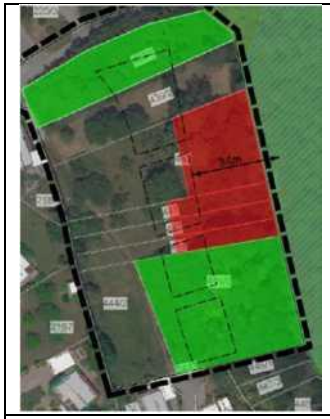
Wohnbauflächenbedarf zu decken. Wir bitten um Ergänzung der Begründung bzgl. des vorhandenen Wohnbauflächenbedarfs. Dabei ist die Funktion der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen als Eigenentwickler zu berücksichtigen. Ein Wohnbauflächenbedarf dürfte daher lediglich aus dem sog. „Inneren Bedarf“ (0,3% p.a. per Person) resultieren. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist nach den Angaben des Statistischen Landesamtes mind. seit 2001 negativ (Sterbeüberschüsse). Als Planungshorizont wären 5 Jahre anzusetzen. Der zusätzliche Bedarfsnachweis ist lediglich für die noch nicht im FNP dargestellte Wohnbaufläche (derzeit Landwirtschaft) zu erbringen. Es sollte ebenfalls dargestellt werden, ob es noch nicht entwickelte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan gibt und ggf. aus welchen Gründen diese kurzfristig nicht entwickelt werden können. Weiterhin sind andere aktuelle Planungen zu berücksichtigen, mit denen Wohnbauflächen realisiert werden.	sind über die A 81 und A 98 sehr gut zu erreichen. Der Zweitwohnungsanteil mit gegenwärtig 154 Zweitwohnungen ist im Verhältnis zur Gemeindegröße sehr groß. Unter Ansatz der vorliegenden Brutto-Wohndichte würde dies einer Baulandfläche von 3,5 ha entsprechen, die den Einwohnern als Wohnraumfläche nicht zur Verfügung steht. Wohnungen sind rar und sehr teuer, so dass die einheimische Bevölkerung immer stärker unter Druck gerät. Die Bodenrichtwerte spiegeln die Baulandpreisentwicklung sehr deutlich wider, so hat Bodman-Ludwigshafen im Vergleich zu Radolfzell und anderen Kommunen im unmittelbaren Umfeld im Durchschnitt deutlich höhere Baulandpreisen. 2017 hat die Gemeinde wohnbaupolitische Grundsätze erlassen wonach Zweitwohnungen nicht mehr zulässig sind, die Umnutzung von Wohnraum unzulässig ist, Ferienwohnungen nur noch in begrenztem Umfang ausnahmsweise zulässig sind, innerörtliche Flächen aktiviert werden und jedes Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohnungen 10% preisgedämpften Wohnraum mit Mieten von 7,90 € und 20 % sozialgeförderten Wohnraum bringen muss, wenn hierfür die baurechtliche Mitwirkung der Gemeinde erforderlich ist. Belegungsrückgang Aus dem anhaltenden Trend zum Rückgang der Belegungsdichte, also dem Trend zu mehr Wohnfläche je Einwohner, in Folge des Zuwachses von Singlehaushalten und des Komfortbedarfs ergibt sich ein hieraus resultierender Flächenbedarf. Dieser wird nach dem Hinweispapier der Plausibilitätsprüfung ermittelt indem die Einwohnerzahl mit dem Faktor 0,3 aus dem Hinweispapier bezogen auf den Zeitraum von 5 Jahren multipliziert und mit dem Teiler 100 versehen wird.

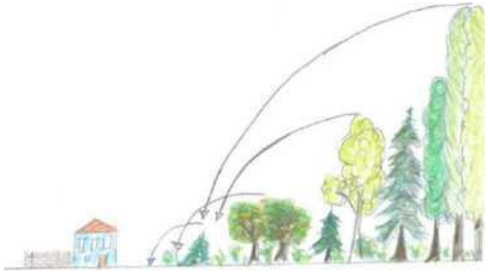
	4.696 Einwohner x 0,3 x 5 Jahre = 70,44 EW/100 Bevölkerungsprognose Die Prognosedaten des Statistischen Landesamtes sagen für 2027 einen Zuwachs auf 4.698 EW voraus. Hierauf bezugnehmend gibt es nach diesen Daten einen Prognosewert an Einwohnern von 4.698 – 4.696 = **2 EW** in den nächsten 5 Jahren. Dieser Prognosewert spiegelt nicht die tatsächlich empfundene Bevölkerungsentwicklung wider. Abgeleiteter Wohnflächenbedarfsanspruch: Der abgeleitete Wohnflächenanspruch aus den Daten des Statistischen Landesamtes berechnet sich wie folgt: 70 EW + 2 EW = **72 EW** Also in den nächsten 5 Jahren ein Zuwachs von 72 Einwohnern, davon deckt das Baugebiet mit 54,4 Einwohnern einen Anteil von 76 % ab. Im Flächennutzungsplan gibt es in Bodman und in Ludwigshafen noch Entwicklungsflächen. Die hohen Grundstückswerte führen stets zu sehr langwierigen Verhandlungen und daher zu sehr langen Zeiträumen ein Gebiet zu entwickeln. Eine kurzfristige Entwicklung von Wohnbauflächen ist daher nicht umzusetzen. An die Verhandlungen schließen sich wegen der am Bodensee sehr hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit sehr lange Planungszeiträume an, so dass eine Bebauungsplanentwicklung gut und gerne 5 oder mehr

	Jahre in Anspruch nimmt. Eine kurzfristige Baulandentwicklung ist daher nicht möglich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Landratsamt Konstanz

Landratsamt Konstanz Schreiben vom 17.06.2022	**Abwägung**
Bebauungsplan " Schiltbühl II", Anhörung nach § 4 Absatz 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Punkte werden im Folgenden abgewogen. Es erfolgt keine Planänderung.
Flurneuordnung und Landentwicklung: Geplante, bzw. laufende Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz sind nicht betroffen. Bedenken von unserer Seite bestehen keine.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Forstverwaltung: Der Gemeinderat der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen hat die Aufstellung des Bauleitplans Schiltbühl II beschlossen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an bestehende Waldflächen an und erstreckt sich teilweise auf diese. Aus diesem Grund, wird die Untere Forstbehörde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Nach Prüfung der Unterlagen ergeht folgende Stellungnahme:	Die einleitenden Feststellungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.Von dem Vorhaben sind Belange des Waldes betroffen. Innerhalb des künftigen Geltungsbereichs befinden sich Waldflächen i. S. d. § 2 LWaldG. Für eine detaillierte Auflistung wird auf die Stellungnahme vom 27.04.2021 verwiesen.	Der Gemeinde ist die Betroffenheit von Waldflächen bewusst; entsprechende Abstimmungen haben stattgefunden.

	Der Antrag auf Waldumwandlung wurde nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium inzwischen so geändert, dass auch die beiden südöstlich liegenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 445/1 und 447/3 enthalten sind. Die Antragsunterlagen werden zeitnah eingereicht.
2.Waldabstand: Gem. § 4 Absatz 3 LBO müssen Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30m zu bestehenden Waldflächen einhalten. Das konkrete Vorgehen wurde gemeinsam mit Frau Ernst (Planungsbüro Meixner) und Herr Fischer (Forstrevierleiter Bodman-Ludwigshafen), bei einem Ortstermin am 08.06.2021 besprochen. Entsprechend der nachgelieferten Karte halten die geplanten Gebäude einen Abstand von 34m zur nördlich angrenzenden Waldfläche ein. Da die Bäume im näheren Umfeld diese Höhe regelmäßig überschreiten, soll oberhalb des Forstweges, auf einer Breite von 10m jeder Baum entnommen werden, der eine Oberhöhe von 30m überschreitet.	Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen. An dem vereinbarten Vorgehen wird festgehalten.
Bei dem Ortstermin wurde es versäumt, die angrenzenden Flurstücke 445/1, 447/3 und (448) ebenfalls zu betrachten. Diese spielen für das im Südosten des Geltungsbereichs geplante Gebäude eine wichtige Rolle. Auch hier muss der Waldabstand eingehalten werden bzw. eine atypische Gefahrensituation geschaffen und dauerhaft gesichert werden um den Mindestabstand der Gebäude zum Wald reduzieren zu können. Die Verkleinerung des Geltungsbereichs hat die Problematik verschärft. Der Antragsteller wurde am 24.09.2021 per Mail auf die Situation aufmerksam gemacht.	Der Antrag auf Waldumwandlung wurde nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium inzwischen so geändert, dass auch die beiden südöstlich liegenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 445/1 und 447/3 enthalten sind. Damit können auch in diesem Bereich langfristig mögliche Gefahren für benachbarte Wohngrundstücke durch herabbrechende Äste oder umstürzende Bäume vermieden werden. Die geänderten Antragsunterlagen werden zeitnah bei der Unteren Forstbehörde eingereicht.

Die Herstellung einer atypischen Gefahrensituation könnte z.B. über die Herstellung und Pflege eines Niedrigwaldes erfolgen. Hierzu müssten bis zur Bezugsfertigkeit der angrenzenden  Gebäude alle Bäume entfernt werden, die höher als Ihre Entfernung zum Wald gewachsen sind. Dieses Vorgehen würde auch der Sicherheit der angrenzenden Gebäude (Flst. 2444) zu Gute kommen.	
3.Waldumwandlung: Zur Umsetzung des Vorhabens ist die dauerhafte Umwandlung von Waldflächen (vgl. § 9 LWaldG) erforderlich. Gem. § 10 LWaldG bedarf es zur Aufstellung des Bebauungsplans der Umwandlungserklärung der Höheren Forstbehörde. Der Antrag muss entsprechend der vorliegenden Antragsunterlagen, mit der Zustimmung der Waldeigentümer, über die Untere Forstbehörde gestellt werden. Erst nach Vorliegen der Umwandlungserklärung kann der Bebauungsplan beschlossen werden. Der anfallende Ausgleich muss entsprechend bilanziert werden: Waldumwandlung: Ältere Bestände (Ausgleichsfaktor 1,75) Flst.: 439/1, 444/1, 445/1 (Grafik 1, grün) = 4.031m^2 4.031m^2 x 1,75 = 7.054,25 m^2 Jüngere Bestände (Ausgleichsfaktor 1,0) Flst.: 440,441,442, 443 (Grafik 1, rot) = 1.875m^2 1.875m^2 xl=1.875m^2	Die Notwendigkeit einer Waldumwandlung ist der Gemeinde bekannt. Der Antrag wurde bereits im Jahr 2021 inkl. Darstellung der erforderlichen Flächen zur Ersatzaufforstung vorbereitet und wurde nun nochmals geändert. Er enthält nun sowohl die geplante Grünfläche mit Artenschutzmaßnahmen als auch die beiden Flurstücke 445/1 und 447/3 (und damit alle Waldflächen im Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs). Die Bilanzierung zum forstlichen Ausgleichsbedarf sowie die erforderlichen Aufforstungsflächen bzw. Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen werden entsprechend angepasst. Der Antrag wird zeitnah bei der Unteren Forstbehörde eingereicht.

7.054,25 x 1875m² = 8.929,25m² Ausgleichsbedarf. 8.929,25m² - (4.031m² + 1.875m²) = 3032,25m² Schutz und Gestaltungsmaßnahmen 4.031m² + 1.875m² = 5.906m² Ersatzaufforstung Da in der vorliegenden Planung der Geltungsbereich und damit auch die umzuwandelnde Waldfläche verkleinert wurde, muss die Flächengröße entsprechend um die Waldfläche des Flurstücks 445/1 verringert werden.	
Stellungnahme 27.04.2021: Die Hinweise und Anmerkungen aus der früheren Stellungnahme haben weiterhin Bestand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde der Abwägung der ersten förmlichen Beteiligung zugeführt und entsprechend bei der Ausarbeitung der Planung berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.
Abfallrecht und Gewerbeaufsicht: Nach Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplanentwurf ergeben sich dazu von hier aus keine Bedenken oder Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Hinweis: Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.	Der Hinweis auf die Notwendigkeit des Erdmassenausgleichs wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein entsprechendes Bodenmanagement durchgeführt.
Kreisarchäologie: Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Planungsvorhaben ist korrekt.	Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Landwirtschaft: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.04.2021.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 27.04.2021 wurde im Rahmen der ersten förmlichen

	Beteiligung der Abwägung zugeführt und entsprechend behandelt. Auf die entsprechende Abwägung sei verwiesen. Es erfolgt keine Planänderung.
Naturschutz: Mit den Schreiben vom 27.04.2021 und 09.09.2021 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde bereits zu o.g. Vorhaben Stellung genommen. In der Anhörung zur Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans im April 2021 wurde ein Artenschutzfachgutachten (Stand vom 24.02.2021) und eine FFH- Vorprüfung (Stand vom 24.02.2021) beigebracht. Beide Gutachten werden in der aktuellen Anhörung nicht mehr vorgelegt.	Der Verweis auf die früheren Stellungnahmen der Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird erneut für mindestens 30 Tage lang öffentlich ausgelegt bzw. den Behörden zur Stellungnahme übermittelt. Dabei werden aller vorliegenden umweltbezogenen Informationen ausgelegt bzw. mitgeschickt. Die öffentliche Bekanntmachung wird ebenfalls um die Angabe hierzu ergänzt, welche umweltbezogenen Informationen vorliegen.
Im Rahmen der jetzigen Anhörung wurden Unterlagen zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit integrierten Umweltbelangen (Stand vom 31.01.2022) eingereicht.	Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.
Die geplanten Bauflächen sind als hochwertige Bereiche mit Biotopstrukturen des Übergangs von Wald- Offenlandbereichen anzusprechen. Es wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans somit ein Verlust von artenschutzfachlich hochwertigen Flächen verursacht. Es konnte ein Vorkommen von 40 Vogelarten nachgewiesen werden. Sechs Fledermausarten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat und Transferfluggebiet. Der Waldrand dient als relevante Leitstruktur. Das Plangebiet ist Fortpflanzungs- und Lebensraum der streng geschützten Haselmaus, (ebenfalls aufgeführt in Anhang IV der FFH- Richtlinie), so dass vorgezogene Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen zur Erhaltung des Lebensraumes realisiert werden müssen. Es wurden zwei Zauneidechsen gesichtet, deren Population vermutlich aus den südlich angrenzenden Hausgärten stammt.	Die Darstellung und Bewertung des Bestands aus naturschutzfachlicher Sicht und die zusammenfassende Erläuterung der Kartierungs-Ergebnisse wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Beilegung des Plans aus dem Artenschutzkonzept wird gefolgt und der Plan als Anhang bzw. Teil der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

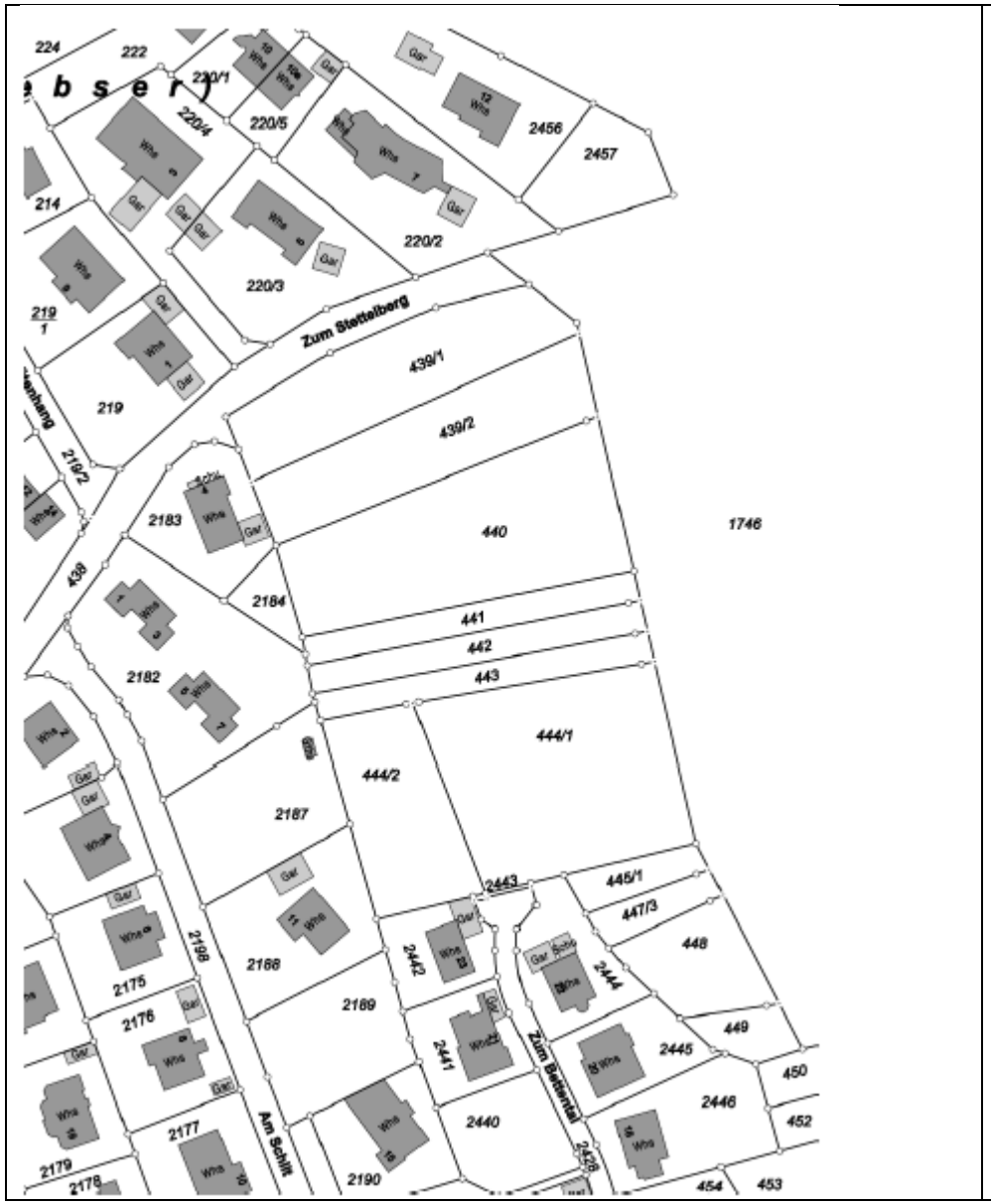
Die Plandarstellung des Artenschutzkonzepts vom 24.02.2021 sollte ergänzend zu dem Bebauungsplan beigelegt werden.	
CEF - Maßnahmen zum Schutz der Haselmauspopulation In der Begründung zum Bebauungsplan werden drei Maßnahmen aus dem ursprünglichen artenschutzrechtlichen Gutachten von 24.02.2021 abgeleitet: Es handelt sich um die Maßnahme V1 (S. 26 der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Stand vom 31.01.2022), M6 (S. 29 der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Stand vom 31.01.2022) und C4 (S. 34 der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Stand vom 31.01.2022). Ergänzend zu M6 weist die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass die Maßnahme vorab im Vorgriff der geplanten Rodung durchzuführen ist, da die Eignung als Ersatzlebensraum bereits bestehen muss, bevor der ursprüngliche Lebensraum zerstört wird. Es wird aus naturschutzfachlicher Sicht drauf hingewiesen, dass hierfür ein erforderlicher zeitlicher Vorlauf von mindestens einer Vegetationsperiode erforderlich werden wird.	Die Darstellung der notwendigen Artenschutzmaßnahmen und die zeitlichen Vorgaben zu deren Umsetzung (im Vorfeld zum Eingriff) werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung entsprechend beachtet.
Die Entwicklung eines neuen Haselmauslebensraum auf den nördlichen Grundstückflächen ist als Ausgleich des Lebensraumverlustes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwingend erforderlich und unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Die Maßnahme M6 des Bebauungsplanes soll außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert werden. Damit eine Dauerhaftigkeit der Maßnahme gesichert ist, sind die Flächen rechtlich (vertraglich oder dinglich) zu sichern. Erst nach Vorlage dieser Sicherung kann die Untere Naturschutzbehörde der Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zustimmen.	Der Sachverhalt ist der Gemeinde bekannt; die Grundstücksflächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, werden erneut in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Zudem sind bzw. werden sie im Eigentum der Gemeinde sein und in deren Auftrag angelegt und gepflegt werden, so dass von einer ausreichenden Sicherung ausgegangen werden kann.
Rechtliche Sicherung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen	Die Gemeinde schlägt vor, zur Sicherung der Maßnahmen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde

Damit auch die Dauerhaftigkeit der übrigen planexternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gesichert ist, sind auch die folgenden Maßnahmen rechtlich (vertraglich oder dinglich) zu sichern. - Anbringung der drei Nisthilfen für Höhlenbrüter (CI) auf dem Flurstück Nr. 1746 der Gemarkung Ludwigshafen (S. 34 der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Stand vom 31.01.2022). - Anbringung und Unterhalt der sechs Fledermaushöhlen (C2) auf dem Flurstück Nr. 1746 der Gemarkung Ludwigshafen (S. 34 der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Stand vom 31.01.2022). - Anbringung und Pflege (10 Jahre) der vier Haselmauskobel (C4) auf dem Flurstück 1746 der Gemarkung Ludwigshafen (S. 34 der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Stand vom 31.01.2022). Ein Nachweis der jeweiligen Sicherung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.	abzuschließen, da die Maßnahmen auf Flächen im Eigentum der Gemeinde vorgesehen sind. Eine entsprechende Anfrage wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.
Biotopverbund Das Plangebiet befindet sich mitten in der Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte. Nach § 22 Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sind alle öffentlichen Planungsträger verpflichtet bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Des Weiteren trifft die Gemeinde nach § 22 Abs. 4 NatSchG die gesetzliche Pflicht den Biotopverbund im Rahmen des Flächennutzungsplans rechtlich zu sichern. Der Biotopverbund wird in den Planunterlagen zwar erwähnt, eine Berücksichtigung im engeren Sinne ist aber nicht erkennbar, was im Ergebnis zu einem Abwägungsdefizit führen kann. Es ist aktuell nicht zu erkennen wie	Der Gemeinde ist bekannt, dass das Plangebiet in einer Kernfläche gemäß landesweiter Biotopverbundplanung liegt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird zur Aufrechterhaltung des Biotopverbunds (insbesondere für Fledermäuse) im nordwestlichen Bereich eine Grünfläche als Dunkelkorridor festgesetzt. Zudem bleiben die östlichen Bereiche frei von Bebauung und werden als Ausgleichsfläche wieder in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und im Rahmen der Umsetzung nach artenschutzfachlichen Gesichtspunkten entwickelt und gepflegt. Eine Verankerung des Biotopverbunds im Flächennutzungsplan kann im vorliegenden Verfahren nicht erfolgen, da der Flächennutzungsplan nicht geändert, sondern lediglich berichtigt wird. Die

der gesetzlichen Pflicht, den Biotopverbund im Flächennutzungsplan rechtlich zu sichern, entsprochen werden soll, wenn gleichzeitig Kernbereiche des Biotopverbunds erheblich beeinträchtigt werden. Es müssten Maßnahmen vorgelegt und erarbeitet werden, welche den Biotopverbund in räumlicher Nähe stärken oder sinnvoll ergänzen. Diese wären entsprechend § 21 Abs. 4 BNatSchG rechtlich zu sichern. Folglich können im Parallelverfahren des Flächennutzungsplanes und des begleitenden Landschaftsplanes daher Maßnahmen vorgelegt und erarbeitet werden, welche den Biotopverbund in räumlicher Nähe stärken oder sinnvoll ergänzen. Sinnvollerweise sollten jedoch auch Maßnahmen im Zusammenhang des Bebauungsplanes den Biotopverbund stärken und sichern. Falls eine erneute Offenlage des Bebauungsplans erfolgt, sollten dazu konkretere Aussagen über mögliche Maßnahmen erfolgen.	Hälfte des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, lediglich im südlichen Bereich besteht die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Die östlich angrenzende Darstellung des Landschaftsschutzgebietes und der Waldflächen bleibt von der Planung unberührt. Der Bereich zwischen den dargestellten Waldflächen und dem geplanten Wohngebiet wird als Ausgleichsfläche entwickelt und kann – wie auch die festgesetzte Grünfläche im Norden – dauerhaft dem Biotopverbund dienen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Sonstiges Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird für erforderlich gehalten, dass ein Abschlussbericht über die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz der Haselmäuse ein Monitoring im Sinne der Funktionskontrolle vorgelegt wird. Diese Forderung und der Prüfmaßstab orientieren sich an dem offiziellen Formblatt einer CEF-Maßnahme, welches auf der Homepage des Umweltministeriums eingesehen werden kann.	Der Forderung wird nachgekommen. Für die Umsetzung und Kontrolle der CEF-Maßnahmen wird eine fachgutachterliche Begleitung beauftragt, ein entsprechender Abschlussbericht wird der Naturschutzbehörde vorgelegt.
Da sich der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann, ist Änderung des Flächennutzungsplans noch erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. §13b i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst. Es erfolgt keine Planänderung.
Seitens der Unteren Naturschutzbehörde kann dem Bebauungsplan erst zugestimmt werden, wenn die o.g. Punkte erfüllt sind.	Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen, auf die oben erfolgte Abwägung wird verwiesen.

Straßenbauamt: Gegen den Bebauungsplan haben wir aus straßenrechtlicher Sicht keine Einwendungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen werden im Folgenden abgewogen. Es erfolgt keine Planänderung.
Abwassertechnik Die Entwässerungskonzeption ist rechtzeitig vor Baubeginn mit uns abzustimmen, entsprechende Planunterlagen sind hierher vorzulegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungskonzeption wird rechtzeitig mit dem Landratsamt Konstanz abgestimmt und die entsprechenden Planunterlagen werden vorgelegt. Es erfolgt keine Planänderung.
Altlasten Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Bodenschutz Sofern die im Bebauungsplan erfassten Erschließungsflächen 0,5 ha bzw. 1,0 ha überschreiten ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept einzureichen bzw. eine fachkundliche Baubegleitung (BBB) nachzuweisen. Generell ist der Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben. Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist eine Eingriffs-Ausgleichs Bilanz gemäß der Arbeitshilfe zu ermitteln.	Die Erschließungsflächen (Straße) umfassen weniger als 750m². Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Boden (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge). Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bilanzierung) ist daher nicht erforderlich.
Vermessung: Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit (Rechtsgrundlage: § 1 PlanzV90 (BGBL. I 1991, S. 58)):	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Titel des schriftlichen Teils wird um „Gemarkung Ludwigshafen“ ergänzt.

Der Titel des schriftlichen Teils ist noch um „Gemarkung Ludwigshafen" zu ergänzen.	



Stand: 01.09.2022

II. Nachricht hiervon zur gefälligen Kenntnisnahme erhalten: a) Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung im Hause b) Kreisforstamt im Hause c) Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht im Hause d) Kreisarchäologe Herr Hald im Hause e) Amt für Landwirtschaft im Hause f) Amt für Baurecht und Umwelt Untere Naturschutzbehörde im Hause g) Straßenbauamt im Hause h) Amt für Baurecht und Umwelt Untere Wasserbehörde im Hause i) Vermessungsamt im Hause	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Regionalverband Hochrhein-Bodensee Schreiben vom 01.07.2022	**Abwägung**
Der Regionalverband gibt keine Stellungnahme ab. Da es aus seiner Sicht soweit alles in Ordnung ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Versorgungsträger

Seitens Versorgungsträgern sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Sonstige Träger

Seitens sonstiger Träger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2. Öffentlichkeit

Bürger 1

Bürger 1 Schreiben vom 23.06.2022	**Abwägung**
Meine Stellungnahme gegen die Offenlage des ersten Entwurfs wird aufrecht erhalten und wie folgt ergänzt:	Die genannte Stellungnahme, die im Rahmen des ersten Entwurfs abgegeben wurde, wurde der Abwägung zugeführt und entsprechend behandelt. Auf die entsprechende Abwägung in der Anlage sei verwiesen. Es erfolgt keine Planänderung.
1. Wenn schon Bebauung dieses immer noch teilweise geschützten Gebietes, kann m.E. nur die Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ in Frage kommen, übrigens wie in den ringsum liegenden Gebiete auch!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde nach Abstimmung mit den Wünschen der Gemeindeverwaltung festgesetzt und vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gebilligt. Es wurde sich an dem umgrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ost“ orientiert, welcher ebenfalls Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Daher wird an der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung festgehalten. Es erfolgt keine Planänderung.
Weil aber eine ordentliche, rücksichtsvolle Bebauung mit der Ausweisung des Gebietes nach § 13 b BauGB nicht möglich ist, waren schon bis jetzt zu viele, einschneidende Planungskompromisse erforderlich. Und diese Problematik wird sich dann, bei den einzelnen Bauantragstellungen bekanntlich noch wesentlich mehren und es läßt sich rückwirkend nichts mehr reparieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht klar, was mit Planungskompromissen gemeint ist. Das Gebiet wird rechtskonform gemäß den Anforderungen des § 13b BauGB entwickelt und fügt sich in den Bebauungszusammenhang ein, ohne als Fremdkörper zu wirken. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind so formuliert, dass sie reibungslose Antragsstellungen ermöglichen. Es erfolgt keine Planänderung.

a) Schon jetzt wurde beispielsweise über die Ausweisung von mehr als je 2 Wohneinheiten (3, 4) gesprochen, obwohl aus städtebaulichen Gründen, verschiedener Hang-Verläufe usw. eine „Einzelfall-Lösung“ (je Baugrundstück) notwendig wäre.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde so festgesetzt, dass die Parkierungssituation nicht verschärft wird und die Bruttoeinwohnerdichte, die vom Regionalplan Hochrhein-Bodensee vorgegeben ist, erreicht wird. Die Anzahl der zu erbringenden Stellplätzen erfolgt anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Daraus ergibt sich der durchschnittliche, nicht überdimensionierte Wert von 26 Stellplätzen im gesamten Plangebiet, welche z.B. durch Integration der Garagen in den Hang auf dem eigenen Grundstück (vgl. hierzu auch die mit offengelegten Schnitte) problemlos erbringbar sind. Einzelfalllösungen obliegen der architektonischen Ausgestaltung im Rahmen der Bauantragsstellung. Der Bebauungsplan schafft lediglich ein maximal zulässiges und planerisch praktikables Angebot. Zur geplanten Brutto-Wohndichte sei folgendes gesagt: Gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg wird die Belegungsdichte für Bodman-Ludwigshafen aus dem Jahr 2021 angenommen: 1,7 EW pro Wohneinheit Bezogen auf den Geltungsbereich des gesamten Plangebiets gilt:

	Zahl der zulässigen Whg. pro Gebäude nach Art der baulichen Nutzung und Gebäudetyp: WA 1: 2 pro Einzelhaus, 4 pro Doppelhaus WA 2: 3 pro Einzelhaus, 6 pro Doppelhaus Summe der Wohneinheiten 32 Daraus ergebende Einwohner: 54,4 Nettobaufläche: 0,72 ha EW/ha: 54,4EW/0,72ha = 75,6 EW/ha Bewertung der Brutto-Wohndichte: Die Planung liegt deutlich über den im PS 2.0.1. V des Regionalplans angegebenen und einzuhaltenden Werten. Das Ziel ist somit erfüllt. Vorheriges wird in der Begründung ergänzt. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen übergeordneter rechtlicher Vorgaben und aufgrund der Bruttowohndichtevorgabe und der Maßgabe dass der § 13b BauGB Wohnraum schaffen soll wird an den Festsetzungen des Bebauungsplans festgehalten.

b) Das große Grundstück, angrenzend an Schiltbühl 1 (Flst.Nr. 2440), bietet nach dem jetzt eingezeichneten, großen Baufenster, die Möglichkeit 2 bis 3 Ein- und Zweifamilienhäuser darauf eng zu bebauen. Wenn dann z.B. dieses private Areal später in eine Hand übergeht, könnten Eigentümer/Bauherr/Bauträger sich gegenseitig jeweils von Abstandsflächen befreien. Auch die anderen, benachbarten Grundstücke ließen ähnliche Möglichkeiten zu, die letztendlich zu einer unliebsamen Verdichtung der schönen, dominierenden Hanglage führen kann. Das ist aus verschiedenen Gründen, auf keinen Fall städtebaulich und naturschutzrechtlich, vertretbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind im Bebauungsplan die Abstandsflächen nicht außer Kraft gesetzt. Ein verdichtetes Bauen ist vom Gesetzgeber zur Einhaltung der Bruttowohndichte und aufgrund des Umstands, dass die Einführung des § 13b BauGB ausdrücklich der Wohnraumschaffung dient, ausdrücklich gewünscht. Einer „unliebsamen Verdichtung“ beugt letztlich die festgesetzte GRZ grundstücksbezogen vor. Es erfolgt keine Planänderung.
2. Wenn nun mit der Ausweisung der relativ wenigen Bauplätze ein so tiefer Eingriff in die Natur geschieht, mit allen bekannten Gefahren für die Umwelt (Biotope, Artenschutz usw.), dann aber nur so, dass es auch für nachfolgende Generationen einigermaßen vertretbar ist.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen; die Planung enthält bereits eine ganze Reihe von Maßnahmen, mit denen die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt verringert werden. Zudem sind auf einer nun wieder in den Geltungsbereich aufgenommenen Grünfläche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Aus Sicht der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Baugebiets keine Nachteile für nachfolgende Generationen. Vielmehr soll ortsnah in einer Lage, die sich aufgrund der vorhandenen Bebauung und Erschließungssituation anbietet, neuer Wohnraum geschaffen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ist eine mit dem Orts- und Landschaftsbild verträgliche Bebauung sichergestellt. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich die unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Flächen vor Umsetzung der aktuell hier vorhandenen Bebauung in einem ähnlichen Zustand befanden wie die jetzt überplante Fläche. Die aktuell geplante Bebauung greift nicht weiter in den Hang ein und rückt nicht näher an die östlich liegenden Schutzgebiete heran als die bereits bestehende Bebauung.

	Ferner werden die Baufenster an städtebaulich sinnvoller Stelle zur Auflichtung des Bebauungszusammenhangs unterbrochen. Es erfolgt keine Planänderung.
Eigentlich ist das gesamte Areal nicht als Baugebiet geeignet, gleich gar nicht mit der Überplanung nach § 13 b BauGB. Das haben die vielen begründeten Einsprüche, von privater Seite und von Trägern öffentlicher Belange ja untermauert. Deshalb sollte man sich nochmals Zeit lassen für eine Überplanung/Änderung; das muss es uns allen Wert sein!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits geprüft, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des nach §13b BauGB Verfahrens erfüllt sind. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält auch Aussagen zu dessen Anwendbarkeit. Dass das Gebiet in Hanglage liegt, ist der Gemeinde bekannt. Dies schließt aber die vorgesehene Bebauung nicht aus, da die Hanglagen im unmittelbaren Umfeld bereits bebaut sind. Es erfolgt keine Planänderung.

Anlagen

Abwägungstabelle der ersten förmlichen Beteiligung vom 10.05.2021