Gemeinde Bodman-Ludwigshafen.

Bebauungsplan „Schiltbühl II“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu,

Gemarkung Ludwigshafen

Abwägung der Stellungnahmen

zur förmlichen Beteiligung

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

29.03.21 bis 29.04.2021

Stand: 10.05.2021

Inhalt

1. Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 3

Behörden 3

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 3

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 6

Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt 8

Regionalverband Hochrhein-Bodensee 25

2. Öffentlichkeit 27

Bürger 1 27

Bürger 2 29

Bürger 3 30

1. Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Behörden

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 13.04.2021	**Abwägung**
Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde Allgemeine Angaben Gemeinde Bodman-Ludwigshafen Gemarkung Ludwigshafen () Flächennutzungsplan (X) Bebauungsplan für das Gebiet „Schiltbühl II“ () Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) () Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) (X) Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§13 b BauGB) () Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan () sonstige Satzung Fristablauf für due Stellungnahme am: 01.05.2021	Die einleitenden Feststellungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Stellungnahme Das Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren. Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung äußern wir uns zu den vorgelegten Planunterlagen wie folgt:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Punkte im Folgenden abgewogen.
Das Vorhaben grenzt im östlichen Bereich an eine bestehende Waldfläche an, und überlagert teilweise einen als Immissionsschutzwald ausgewiesenen Bereich. Nach den Ausführungen in Kapitel 5.2.6 der Begründung zu diesem Vorhaben soll die sich mit dem Vorhaben überlagernde Waldfläche gerodet und dieser Eingriff mit einer Ersatzaufforstung ausgeglichen werden. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Konstanz, Landwirtschaftsamt Stockach liegt vor. Des Weiteren ist anzumerken, dass das Planziel 5.3.5 Landesentwicklungsplan (LEP) durch das Vorhaben verletzt wird. Gem. Planziel 5.3.5 sind Eingriffe in Wälder mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen auf das Unvermeidbare zu beschränken. Ein Ausgleich soll in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde in der Nähe des Eingriffes ausgeglichen werden.	Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um einen Lückenschluss am Ortsrand, durch welchen die Sackgasse „Im Bettental“ für Fußgänger an die Straße „Zum Stettelberg“ angeschlossen wird. Die Gemeinde hat sich zur Rodung der Waldflächen entschlossen, da nur so eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Bebauung des lagebedingt für eine Wohnnutzung gut geeigneten Gebietes möglich ist. Der Eingriff in den ausgewiesenen Schutzwald wird auf das unbedingt notwendige Minimum beschränkt. Es ist zu berücksichtigen, dass die überplanten Flächen vor 40 Jahren noch Mähwiesen waren. Infolge der aufgegeben landwirtschaftlichen Nutzung hat sich aus den Mager-Mähwiesen durch Sukzession ein Baumbestand aus wilden Sträuchern und jungen Bäumen entwickelt, der heute die Eigenschaft als Wald erfüllt. Die Schutzfunktion des im Norden befindlichen Wald kann indes noch nicht erfüllt werden. Angesichts der Lage der als Immissionsschutzwald ausgewiesenen Waldflächen ist davon auszugehen, dass diese die von der uferparallelen $B31_{alt}$ (Überlinger Straße) ausgehenden Emissionen abfangen soll. Da das geplante Wohngebiet in Richtung dieser Straße von bestehender Bebauung abgeschirmt wird und die zu rodende Teilfläche sehr klein und randlich gelegen ist und wie oben dargestellt noch nicht die Schutzfunktion der nördlichen Waldflächen erfüllen kann, wird die Immissionsschutz-Funktion des Ufer- bzw. Hangwaldes insgesamt nicht beeinträchtigt.

	Art und Umfang des notwendigen forstrechtlichen Ausgleichs wurden im Rahmen eines Ortstermins im Juni sowie durch nachfolgenden Schriftverkehr mit der unteren Forstbehörde abgestimmt. Der größere Teil des insgesamt etwa 0,68 ha umfassenden forstrechtlichen Ausgleichsbedarfs wird durch eine bereits umgesetzte Ersatzaufforstung in räumlicher Nähe, im östlichen Bereich des Gewerbegebietes Gäßleäcker (RBB Mühlbach), abgedeckt. Der verbleibende Teil des Ausgleichs wird in Form von Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen erbracht. Die Gemeinde hat dafür schon konkret geeignete Flächen benannt. Dort soll stark geschädigte bis ausgefallene Fichte in einen Eichenbestand umgewandelt werden. Der Antrag auf Waldumwandlung wird eingereicht, sobald alle Eigentümer-Zustimmungen vorliegen.
Aus den uns vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, ob die zuständige Forstbehörde in diesem Verfahren bereits beteiligt war bzw. ist. Nicht ersichtlich ist auch, ob diese Rodungsarbeiten von der Forstbehörde genehmigt wurden, und ob hierfür eine Wandumwandlungsgenehmigung erforderlich ist und ggf. eine solche erteilt wurde.	Die untere Forstbehörde war sowohl im Rahmen des Scoping-Termins am 13.07.2020 als auch im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden im April 2021 beteiligt. Mit dem zuständigen Sachbearbeiter fand ein Ortstermin im Plangebiet zur Abstimmung der Rodungen und des erforderlichen Ausgleichs statt. Für die Rodung ist eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Diese wird beantragt, sobald alle Eigentümer der Rodungsflächen zugestimmt haben. Im Rahmen des Antrags wird auch der vorgesehene forstrechtliche Ausgleich dargestellt. Dieser erfolgt als Kombination von Ersatzaufforstung sowie Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen.
Auch ist den uns vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich, ob Waldabstandsflächen eingehalten werden. Des Weiteren fehlt in der Planzeichnung die Einbeziehung einer Waldabstandstfläche von 30 m nach §4 Landesbauordnung (LBO).	Die Waldabstandsflächen wurden ebenfalls im Rahmen des Ortstermins festgelegt; sie werden in die Planzeichnung zum Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan erst seine Rechtsverbindlichkeit erlangen kann, wenn die Frage der Erfordernis geklärt und ggf. die Erteilung einer Waldumwandlung erfolgt ist.	Der Hinweis auf die Notwendigkeit der Waldumwandlungs-Genehmigung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat diese Thematik mit den zuständigen Forstbehörden abgestimmt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan-Entwurf ergänzt.
Weiter raumordnerische Bedenken gegen vorliegendes Bauleitplanverfahren bestehen von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg nicht.	Die Feststellung, dass keine weiteren raumordnerischen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 27.04.2021	Abwägung
Bebauungsplan „Schiltbühl II“ gem. §13b BauGB der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen im Ortsteil Ludwigshafen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§4 Abs. 1 BauGB); Ergänzende Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde Sehr geehrte Damen und Herren, in Ergänzung zu unserem Schreiben von 13.04.2021 nehmen wir zum Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Punkte im Folgenden abgewogen.
Nach den Voraussetzungen des §13b BauGB können Bebauungspläne (u.a.) nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern durch diese die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Entscheidend ist demnach, inwieweit die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung „Wohnnutzungen“ begründen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Art der baulichen Nutzung setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO fest, in dem Wohngebäude zulässig sind. Der Punkt der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO i.V.m. §4 (3) Nr. 2 BauNVO wird ersatzlos gestrichen.

Nach der geltenden Rechtsprechung kommen als zulässige Wohnnutzungen (neben reinen Wohngebieten) grundsätzlich auch allgemeine Wohngebiete in Betracht. Die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (nach §4 BauNVO) im vereinfachten Verfahren setzt jedoch voraus, dass über §1 Absatz 5 BauNVO diejenigen Nutzungen ausgeschlossen werden, die nach §4 Absatz 3 Nr. 3- Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ können nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht als gedeckt angesehen werden (vgl. dazu Krautzberger in : Ernst/Zinkahn/Bilenberg/Krautzberger, BauGB, 140. EL Oktober 2020, §13v Rn. 14). Sie dienen nicht den Wohnnutzungen. Bei der Auslegung des Begriffes der „Wohnnutzungen“ ist nämlich der Regelungszweck des §13b BauGB mit zu berücksichtigen, der darin besteht „den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraums zu beschleunigen“ (vgl. dazu auch Bundesratsdruchsache 612/19 vom 13.11.2019).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Art der baulichen Nutzung setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO fest. Die Nutzungen gem. §4 Abs. 3 Nr.3-Nr.5 BauNVO sind nicht zulässig. Zweck des Bebauungsplans ist die Überplanung der Baulücke und die harmonische Einfügung in die bestehende Bebauung.
Im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans werden zwar korrekterweise sowohl Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe für nicht zulässig erklärt. Mit dem 4. Spiegelstrich unter Punkt 1.2.1 der textlichen Festsetzungen werden jedoch wiederum Ferienwohnungen (gemäß §13a BauNVO i.V.m. §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise für zulässig erklärt. Der Bebauungsplan sieht demnach die Möglichkeit von Nutzungen vor, die nicht mehr als „Wohnnutzungen“ im Sinne des §13b BauGB verstanden werden kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig ausgewiesen.
Nach Auffassung des Regierungspräsidiums als höhere Raumordnungsbehörde ist es demnach im Rahmen des hier vorliegenden Verfahrens nach § 13 b BauGB erforderlich, unter Punkt 1.2.1 der textlichen Festsetzungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig ausgewiesen.

den vierten Spiegelstrich (ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen) ersatzlos zu streichen.	

Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt

Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt Schreiben vom 03.05.2021	**Abwägung**
Aktenzeichen: E2100030 Bebauungsplan "Schiltbühl II" Gemarkung Ludwigshafen, Gemeinde Bodman-Ludwigshafen, gemäß § 13 b BauGB Sehr geehrter Herr Bürgermeister Weckbach, zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:	Die einleitenden Einordnungen werden zur Kenntnis genommen und die Punkte im Folgenden abgewogen.
Bauplanungs- und Bauordnungsrecht: Vorab bitten wir zu beachten, dass Änderungen im Bauleitplanverfahren grundsätzlich eine erneute Offenlage und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfordern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet. Im Falle wesentlicher Änderungen im Bauleitplanverfahren wird eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen. Es erfolgt keine Planänderung.
Wie bereits zutreffend im Rahmen der Begründung ausgeführt kann der o.g. Bebauungsplan nicht als (vollständig) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt angesehen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans hat daher im Rahmen der Berichtigung zu erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Berichtigung. Es erfolgt keine Planänderung.

Der o.g. Bauleitplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Neben den gesetzlichen Zeitvorgaben und weiteren formalen Schwellenwert sind diesem Verfahren u.a. nur Planungsvorhaben zugänglich, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Nach der hierzu einschlägigen Kommentarliteratur und Rechtsprechung sind in einem allgemeinen Wohngebiet (WA), wie hier ausgewiesen, daher die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, die über die Wohnbebauung hinausgehen auszuschließen. Wir bitten daher insbesondere die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen (welche nach § 13a BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe darstellen), kritisch zu hinterfragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Punkt zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird gestrichen.
Darüber hinaus ist festzustellen, dass für die Zugänglichkeit zum Verfahren nach § 13b BauGB im Rahmen der Begründung zum o.g. Bebauungsplanentwurf ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zu verdeutlichen und plausibel darzulegen ist. Hierbei sind auch entsprechende Rest- und Potenzialflächen innerhalb des Gemeindegebiets einzubeziehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Nachweis des Bedarfs an Wohnbauflächen wird in der Begründung ergänzt.
Ferner werden durch den Bebauungsplanentwurf Belange des Waldes tangiert. Diesbezüglich wird explizit auf die fachlichen Anregungen und Bedenken der Unteren Forstbehörde / Forstverwaltung verwiesen. Auch wird dringend angeregt den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestwaldabstand, bzw. ein aus fachlicher Sicht wohl gebotener erweiterter Mindestwaldabstand aus Gründen der Klarstellung und Rechtssicherheit im Bauleitplan darzustellen.	Der Hinweis auf die Stellungnahme der unteren Forstbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben und Anregungen der Forstbehörde werden berücksichtigt. Der Waldabstand wird entsprechend der Abstimmung mit der Forstbehörde in den Bebauungsplan übernommen.
Nachdem es sich zudem teilweise um sogenannten Immissionsschutzwald handelt sind etwaige Verstöße gegen die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) mit dem Regionalverband Hochrhein Bodensee, sowie der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Freiburg abzustimmen und mit den Zielvorgaben der höherrangigen Planung in Einklang zu brin-	Sowohl der Regionalverband Hochrhein-Bodensee als auch die Raumordnungsbehörde des RP Freiburg wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung im April 2021 beteiligt. Der Regionalverband hat in seiner Stellungnahme vom 22.04.2021 geäußert, dass regionalplanerische Belange durch den vorliegenden Be-

gen. Dies ist bereits aus Gründen des Entwicklungsgebots der Bauleitplanung erforderlich. Über das entsprechende Abstimmungsergebnis ist das Landratsamt Konstanz unaufgefordert in Kenntnis zu setzen.	bauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Die Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Freiburg hat in ihrer Stellungnahme vom 13.04.2021 mitgeteilt, dass die Überlagerung mit dem Immissionsschutzwald zu einer Verletzung des Planziels 5.3.5 LEP führe. Der Eingriff in einen Wald mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen sei auf das Unvermeidbare zu beschränken; die Möglichkeit zur Genehmigung der erforderlichen Waldumwandlung müsse mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt werden. Diese Abstimmung ist mittlerweile erfolgt. Das geplante Vorgehen (Gemeinde stellt Antrag auf Waldumwandlung) und die vereinbarten forstrechtlichen Ausgleichsflächen werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Im Rahmen einer erneuten Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird das Landratsamt hierüber entsprechend in Kenntnis gesetzt.
Flurneuordnung und Landentwicklung: Von dem o.g. Bebauungsplanentwurf sind laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren nicht betroffen. Von Seiten des Amtes für Flurneuordnung bestehen daher keine Bedenken oder Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Forstverwaltung: Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen hat durch einen Ratsbeschluss, die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans beschlossen. Es soll die Möglichkeit genutzt werden, die aktuell nicht bebaute Fläche zwischen der Sackgasse „Im Bettental“ und der Straße „Zum Stettenberg“ zu schließen. Darüber hinaus, soll der FNP angepasst werden, da dieser die zur Bebauung vorgesehene Fläche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht als Wohnbaufläche ausweist. Aus diesem Grund wird der Unteren Forstbehörde, als fachlich berührte Behörde, die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

<table>
<tr>
<td>Das Kreisforstamt hat als Untere Forstbehörde, die vorgelegten Planunterlagen geprüft und kommt zu folgendem Ergebnis:
Von dem Vorhaben sind Belange des Waldes betroffen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedingt zunächst eine Umwandlungserklärung. Die Nähe zur bestehenden Waldfläche erfordert die Einhaltung eines erhöhten Abstandes der Bebauung. Es sind Regelungen hinsichtlich der Feuerungsstätten künftiger baulicher Anlagen und deren Außenbereiche zu treffen. Aus fachlicher Sicht sind zudem weitere Absprachen mit dem Revierleiter erforderlich.</td>
<td>Der Gemeinde sind die Notwendigkeit einer Waldumwandlungserklärung sowie die Notwendigkeit zur Einhaltung des Waldabstandes mit Gebäuden, die Feuerungsstätten beinhalten, bekannt. Im Rahmen eines Ortstermins mit der unteren Forstbehörde sowie nachfolgender Abstimmungen wurden die erforderlichen Absprachen in Bezug auf Rodung, Ersatzaufforstung und Waldabstand getroffen; diese Ergebnisse der Abstimmungen werden in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.</td>
</tr>
<tr>
<td>Die durch den Bebauungsplan überplanten Flächen sind ganz oder teilweise Wald i. S. d. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) Baden-Württemberg. Wald i. S. d. Gesetzes sind alle mit Waldbäumen oder Sträuchern bestockten Flächen mit einer Größe von mindestens 0,2 Hektar.
Es kommt dabei ausschließlich auf die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort an. Große Flächenanteile haben sich in den vergangenen Jahren bis Jahrzehnten durch eine Aufgabe der Bewirtschaftung und der daraus resultierenden natürlichen Sukzession zu Wald i. S. d. LWaldG entwickelt. (Vgl. u.a. VG Freiburg – 26.06.2014 – 4 K 404/14; VGH BW – 23.07.2020 – 5 S 824/18, etc.)
<table>
<tr><td>¤</td><td>¶</td><td></td><td colspan="2">Flächen·für·Wald·(ATKIS)¤</td></tr>
<tr><td>Flurstück¤</td><td>vollständig·Wald*¤</td><td>teilweise·Wald*¤</td><td>vollständig¤</td><td>teilweise¤</td></tr>
<tr><td>438¤</td><td>¤</td><td>X¤</td><td>¤</td><td>x¤</td></tr>
<tr><td>439/1¤</td><td>X¤</td><td>¤</td><td>x¤</td><td>¤</td></tr>
<tr><td>439/2¤</td><td>¤</td><td>X¤</td><td>¤</td><td>x¤</td></tr>
<tr><td>440¤</td><td>¤</td><td>X¤</td><td>X¤</td><td>¤</td></tr>
<tr><td>441¤</td><td>¤</td><td>X¤</td><td>X¤</td><td>¤</td></tr>
<tr><td>442¤</td><td>¤</td><td>X¤</td><td>X¤</td><td>¤</td></tr>
<tr><td>443¤</td><td>¤</td><td>x¤</td><td>X¤</td><td>¤</td></tr>
<tr><td>444/1¤</td><td>X¤</td><td>¤</td><td>X¤</td><td>¤</td></tr>
<tr><td>445/1¤</td><td>x¤</td><td>¤</td><td>¤</td><td>x¤</td></tr>
</table>
Tabelle·1:·Flurstücksweise·Darstellung·der·Waldeigenschaft·i.·S.·d.·LWaldG¶</td>
<td>Der Gemeinde ist bewusst, dass von der vorliegenden Planung Waldflächen betroffen sind bzw. diese teilweise überplant werden. Sie nimmt zur Kenntnis, dass sich die Waldfläche in der Vergangenheit durch unterbliebene Nutzung der Fläche vergrößert hat. Die genaue Waldgrenze wurde im Rahmen des Ortstermins mit der unteren Forstbehörde bestimmt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.</td>
</tr>
</table>

 Abbildung·1·Darstellung·des·ungefähren·Verlaufs·der·Grenze·der·Waldflächen¶	
Gemäß § 9 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der Oberen Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Für die Beschlussfassung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 1 und 2 LWaldG eine Umwandlungserklärung erforderlich. Wir bitten deshalb die Obere Forstbehörde ebenfalls in dieses Verfahren einzubinden.	Der Gemeinde ist bewusst, dass zur Umsetzung der Planung eine Waldumwandlungserklärung erforderlich ist. Die Obere Forstbehörde wurde im Rahmen mündlicher Absprachen im Sommer 2021 bereits eingebunden und hat sich zu den vorgesehenen Rodungen und dem jeweils anzusetzenden Ausgleichsfaktor geäußert. Eine weitere Anhörung erfolgt im Rahmen einer erneuten Beteiligung von § 4 Abs. 2 BauGB. Die Gemeinde hat die Rodungs- sowie die Ausgleichsflächen mittlerweile mit der unteren Forstbehörde abgestimmt. Auf dieser Grundlage wird die Waldumwandlungserklärung zeitnah bei der Oberen Forstbehörde beantragt.

Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung, begründet aber einen Rechtsanspruch auf Erteilung derselben, sofern keine wesentlichen Änderungen der Sachlage eingetreten sind.	Die Feststellungen zur Umwandlungserklärung und -genehmigung werden zur Kenntnis genommen.
Gemäß § 9 Abs. 3 bedingt die Umwandlung von Waldflächen z.B. Neuaufforstungen bzw. Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen um einen vollen oder zumindest teilweisen Ausgleich der nachhaltigen Wirkungen der Umwandlung sicherzustellen. Es ist vorgesehen, einen Teil der zum 07.12.2020 genehmigten Erstaufforstung, als Ausgleich heranzuziehen. Die zur Umwandlung vorgesehene Waldfläche muss vorab flächenmäßig erfasst werden. Ab einer Flächengröße von 1,0 ha ist gemäß Anlage 1 zum UVPG eine standortsbezogene Vorprüfung durchzuführen.	Die zur Umwandlung vorgesehene Waldfläche wurde im Rahmen des Ortstermins mit der unteren Forstbehörde flächenmäßig erfasst. Die Fläche liegt unter 1,0ha, so dass keine standortsbezogene Vorprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist. Die Art und der Umfang der notwendigen Ersatzaufforstung wurden ebenfalls mit den Forstbehörden abgestimmt. Der Ausgleich wird im räumlichen Zusammenhang stattfinden. Zusätzlich zu der bereits genehmigten Aufforstungsfläche im östlichen Bereich des Gewerbegebietes Gäßleäcker (0,46ha) werden Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen in einem stark geschädigten Fichtenbestand stattfinden (Umwandlung in Eichenbestand).
Ferner müssen gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) alle baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 30m zu bestehenden Waldflächen einhalten. Es soll verhindert werden, dass sich in den Gebäuden befindliche Personen zu Schaden kommen, sollte ein Baum umstürzen. Die geplante Bebauung liegt unterhalb des Waldes. Es besteht daher zusätzlich das Risiko abrutschender Bäume oder Baumteile, nachdem die Bäume geworfen wurden. Die Bäume erreichen teilweise eine Höhe von deutlich mehr als 30m. Aus diesen beiden Gründen scheint es geboten, den geforderten gesetzlichen Mindestabstand auf mindestens 40m zu erhöhen.	Der erforderliche Waldabstand wird wie vorgeschlagen auf 40m erhöht und in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen. Dieser Wert bezieht sich auf den Abstand zwischen überbaubarer Grundstücksfläche („Baugrenze“) und sich durch Rodung ergebende zukünftige Waldgrenze.
Die Waldfläche oberhalb des Geltungsbereichs ist als „Buchenwald auf kalkreichem Rutschhang“ kartiert. Es wird auf eine latente Rutschgefahr hingewiesen.	Der Hinweis auf die latente Rutschgefahr wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan übernommen.
Die dargestellten Abstände sind in den Karten „Maßnahmen Artenschutz“ (10m) und „Zeichnerischer Teil Entwurf“ (12,5m) unterschiedlich dargestellt. Auch der Beginn der Messung in der Karte „Maßnahmen Artenschutz“ ist	Die dargestellten Abstände werden angepasst, so dass sie identisch und in Übereinstimmung mit der bestehenden Waldfläche sind.

nicht korrekt. Der Messbeginn liegt bereits deutlich innerhalb der bestehenden Waldfläche.	
Gemäß § 41 Abs. 1 Nr. 3 LWaldG bedarf, wer in einem Wald oder in einem Abstand von weniger als 100m vom Wald eine Anlage, mit der die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstätte verbunden ist, errichtet, der Genehmigung der Forstbehörde. Es muss durch entsprechende Bedingungen und Auflagen im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass alle künftigen Bauherren, jede zur Verfügung stehende, technische Möglichkeit ergreifen müssen, um einen Funkenflug und damit eine Gefährdung des angrenzenden Waldes zu verhindern.	Der Hinweis auf die notwendige Genehmigung von Anlagen mit Feuerstätten, die näher als 100m an Wald heranreichen, durch die Forstbehörde wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis sowie die zu treffenden Schutzvorkehrungen werden in den Bebauungsplan übernommen.
Die überplanten Waldflächen sind als Immissionsschutzwald und als Erholungswald (Stufe 1b) ausgewiesen. *Abbildung·2:·Immissionsschutzwald·(lila)·und·Erholungswald·(Stufe·1—dunkelrot;·Stufe·2—hellrot)¶*	Der Hinweis auf die Ausweisung der Waldflächen als Immissionsschutzwald und als Erholungswald (Stufe 1b „Wald mit großer Bedeutung für die Erholung“) wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist bereits dargestellt, dass die Waldflächen wahrscheinlich die von der uferparallelen $B31_{alt}$ (Überlinger Straße) ausgehenden Emissionen abfangen sollen. Das geplante Wohngebiet wird in Richtung dieser Straße von bestehender Bebauung abgeschirmt. Die zu rodende Teilfläche ist sehr klein und randlich gelegen und kann aufgrund des jungen Bestandsalters der in den letzten 40 Jahren durch Sukzession entstandenen Bewaldung noch nicht die Schutzfunktion der nördlichen Waldflächen erfüllen. Daher wird die Immissionsschutz-Funktion des Ufer- bzw. Hangwaldes insgesamt nicht beeinträchtigt. Das überplante Gebiet dient nicht in bedeutendem Maße der Nah- und Feierabenderholung, da keine Verbindungswege oder sonstigen Aufenthaltselemente vorhanden sind. Durch die Lage am erhöhten Siedlungsrand von Ludwigshafen und den reizvollen Blick auf den Bodensee und den Bodanrück kann jedoch eine Nutzung nicht vollständig ausgeschlossen werden, zumal das Umfeld (insbesondere

	die Waldflächen) für Wanderer gut erschlossen und landschaftlich attraktiv ist (Ausschilderung, Wege, Bänke usw.). Durch die Bebauung ist der abwechslungsreiche Waldrandbereich an dieser Stelle nicht mehr erlebbar. Die geplante Bebauung wird jedoch gut eingegrünt; die Zugänglichkeit der verbleibenden Waldflächen bleibt erhalten. Der Erholungswald wird daher in seiner Funktion insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden in räumlicher Nähe Ersatzaufforstungen durchgeführt, welche zu einer Stärkung der Waldfunktionen beitragen.
Im Textteil wird unter dem Punkt 1.15 die „Auflichtung der Baumschicht“ vorgeschlagen. Die Umsetzung dieser Maßnahme bedarf der vorherigen Abstimmung mit dem zuständigen Revierleiter. Es handelt sich um einen nach Südwesten (Hauptwindrichtung) ausgerichteten Waldrand. Ein abruptes, zu starkes Eingreifen kann zu Sturmschäden in den nachgelagerten Beständen führen und das Risiko der geplanten Bebauung erhöhen, durch Sturmwurf und Rutschungen, beschädigt zu werden. Die unter 3.5 „Umgang mit Totholz bei Rodung“ aufgeführten Maßnahmen müssen mit dem zuständigen Forstrevierleiter rechtzeitig abgestimmt werden. Es sind, in Abhängigkeit vom Lagerort, z.B. Verkehrssicherungsaspekte zu berücksichtigen. Auch die Maßnahmen 3.6 „Anbringen von Nistkörben“ - 3.10 „Anbringung Nisthilfen Höhlenbrüter“ und 3.11 „Sicherung Höhlenbäume und Anbringung Fledermaushöhlen“ bedürfen der Abstimmung mit dem Revierleiter. Es sind forstliche Belange zu berücksichtigen, die vor Ort besprochen werden müssen.	Der Forstrevierleiter ist bereits am Verfahren beteiligt und hat sich im Rahmen des Ortstermins mit der unteren Forstbehörde zu den geplanten Artenschutzmaßnahmen geäußert. Seine Anregungen werden in den Bebauungsplan-Entwurf sowie in das Artenschutz-Gutachten eingearbeitet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird so erfolgen, dass sich die Gefahr von Sturmschäden nicht erhöht und die Verkehrssicherheit gewahrt bleibt.
Abfallrecht und Gewerbeaufsicht Nach Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplanentwurf ergeben sich dazu von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen empfehlen wir, für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. -vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen. In Abhängigkeit von der Schallleistung der Geräte stellt die Einhaltung entsprechender Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung, eine präventive und effektive Schutzmaßnahme dar. Daher empfehlen wir, die in der Abstandstabelle (Tab. 1, S. 9) genannten Abstände des Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ für die jeweils relevante Gebietsart, in diesem Fall für ein WA, zu übernehmen.	In den Bebauungsplan wird die genannte Formulierung als Hinweis aufgenommen.
Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar: https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.
Eine mögliche Formulierung könnte wie folgt unter „Nebenanlagen“ aufgenommen werden: *„Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schallleistungspegel eingehalten werden.* *Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.“*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wird in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.
Hinweis: Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Erdmassenbilanz wird im Zuge der Entwurfsplanung erstellt.

erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.	
Kreisarchäologie: Archäologische Fundstellen sind im Planungsgebiet bislang nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Dem Vorhabenträger wird im Sinne einer bestmöglichen Planungssicherheit empfohlen, zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsgebiet archäologische Baggerschürfe unter Aufsicht der Kreisarchäologie anzulegen, um mögliche unbekannte Bodendenkmale frühzeitig lokalisieren zu können. Weiterhin bitten wir um Aktualisierung des Hinweises 3.1 zum Denkmalschutz in den textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan. Bitte ersetzen Sie den vorhandenen Hinweis mit folgender mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Formulierung: „Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.“	Die Ausführungen zur archäologischen Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend aktualisiert.
Landwirtschaft: In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg sind die Flächen weitgehend als Vorrangflur Stufe II dargestellt. Es	Die Ausführungen zur Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Böden sind zwar von mittlerer bis hoher Fruchtbarkeit. Die steile Hanglage sowie die

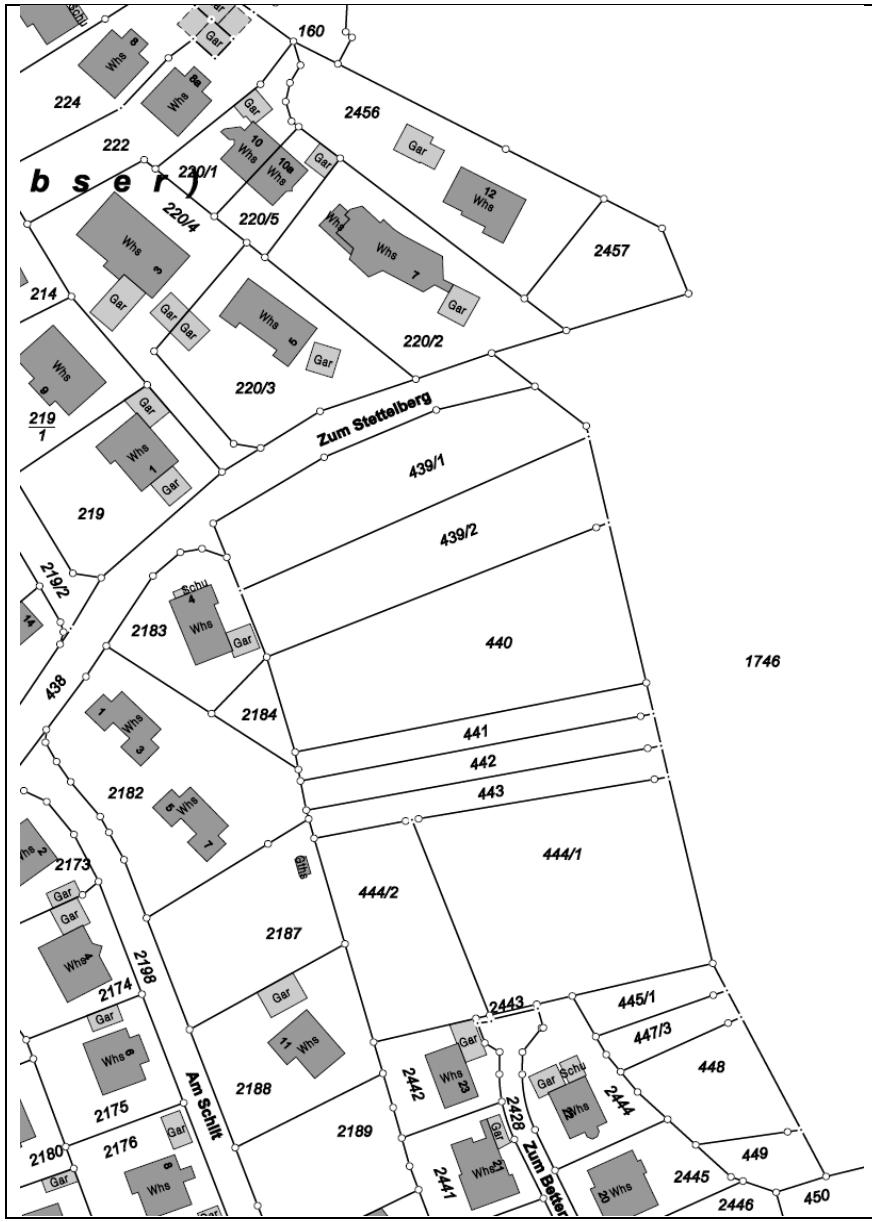
handelt sich dabei um überwiegend landbauwürdige Flächen mit mittleren bis guten Böden, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Umwidmungen, z.B. als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u.a.m., sollten aus fachlicher Sicht dringend ausgeschlossen bleiben.	Lage zwischen Wald und Bebauung erschwert jedoch die Bewirtschaftung erheblich. Aktuell werden die Flächen auch nicht landwirtschaftlich genutzt, so dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Eingriff in (potenzielle) Ertragsflächen darstellt. Aus Sicht der Gemeinde ist die Planung daher mit den landwirtschaftlichen Belangen vereinbar. Es erfolgt keine Planänderung.
Naturschutz: Der Bebauungsplan "Schiltbühl II" soll nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Überplant wird eine Fläche mit einer Größe von 1 ha. Der Flächennutzungsplan soll im Nachgang, im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes sollen randliche Waldflächen gerodet werden. Ersatzaufforstungen sollen im Bereich des Regenrückhaltebeckens am Mühlbach in Ludwigshafen erfolgen. Eine entsprechende Waldumwandlung für diese Aufforstung wurde bereits erteilt (Entscheidung vom 07.12.2020), im Rahmen der Anhörung zu diesem Antrag wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass die geplanten Aufforstungsflächen in der Überplanung des Rückhaltebeckens als „Waldfreier Sumpf“ gestaltet werden sollten.	Die Feststellung zu den geplanten Rodungen und zur Ersatzaufforstung wird zur Kenntnis genommen. Die Aufforstung im Bereich des Gewerbegebietes Gäßleäcker wurde bereits umgesetzt. Im Gegensatz zum Antrag wurde jedoch in diesem Bereich kein Bergahorn gepflanzt, da es nach der Tieferlegung des Beckens für diesen viel zu nass wäre. Entlang des Mühlbachs wurden mehrere Reihen Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) gepflanzt, auf der verbleibenden Fläche Stieleiche (Quercus robur) und am Trauf zur Schilffläche verschiedene Sträucher (Faulbaum, Gem. Holunder, Feldahorn, Schwarzdorn, Kreuzdorn, Purpurweide und Silberweide). Die Böschung soll der Sukzession überlassen bleiben. Durch eine dauerhafte Freihaltung der Fläche von Gehölzen („waldfreier Sumpf“) könnte die Fläche aus Sicht der Gemeinde nicht denselben Funktionsumfang annehmen wie als Wald (z.B. Luftreinhaltung).

Das Plangebiet befindet sich in einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte. Angrenzend an die Fläche befindest sich das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ und das FFH-Gebiet „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“. Die geplanten Bauflächen sind als hochwertige Bereiche mit Biotopstrukturen des Übergangs von Wald- in Offenlandbereiche anzusprechen. Durch die Überplanung wird ein Verlust von artenschutzfachlich hochwertigen Flächen verursacht.	Der Gemeinde ist die Lage innerhalb eines naturschutzfachlich hochwertigen Bereichs bewusst. Sie hat darauf bereits mit umfangreichen artenschutzfachlichen Untersuchungen sowie mit einer entsprechend angepassten Planung bzw. mit der Entwicklung eines naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes reagiert. Angesichts der Tatsache, dass durch die Planung ein Lückenschluss zwischen zwei vorhandenen Straßen erfolgen und eine gut für Wohnnutzung geeignete, unmittelbar am Ortsrand liegende Fläche bebaut werden soll, erscheint der Gemeinde der Eingriff unter Berücksichtigung der umfangreichen grünordnerischen und Artenschutz-Maßnahmen für vertretbar.
Im Rahmen des Verfahrens wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 24.02.2021) sowie eine Natura 2000-Vorprüfung (stand 24.02.2021) durchgeführt. In der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 24.02.2021) werden die Umweltbelange erläutert und eine Konfliktanalyse erstellt. In Kapitel 5.4 werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert und unter Kapitel 5.5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, auch vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definiert.	Die Feststellung zu Art und Umfang der durchgeführten natur- und artenschutzfachlichen Erhebungen, Prüfungen, Bewertungen und Maßnahmen-Ausarbeitung werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde folgendes angemerkt bzw. ergänzt: Haselmaus: Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Maßnahme V1 ebenfalls als CEF-Maßnahme einzustufen. Da durch die Maßnahmen im Vorfeld zum Eingriff bereits die Funktionsfähigkeit des Ersatzlebensraumes sichergestellt werden muss, ist der Zeitfaktor bei der Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.	Die Ausführungen zu den zeitlichen Beschränkungen für Rodungsarbeiten und Geländemodellierung werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Erschließung entsprechend beachtet. Der Gemeinde ist bewusst, dass ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen bereits vor Umsetzung der Bebauung umgesetzt bzw. funktionsfähig sein muss. Um zu gewährleisten, dass die Haselmauskobel, die Nisthilfen für Vögel sowie die Fledermaushöhlen auf dem benachbarten Wald-

Die Anbringung der Haselmauskobel auf dem Flurstück Nr. 1746 (Maßnahme C4) erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Kästen müssen 10 Jahre nach dem Eingriff belassen werden und jährlich im Winter gereinigt werden. Die Durchführung der Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes muss rechtlich/dinglich gesichert sein. Der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Nachweis über diese Sicherung einzureichen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird eine fachgutachterliche Begleitung/Durchführung der Maßnahme empfohlen. Ebenfalls ist eine Erfolgskontrolle erforderlich, ein Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Fledermäuse/Vögel: Als Ersatzlebensraum sollen im Wald auf Flurstück 1746 6 Fledermaushöhlen angebracht werden. Unterhaltung und Reinigung der Kästen sind zu gewährleisten. Da die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stattfinden, sind diese rechtlich/dinglich zu sichern. Der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Nachweis über diese Sicherung einzureichen.	grundstück ordnungsgemäß installiert, dauerhaft erhalten und regelmäßig gereinigt werden, erfolgt eine vertragliche Sicherung mit dem Grundstückseigentümer. Der Unteren Naturschutzbehörde wird ein entsprechender Nachweis vorgelegt. Die Gemeinde wird die genannten Maßnahmen fachgutachterlich begleiten und deren Erfolg kontrollieren lassen. Der Unteren Naturschutzbehörde wird ein entsprechender Bericht vorgelegt.
Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden Telemetrie und Netzfänge von Fledermäusen durchgeführt. Wir bitten darum, die entsprechende artenschutzrechtliche Entscheidung der Höheren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.	Vom Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung 5, liegt eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Netzfänge inkl. Quartier-Telemetrie vor (Schreiben vom 10.06.2020). Das Schreiben wurde der Unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich übermittelt.
Da durch den Bebauungsplan wertvolle Flächen in Anspruch genommen werden, welche im Gesamtzusammenhang artenschutzfachlich vielfältige Lebensraumfunktionen erfüllen, ist die qualifizierte Durchführung aller dargestellten Maßnahmen erforderlich. Auch vor dem Hintergrund des Eingriffs	Der Gemeinde ist bewusst, dass von der vorliegenden Planung aus naturschutzfachlicher Sicht sehr hochwertige Flächen betroffen sind. Sie wird daher bei der Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechende Sorgfalt walten lassen.

in den Biotopverbund ist die Sicherung des Lebensraumes und die sorgfältige Durchführung der Maßnahmen zwingend erforderlich. Entsprechend § 22 Abs. 1 S. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sind bei Planungen und Maßnahmen öffentlicher Planungsträger die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Es wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde daher dringend dazu geraten, die Maßnahmen durch qualifizierte Fachbüros umzusetzen und begleiten zu lassen.	Im Rahmen der Ausschreibung und Vergabe wird darauf hingewirkt, dass die Maßnahmen durch qualifizierte Fachbüros umgesetzt bzw. begleitet werden.
Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen und Hinweise gebeten.	Die Feststellung, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die folgenden Anmerkungen und Hinweise werden nachfolgend behandelt:
Abwassertechnik Zu Punkt 1.9 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ bitten wir um folgende Ergänzung im Text: „Es wird empfohlen, den Drosselabfluss der Zisternen auf maximal 0,2 l/s zu begrenzen.“	Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung ergänzt. Nach Rücksprache mit dem Erschließungsplaner werden das Retentionsvolumen sowie der maximal zulässige Drosselabfluss für die Zisternen in Abhängigkeit von der angeschlossenen projizierten Dachfläche festgesetzt, da die Grundstücksgröße stark variiert.
Grundwasserschutz, Wasserversorgung Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.	Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Altlasten Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.	Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Bodenschutz Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben.	Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen sowie Hinweise zum Bodenschutz enthalten (z.B. Verwendung teilversiegelter Beläge).
Oberirdische Gewässer Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechen.	Oberhalb des Erschließungsgebietes kommen auf einer Fläche von etwa 1,1 ha nur geringe Abflüsse zustande, welche durch den vorhandenen Waldweg sowie die seitliche Mulde gefasst und Richtung Norden am Baugebiet vorbei geleitet werden.

Hierfür sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen.	
Vermessung: Die Titel des schriftlichen und zeichnerischen Teils sind nicht gleichlautend. Siehe hierzu die nachfolgende Gegenüberstellung: Schriftl. Teil: Bebauungsplan „Schiltbühl II“, Ludwigshafen Zeichner. Teil: Bebauungsplan „Schiltbühl“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu Es wird angeregt bei beiden Teilen nach Bebauungsplan einheitlich zu schreiben: „Schiltbühl II“, Gemarkung Ludwigshafen. Im zeichnerischen Teil sind die innerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücksgrenzen und die dazu gehörenden Flurstücks-Nummern nicht erkennbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Teile des Bebauungsplans werden umbenannt. Da es sich um einen neuen Bebauungsplan im Außenbereich handelt, sind neue Flurstücke bzw. Flurstücksgrenzen geplant.



Stand: 10.05.2021

II. Nachricht hiervon zur gefälligen Kenntnisnahme erhalten: Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung im Hause Kreisforstamt im Hause Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht im Hause Kreisarchäologe Herr Hald im Hause Amt für Landwirtschaft im Hause Amt für Baurecht und Umwelt Untere Naturschutzbehörde im Hause Amt für Baurecht und Umwelt Untere Wasserbehörde im Hause Vermessungsamt im Hause	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Regionalverband Hochrhein-Bodensee Schreiben vom 22.04.2021	**Abwägung**
Anhörungsformular 1 Anregungen Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB 1. Wir haben keine Anregungen und verzichten auf eine Beteiligung am weiteren Verfahren. 2. Wir haben keine Anregungen. 3. Wir bringen folgende Anregungen vor:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Für die Beteiligung am Verfahren bedanken wir uns. Regionalplanerische Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Wir möchten jedoch auf Folgendes hinweisen: Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Der VGH Baden-Württemberg hat in seinem Urteil vom 13.5.2020 (AZ 3 S 3137/19) klargestellt, dass bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in einem nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden müssen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig ausgewiesen.
Vorliegender Entwurf setzt ein WA fest; die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden unseres Erachtens - im Gegensatz zu den Ausführungen in der Begründung - nicht gesamthaft ausgeschlossen, da laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig ausgewiesen.

Wir gehen davon aus, dass dies nicht mehr in Einklang mit o.g. Urteil steht, da Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO i.d.R. als „nicht störende Gewerbebetriebe“ einzustufen sind (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Um einen rechtssicheren Plan aufzustellen, regen wir dazu an, gesamthaft die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen (und somit auch Ferienwohnungen) oder ein anderes Verfahren anzuwenden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig ausgewiesen.
Mit § 13b BauGB soll insbesondere dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Hierzu sowie zur angedachten Zulässigkeit von Ferienwohnungen werden in der Begründung zudem keine Aussagen gemacht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig ausgewiesen.
Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Begründung, Rechtsgrundlage Urteil des VGH BW vom 13.5.2020 (AZ 3 S 3137/19) § 4 und § 13a BauNVO	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

2. Öffentlichkeit

Bürger 1

Bürger 1 Schreiben vom 26.04.2021	**Abwägung**
Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan am Schiltbühl II ein. Begründung: das überplante Gebiet umfasst einen steilen Naturhang der noch nie bebaut oder eine starke Landwirtschaftlichen Nutzung erfahren hat, also eine sehr schützenswerte Fläche. In dem Bebauungsplan sind die Artenschutzrechtlichen Belange nur unzureichend berücksichtigt worden da sind zum Beispiel die zahlreich vorkommenden Blindschleichen gar nicht erwähnt. Es fehlt eine Umweltprüfung, Umweltgutachten mit Ausgleichsbilanz, - wie wird die Umweltbilanz ausgeglichen? - gibt es ein Baugrundgutachten?	Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt wird, sind weder eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht noch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes werden jedoch berücksichtigt: Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits eine ausführliche Darstellung des Bestandes sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Darüber hinaus fanden umfassende floristische und faunistische Kartierungen statt, auf deren Grundlage artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen sowie die Haselmaus erarbeitet wurden. Die Artenschutz-Maßnahmen sind als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan integriert. Die vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt. Im Rahmen der Kartierungen wurden keine Blindschleichen erfasst. Es wurden jedoch Zauneidechsen nachgewiesen, für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese Maßnahmen kommen auch anderen Reptilien, wie Blindschleichen, zugute. Ein Baugrundgutachten wird noch erstellt und kann, sobald es vorliegt, bei der Gemeinde eingesehen werden.

Bei dem in den letzten Jahren vermehrt aufgetretenem Starkregen wurde auch immer wieder die Straße in diesem Bereich durch Geröll verschüttet so das sie mit schwerem Gerät wieder frei gemacht werden musste, Noteinsätze wären da gar nicht bestenfalls nur eingeschränkt möglich gewesen. - Wo soll das zusätzliche Wasser der versiegelten Flächen ablaufen.	Aufgrund der steilen topografischen Verhältnisse wurden im Sommer 2021 im Erschließungsgebiet Baugrundvoruntersuchungen durchgeführt. Zur Sicherstellung der Standsicherheit des Hanges werden zum einen bauliche Sicherungen der Erschließungsstraße vorgesehen, zum anderen wird auf den Anschluss an die Straße „Zum Stettelberg“ verzichtet, so dass die Gradiente größtenteils auf Höhe des vorhandenen Geländes verläuft und Einschnitte auf ein Minimum reduziert werden können. Im Zuge der Entwurfsplanung sind weitere Baugrunduntersuchungen geplant, insbesondere als Grundlage zur genauen Dimensionierung erforderlicher Hangsicherungsmaßnahmen.
Wegen der fast Jährlich auftretenden Erdrutsche in der Umgebung sollte auch ein geologisches Gutachten eingeholt werden zu diesem Thema empfehle ich einen Blick in die Geschichte vom Erdrutsch 2013 in Öschingen wo auch die Auswirkungen auf die Gemeinde beschrieben wurde (Reportage von Christine Keck am 05.06.2014 in der Stuttgarter Zeitung).	Aufgrund der steilen topografischen Verhältnisse wurden im Sommer 2021 im Erschließungsgebiet Baugrundvoruntersuchungen durchgeführt. Zur Sicherstellung der Standsicherheit des Hanges werden zum einen bauliche Sicherungen der Erschließungsstraße vorgesehen, zum anderen wird auf den Anschluss an die Straße „Zum Stettelberg“ verzichtet, so dass die Gradiente größtenteils auf Höhe des vorhandenen Geländes verläuft und Einschnitte auf ein Minimum reduziert werden können. Im Zuge der Entwurfsplanung sind weitere Baugrunduntersuchungen geplant, insbesondere als Grundlage zur genauen Dimensionierung erforderlicher Hangsicherungsmaßnahmen.
Im Flächennutzungsplan wird auf diese Gefahr hingewiesen in diesem ist auch ersichtlich das sich ein Teil der überplanten Fläche auf einer Weißfläche befindet.	Der Flächennutzungsplan stellt den südlichen Teil des Plangebietes weiß, d.h. als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens.

Ein so kleines teures Baugebiet ist auch nicht mit dem Beschluss vom 17.07.2018 Wohnbaupoltische Grundsätze unter Punkt 4 + 5 Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu vereinbaren. Meine getätigten Aussagen sollen bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wegen der steilen Topografie ist preisgünstige Wohnbebauung wie Geschoßwohnbebauung nicht vorgesehen.
Im Übrigen bleiben meine bisherigen Einwendungen (im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung) aufrechterhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Bürger 2

Bürger 2 Schreiben vom 26.04.2021	**Abwägung**
Starke Regenfälle haben in den letzten Jahren immer wieder zu Überschwemmenden und Hangrutschen geführt. Und dies gerade im Bereich zwischen dem Giesbach und dem Bettental in Ludwigshafen, wo bekanntlich auch das Gebiet "Schiltbühl" liegt. Deshalb gibt es mehrere Menschen, die sich zurecht sorgen, wenn jetzt dort ein neues Baugebiet erschlossen werden soll, mit allen negativen Auswirkungen auf das natürliche, geschützte Areal, und ohne "vorherige" Umweltprüfung. Das Ergebnis einer derartigen Überprüfung sollte aber m.E. aufgrund möglicher erheblicher Umweltauswirkungen vorher ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Denn für die beabsichtigte Planung ist eine vorherige, umfangreiche Ermittlung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Mensch und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt notwendig.	Aufgrund der steilen topografischen Verhältnisse wurden im Sommer 2021 im Erschließungsgebiet Baugrundvoruntersuchungen durchgeführt. Zur Sicherstellung der Standsicherheit des Hanges werden zum einen bauliche Sicherungen der Erschließungsstraße vorgesehen, zum anderen wird auf den Anschluss an die Straße „Zum Stettelberg“ verzichtet, so dass die Gradiente größtenteils auf Höhe des vorhandenen Geländes verläuft und Einschnitte auf ein Minimum reduziert werden können. Im Zuge der Entwurfsplanung sind weitere Baugrunduntersuchungen geplant, insbesondere als Grundlage zur genauen Dimensionierung erforderlicher Hangsicherungsmaßnahmen.

Im Jahr 1993 hat die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen aufgrund Vorgaben der Naturschutzbehörde im Beb. Plan "Schiltbühl I" die Biotopgrenze auf die Höhenlinie 440 m festgelegt. Unter Ziffer 8.4 heißt es in diesem Plan ausdrücklich, daß oberhalb dieser Biotopgrenze keinerlei Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Diese naturschutzrechtlichen Vorgaben gilt es zu beachten.	Der Verweis auf die Festsetzung Nr. 8.4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Über diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Übergangsbereich zum hier unmittelbar angrenzenden Wald eine möglichst naturnahe Geländegestaltung und Vegetation erhalten bleibt. Die Grundstücksflächen, für welche diese Einschränkungen gelten, grenzen jedoch nicht an ein gesetzlich geschütztes Biotop an, sondern an Waldflächen (ohne Biotopschutz). Es handelt sich damit nicht um eine Vorgabe, die unverändert auch im vorliegenden Plangebiet zu beachten ist. Die östliche Grenze der neuen Bebauung ergibt sich aus der Lage der geplanten Verbindungsstraße (welche wiederum durch die vorhandenen Straßen sowie die Topographie begrenzt ist) unter Einhaltung eines größtmöglichen Abstandes zu den zukünftigen Grünflächen (mit Artenschutzmaßnahmen) sowie Waldflächen (neue Grenze nach Rodung). Die Abstandsflächen werden in Abstimmung mit der Naturschutz- sowie der Forstbehörde so festgelegt, dass eine naturverträgliche und in Bezug auf Waldbrand oder Sturmschäden sichere Umsetzung der Bebauung gewährleistet ist.

Bürger 3

Bürger 3 Schreiben vom 27.04.2021	**Abwägung**
Hiermit lege ich als Geschäftsführer der XXX Vermögens GbR die Eigentümer des Anwesens Bodman, Am Schilt 3 ist, fristgerecht Widerspruch gegen diesen Bebauungsplan ein. Begründung	Aufgrund der steilen topografischen Verhältnisse wurden im Sommer 2021 im Erschließungsgebiet Baugrundvoruntersuchungen durchgeführt. Zur Sicherstellung der Standsicherheit des Hanges werden zum einen bauliche Sicherungen der Erschließungsstraße

- nach mehrfach aufgetretenen Starkregen gab es vor allem an den Steilhängen dieser Region in Richtung Überlingen mehrfach kleine und sehr große Erdrutsche mit Sperrung der Wanderwege bis zu Sperrungen der Seeuferstr. und Einschränkungen des Eisenbahnverkehrs - siehe die lokalen Presseberichte der letzten Jahre.	vorgesehen, zum anderen wird auf den Anschluss an die Straße „Zum Stettelberg“ verzichtet, so dass die Gradiente größtenteils auf Höhe des vorhandenen Geländes verläuft und Einschnitte auf ein Minimum reduziert werden können. Im Zuge der Entwurfsplanung sind weitere Baugrunduntersuchungen geplant, insbesondere als Grundlage zur genauen Dimensionierung erforderlicher Hangsicherungsmaßnahmen.
- dabei wurde auch in meinem Bereich die bergabwärtsführende Straße zu einem "Sturzbach" mit Schlamm und Geröll. Die umgebenden Straßen waren nicht mehr oder nach Geröllräumung mit schwerem Gerät nur eingeschränkt befahrbar.	Aufgrund der steilen topografischen Verhältnisse wurden im Sommer 2021 im Erschließungsgebiet Baugrundvoruntersuchungen durchgeführt. Zur Sicherstellung der Standsicherheit des Hanges werden zum einen bauliche Sicherungen der Erschließungsstraße vorgesehen, zum anderen wird auf den Anschluss an die Straße „Zum Stettelberg“ verzichtet, so dass die Gradiente größtenteils auf Höhe des vorhandenen Geländes verläuft und Einschnitte auf ein Minimum reduziert werden können. Im Zuge der Entwurfsplanung sind weitere Baugrunduntersuchungen geplant, insbesondere als Grundlage zur genauen Dimensionierung erforderlicher Hangsicherungsmaßnahmen.
- unter diesen Umständen sehe ich mich als Bewohner bei einer Bebauung an diesem Steilhang von Wassermassen, Schlamm und Geröll direkt bedroht.	Aufgrund der steilen topografischen Verhältnisse wurden im Sommer 2021 im Erschließungsgebiet Baugrundvoruntersuchungen durchgeführt. Zur Sicherstellung der Standsicherheit des Hanges werden zum einen bauliche Sicherungen der Erschließungsstraße vorgesehen, zum anderen wird auf den Anschluss an die Straße „Zum Stettelberg“ verzichtet, so dass die Gradiente größtenteils auf Höhe des vorhandenen Geländes verläuft und Einschnitte auf ein Minimum reduziert werden können. Im Zuge der Entwurfsplanung sind weitere Baugrunduntersuchungen geplant, insbesondere als Grundlage zur genauen Dimensionierung erforderlicher Hangsicherungsmaßnahmen.

Ein geologisches Gutachten von neutralen vereidigten Sachverständigen ist deshalb unverzichtbar und sollte öffentlich zugänglich sein, da auch andere Anwohner in der gleichen Situation sind.	Aufgrund der steilen topografischen Verhältnisse wurden im Sommer 2021 im Erschließungsgebiet Baugrundvoruntersuchungen durchgeführt. Zur Sicherstellung der Standsicherheit des Hanges werden zum einen bauliche Sicherungen der Erschließungsstraße vorgesehen, zum anderen wird auf den Anschluss an die Straße „Zum Stettelberg“ verzichtet, so dass die Gradiente größtenteils auf Höhe des vorhandenen Geländes verläuft und Einschnitte auf ein Minimum reduziert werden können. Im Zuge der Entwurfsplanung sind weitere Baugrunduntersuchungen geplant, insbesondere als Grundlage zur genauen Dimensionierung erforderlicher Hangsicherungsmaßnahmen.
- das geplante Baugebiet umfasst einen steilen Naturhang der noch nie bebaut oder landwirtschaftlich genutzt wurde. Ob artenschutzrechtliche Belange überprüft wurden ist für mich noch nicht ersichtlich. Dazu gehören auch Umweltprüfung, Umweltgutachten mit Ausgleichbilanz usw. der entsprechenden Behörden und der Vertreter der Naturschutzverbände.	Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind daher nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch in jedem Fall zu berücksichtigen. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält daher eine ausführliche Darstellung des Bestandes sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Darüber hinaus liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vor, in welcher die Ergebnisse der floristischen und faunistischen Kartierungen sowie die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen sowie die Haselmaus dargestellt werden. Die umfangreichen Artenschutz-Maßnahmen sind als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan integriert. Die vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.
- dieser Bebauungsplan entspricht - nach meinem Verständnis - nicht dem Beschluss vom 17.7.2018/ wohnbaupolitische Grundsätze Punkt 4+5, Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.	Das Gebiet eignet sich von städtebaulicher Struktur nur für die Umsetzung von Einzelhäusern. Geschoßwohnungsbau, der preisgünstigem Wohnraum entspricht, ist nicht in die Topografie integrierbar.

Diesen Widerspruch habe ich als Laie verfasst, je nach weiterer Entwicklung werde ich mich durch einen rechtskundigen Fachanwalt von Haus und Grund - bin dort seit langem Mitglied - vertreten lassen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.