

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
BEHÖRDENBETEILIGUNG (03.12.2024 bis 17.01.2025)	
1. Polizeipräsidium Konstanz Sachbereich 13 – Verkehr Dienstsitz Ravensburg Gartenstraße 97 88212 Ravensburg Vom 04.12.2024	
Folgende Anmerkungen aus polizeilicher Sicht: - Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücks- oder Tiefgaragenausfahrten maximal 80 cm betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstückes Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Wohnstraße rechtzeitig erkannt werden können. - An allen Einmündungen sind gemäß der RAST Sichtdreiecke einzuhalten. Diese sind im zeichnerischen Teil einzuzeichnen und dauerhaft von Sichtbehinderungen oberhalb von 80cm frei zu halten. - Garagen und Carports sollten, insbesondere wenn sie seitlich geschlossen sind, mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden. - Pro Wohneinheit sollten zwei Stellplätze gefordert werden, um dem Parkdruck auf öffentlichen Parkplätzen entgegen zu wirken, zumal die Kapazität von 39 für die Allgemeinheit verfügbaren Stellplätze nicht all zu hoch ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Angesprochen werden hier die Sichtbeziehungen zwischen Wohnweg bzw. Erschließungsstraße und Grundstücksausfahrten. Hierfür sieht die RAST (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) keine Sichtdreiecke vor. Die Forderung wird daher zurückgewiesen. Die Sichtdreiecke der Einmündungen werden mit entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt, sofern innerhalb des Geltungsbereiches gelegen. Lassen sich die erforderlichen Sichtfelder für die Anfahrtsicht nicht erreichen, so sind gem. RAST flankierende Maßnahmen (z.B. Halteverbot, Geschwindigkeitsbeschränkung, Lichtsignalanlage, Ausschluss von Fahrbeziehungen) zu erwägen. Siehe Festsetzung 3.5 Garagen und Carports die außerhalb des Baufensters liegen, müssen einen Abstand von mindestens 5,00 Meter von der jeweiligen Erschließungsstraße einhalten. Sofern das Baufenster weniger als 5,00 Meter von der Erschließungsstraße entfernt ist, gilt der Abstand des Baufensters. Eine weitere pauschale Erhöhung des Mindestabstands würde ggf. nicht mit den festgesetzten Baufenstern korrespondieren, die teilweise einen Abstand von 2,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Es erfolgt keine Planänderung. Der Stellplatzschlüssel (Individualwohnen: 2 Stellplätze für die erste Wohneinheit, 1 Stellplatz für die zweite Wohneinheit; Mehrfamilienhäuser: 1 Stellplatz pro Wohneinheit, sowie Besucherstellplätze in der Höhe von 20%, jedoch mindestens einer) ist immer noch höher als in den genannten Gebieten und in der näheren Umgebung (Es gilt die LBO, 1 Stellplatz/Wohneinheit). Zusätzlich sind im Lachenäcker öffentliche Parkflächen bei der KITA (40 PP abzüglich 6 PP die bauordnungsrechtlich der KITA zugeordnet werden) und dem Spielplatz (4 PP), in Summe 38, bereits errichtet. Weitere Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum sind vorgesehen, allerdings noch nicht markiert (verkehrsberuhigter Bereich), gem. Erschließungsplanung 6 PP. Vor dem Hintergrund, dass Kluftern mit einem 15-Minuten Takt von den Bussen des Stadtverkehrs angefahren wird und der Bahnhof Kluftern mit ergän-

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
	zudem Carhsharing-Angebot in fußläufiger Entfernung zum Baugebiet liegt, ist eine Reduktion des Stellplatzschlüssels insgesamt städtebaulich vertretbar. Die Forderung nach der Erhöhung des Stellplatzschlüssels wird aus den o.g. Gründen zurückgewiesen.
2. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Pfaffenwaldring 1 70569 Stuttgart vom 18.12.2024	
wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind.52 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 746, der nun geändert wird, vorliegenden Baugrund- und Altlastenuntersuchung wurde eine historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung durchgeführt. Nach den vorliegenden Sekundärquellen sind für das Untersuchungsareal keine Luftangriffe bzw. deren Auswirkungen belegt. Der Planungsbereich ist demnach nicht als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen, in der Blindgänger in Form von Abwurfmunition (Spreng-/Brandbomben) oder deren Reste vorhanden sein können. Nach den Arbeitshilfen Kampfmittelräumung von Juli 2014 resultiert daraus eine Einstufung in die Kategorie 1, d. h. es besteht kein Handlungsbedarf für weitergehende Maßnahmen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
3. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Führungs- und Einsatzstab Abt. 8 Postfach 20 01 52 73712 Esslingen am Neckar Vom 20.12.2024 vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegenden Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-Beteiligung-LAD@rps.bwl.de	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil zum Bebauungsplan enthalten. Dieser wird wie in der Stellungnahme beschrieben ergänzt.
4. Stadtwerk am See Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen Vom 08.01.2025 wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Gegen die Planänderung erheben wir keine Einwände. Wir bitten Sie dennoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5. Landratsamt Bodenseekreis Amt für Kreisentwicklung und Baurecht Albrechtstraße 77 88045 Friedrichshafen vom 14.01.2025	

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
wir nehmen Bezug auf Ihre Mail sowie Ihr Schreiben vom 28.11.2024 und nehmen zu o. g. Planentwurf, Stand 15. bzw. 19.11.2024, wie folgt koordiniert Stellung: A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Art der Vorgabe 1. Artenschutz Auf das wohl vorhandene Vorkommen von Amphibien inklusiv des streng geschützten Laubfroschs im Plangebiet wird hingewiesen (Südkurier 14.12.2024, S. 22, Umweltmeldung weitergeleitet von der unteren Naturschutzbehörde an die Stadt Friedrichshafen am 25.10.2024). Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen. Zwar bereitet der Bebauungsplan nur Eingriffe vor. Sofern vorhandene Lebensstätten jedoch Festsetzungen ohne eine erforderliche Ausnahme unmöglich machen, ist diese Thematik bereits auf Ebene des Bebauungsplans zu klären. Zuständig bei streng geschützten Arten ist das Regierungspräsidium Tübingen als höhere Naturschutzbehörde. Wiederkehrend genutzte Lebensstätten sind im Übrigen auch außerhalb der Nutzungszeiten geschützt (Hinweise Nr. 17, letzter Satz). 2. Planungsrechtliche Festsetzungen Zu 3.16.2: Die Fläche von Baumscheiben bzw. Pflanzinseln sollten nicht nur empfohlen werden, da diese essentiell für eine Entwicklung der vorgesehenen Bäume sind (3.14.3). Zumindest sollten die Vorschläge M9 aus dem Umweltbericht in die textlichen Festsetzungen übernommen werden. Entsprechendes gilt für die Pflanzenauswahl (3.14.2). Mit einheimischen standortgerechten Gehölzen kann zumindest im begrenzten Umfang Lebensraum für die Tierwelt geschaffen werden. Die zugeordnete Fläche auf Grundstück Flst.-Nr. 299 ist mit einer Plandarstellung zu konkretisieren. Unklar ist, ob die in Abbildung 11 blau umrandete Fläche vollständig dem Plan zugeordnet wird. Rechtsgrundlage zu 1.: § 44 Abs. 1 BNatSchG, § 39 BNatSchG zu 2.: § 1a BauGB Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu 1.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG zu 2.: Ordnungsgemäße Abwägung. B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands ---	Wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik der Amphibien ist der Stadtverwaltung bekannt. Eine Abprüfung der Situation und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Bodenseekreis ist erfolgt, siehe Konzeption in Anlage 7 zum Satzungsbeschluss. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgendes Vorgehen erarbeitet und mittlerweile umgesetzt, um eventuelle Verstöße gegen die Regelungen der § 39 (Allgemeiner Artenschutz) und 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz, betrifft den Laubfrosch) auszuschließen: - Anlage eines qualitativ und quantitativ geeigneten Ersatzhabitats, wobei die Notwendigkeit von Straßenquerungen minimiert wird; - Vermeidung des Einwanderns von Amphibien in die Gewässermulde durch einen Amphibienschutzzaun; - Vermeidung von Konflikten durch Vergrämen (regelmäßige Mahd des unbebauten Baugebiets, planes Auffüllen flacher, wasserbestandener Bereiche in Baufeldern); - Das Liegenschaftsamt wird die Brombeeren im Baufeld demnächst roden lassen. Weiterhin werden wir die flachen Stellen im Baugebiet, die sich derzeit mit Wasser füllen, vor Beginn der Amphibienwanderung ebenerdig auffüllen, um zu vermeiden, dass dort ggf. Amphibien ablaichen. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Da nach jetzigem Stand kein gesicherter Nachweis des Laubfrosches vorhanden ist, bedarf es keiner Beteiligung des Regierungspräsidiums zum jetzigen Zeitpunkt. Da es sich nur um ein potentiell Vorkommen handelt, ist keine Ausnahme und Klärung auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Zu 2: Planungsrechtliche Festsetzungen: Wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage <u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Auch bei variablem Standort für Baumpflanzungen sollte in der Darstellung eine Überlagerung der Baumkronen vermieden werden, da sich so von Grund auf Zweifel an einer fachlich sinnvollen Umsetzbarkeit der Planung auf tun. Es ist zu prüfen, ob die Baumpflanzungen im südlichen Retentionsbereich möglich sind, hinsichtlich Stabilität von Böschungen und Sicherung von Filterschichten. Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Anordnung der Streuobstbäume in der Erweiterung von Maßnahme K2 (Umweltbericht S. 52/53) aufgrund besserer Entwicklungs- und Pflegemöglichkeiten für das Grünland, optimiert werden könnte, z. B. indem überwiegend die Lücken in den bestehenden Reihen ergänzt werden und der breite Bereich zwischen östlichster und zweiter Reihe möglichst offengelassen wird. Die Maßnahme K2 wird im Umweltbericht (S. 53 bis 55) geführt, ist aber in den Festsetzungen 3.16.1 durchgestrichen. Der Widerspruch ist zu klären. Das von uns bereits im vorangegangenen Verfahren bemängelte Pflegedefizit auf dieser Fläche (K2) im städtischen Eigentum, welches dann als Kompensationsmöglichkeit in Anspruch genommen wurde, besteht weiterhin, trotz der Zuordnung. Hohe Gehölze beeinflussen durch Nährstoffeintrag, Beschattung und Verdunstung die optimale Entwicklung der Nasswiese. Für geeignete Pflege und Entwicklung ist zukünftig Sorge zu tragen. Hierzu hat es bereits einen informellen Austausch, unabhängig vom jetzigen Verfahren gegeben. Eine fachlich fundierte Pflege wurde zugesagt. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen des Hochwasserschutzes die Stadt Friedrichshafen mit Vorüberlegungen an die untere Naturschutzbehörde herangetreten ist, Flächen von K 4 (Umweltbericht S. 57) als Retentionsraum zu nutzen. Ob sowohl die angestrebten naturschutzfachlichen Entwicklungsziele, als auch die angedachte Hochwasserschutzmaßnahme kompatibel sind, ist vor Zuordnung der Maßnahme zu klären. Der widersprüchliche Begriff der freiwachsend geschnittenen Hecken (örtliche Bauvorschrift zu Einfriedungen S. 15 oben bzw. Umweltbericht M 7, S. 46/47) ist zu prüfen. Die Robinie weist auf einigen Standorten invasives Verhalten auf. Auch wenn es sich um eine stadtklimaresistente Art handelt, sollte auf sie verzichtet werden. Insgesamt ist es sinnvoll, einheimische Gehölzarten, die einheimischen Arten als Lebensraum dienen, zu bevorzugen. Für schwierige Standorte könnten zusätzlich südeuropäische, auch südost- und südwesteuropäische Gehölze im Einzelfall erwogen werden. Arten von anderen Kontinenten sollten außen vor bleiben.	Die Vorschläge aus M 9 werden übernommen, ebenso die Pflanzenauswahl bei 3.14.2 Die Fläche Flurstück 299 wird vollständig zugeordnet, die Karte im Umweltbericht wird zur Konkretisierung ergänzt. Zu C.I: Wird zur Kenntnis genommen. Die Überlapung ergibt sich zunächst durch den Durchmesser der Baumsymbole mit einem Durchmesser von 10 Metern. Punktuelle Überlappungen der ausgewachsenen Baumkronen werden als fachlich akzeptabel angesehen und sorgen an bestimmten Stellen für einen nicht unterbrochenen Schattenschwurf. Bei der platzartigen Aufweitung vor der Kindertagesstätte ist eine Überlappung aus gestalterischen Gründen so vorgesehen. Im südlichen geplanten Retentionsbereich wurde im Rahmen der Erschließung keine Retentionsmulde angelegt, da das Retentionsvolumen für die Entwässerung des Gebiets gem. wasserrechtlicher Genehmigung nicht benötigt wurde. Die Grünfläche dient der Durchgrünung und Retention, Baumpflanzungen sind damit definitiv möglich. Gemeint ist hier die Maßnahme K1, zu K2 siehe nächster Absatz. Eine entsprechende Anpassung im Umweltbericht auf S.52/53 erfolgt. Zur Maßnahme K2: Die Gründe hierfür sind in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 5.8 erläutert: Die Maßnahme K2 liegt auf einem Flurstück in der Gemeinde Meckenbeuren. Mangels kommunaler Planungshoheit für die Nachbargemeinde kann keine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Die Maßnahme K 2 wurde zudem aus der Zuordnungsfestsetzung gestrichen, da sich diese außerhalb des Stadtgebietes befindet und deshalb eine Kostenerstattung nicht möglich ist. Eine Zuordnung zum Eingriff erfolgt über einen Bindungsbeschluss des Gemeinderates. Die beabsichtigte Pflege wurde mittlerweile umgesetzt, das Defizit ist damit beseitigt. Maßnahme K 4: Diese verbleibt Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplanes. Bei einer Konkretisierung der Hochwasserschutzplanungen erfolgt eine Abstimmung hinsichtlich der Entwicklungsziele mit der UNB. Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend klargestellt bzw. angepasst. Wird zur Kenntnis genommen. Die Robinie wird aus der Pflanzliste gestrichen. Die Hinweise zu den Gehölzen beschränken sich auf die Darlegung der sowieso gültigen Gesetzesgrundlage und gute fachliche Praxis, daher erfolgt

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Es wird angeregt, die sinnvollen Hinweise zu Gehölzen und Klimaanpassung (Nr. 18, 19) in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Hinweise haben allenfalls bedingt rechtliche Relevanz. <u>II. Belange der Landwirtschaft:</u> Das Landwirtschaftsamt bittet prinzipiell für extern erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen nicht auf hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzugreifen, sondern diese auf Grenzflur- oder Untergrenzflurstandorten durchzuführen. <u>III. Belange des Immissionsschutzes:</u> Bezüglich der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes werden keine Anregungen vorgebracht, da Empfehlungen, z. B. zulässiger Außenpegellärm, der schalltechnischen Untersuchung des Schalltechnischen Beratungsbüros Prof. Dr. Kerstin Giering & Egmont Giering vom 22.08.2024 übernommen wurden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	keine Festsetzung. Die Hinweise zum Klimaschutz sind als Planungsempfehlungen im Sinne eines Optimierungsgedankens zu sehen und sind nicht rechtssicher festsetzbar. Daher wird die Anregung zurückgewiesen. Zu II: Wird zur Kenntnis genommen. Zu III: Wird zur Kenntnis genommen.
6. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Hirschgraben 2 88214 Ravensburg Vom 15.01.2025	
Der Regionalverband bringt zum o. g. Verfahren keine Anregungen oder Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
7. Regierungspräsidium Tübingen Postfach 26 66 72016 Tübingen Vom 16.01.2025	
A. Allgemeine Angaben Stadt Friedrichshafen ☐ Flächennutzungsplan ☒ Bebauungsplan Nr. 746/2 „Lachenäcker Erweiterung Ost, 2. Änderung“ ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ☐ sonstige Satzung B. Stellungnahme ☐ Keine Anregungen oder Bedenken. ☒ Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2. 1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Keine Bedenken oder Anregungen. 2. Belange des Straßenwesens Das Plangebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Friedrichshafen, Kluftern an der L 328B (Markdorfer Straße). Die Baulast an der Landesstraße obliegt hier der Stadt Friedrichshafen. Straßenrechtliche Entscheidungen sind in eigener Zuständigkeit zu treffen. Die Verkehrssicherheitsaspekte sind mit der Verkehrsbehörde zu klären.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
8. Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen	
Keine Rückmeldung.	Wird zur Kenntnis genommen.
Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (03.12.2024 bis 17.01.2025)	
Hinweis: Personenbezogene Daten wurden aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert/geschwärzt.	
1. Private Stellungnahme vom 06.11.2024	
Wohnen ist ein wichtiger Faktor für den Erhalt der Vielfalt in unserer Stadt und für den Wirtschaftsstandort Friedrichshafen. Auch wir sehen die Notwendigkeit zu Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt. Die Herausforderung ist jedoch, dies nachhaltig, zukunftsorientiert und einer auf das Unvermeidliche reduzierten Beeinträchtigung der vorhandenen Strukturen, zur Lösung dieser Aufgabe, zu beschränken. Die Bewohner der WEG Markdorfer Straße 31+33 haben sich beim Erwerb der Immobilien an den ursprünglich verabschiedeten Bebauungsplan orientiert und auf dieser Grundlage investiert. Der Plan wurde dann erstmals im Rahmen der Aufstockung der Kita abgeändert. Die jetzige zweite Planänderung mit der Aufstockung auf drei Geschosse + Dachgeschoss birgt Ängste unter den Anwohnern und wirft Fragen auf, welche wir von ihnen gerne beantwortet haben möchten. 1. Verschattung bestehender Gebäude, z.B. durch Bebauung des Flurstücks 332/22. Wie ist die Planung der Abstände der Gebäude untereinander gesetzlich geregelt. Hat die Aufstockung um ein Geschoss Einfluss darauf. Es bestehen Ängste, dass diese Abstände zu gering sein könnten und mit starken Verschattungen zu rechnen ist. Wir befinden uns nicht im Kerngebiet der Stadt und haben mit diesen Problemen in diesem Ausmaß nicht gerechnet. 2. Wasserspeicherung des Lachenäcker Seit der Erschließung des Lachenäckers sind bei Regenfällen Probleme beim Abfluss des Regenwassers zu beobachten. Eine Anfrage an die Stadt Friedrichshafen zum Ablauf von Grundwasser über die Kanalisation wurde vor einiger Zeit gestellt. Die Reaktion von einer Absenkung der Bordsteinkanten brachte aber nicht den gewünschten Erfolg.	Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass kein rechtlich verankerter und abstrakter Anspruch auf dauerhaft unveränderte Wohnverhältnisse besteht. Besonders im besiedelten Bereich müssen Eigentümer stets mit Bautätigkeiten und in der Folge mit zusätzlichen wohnumfeldtypischen Nutzungen in ihrer Umgebung und entsprechenden Veränderungen des Status quo im Rahmen des rechtlich zulässigen rechnen. Zu 1: Eine konkrete Darlegung, worin die Benachteiligung besteht erfolgt nicht. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist in aller Regel durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet. Die Abstände zweier Gebäude voneinander sind durch § 5 LBO (Abstandsflächen) geregelt. Abstandsflächen sind von beiden Gebäuden einzuhalten, vorliegend zu berechnen auf Basis der Wandhöhe*0,4. Wird ein zusätzliches Geschoss mit entsprechender Wandhöhe geplant, erhöhen sich die Abstandsflächen auch entsprechend. Nach gefestigter Rechtsprechung scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung in aller Regel aus, wenn - wie hier definitiv vorgesehen - die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Zu 2: Entwässerung

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Bei andauernden Regen sammelt sich das Regenwasser im Bachlauf hinter dem Gebäude Markdorfer Straße 31 und steigt bis auf wenige Meter vor der Terrasse. In Zeiten des Klimawandels ist in Zukunft mit immer massiveren Regenfällen zu rechnen. Dieses Gebiet hat im Moment noch die Kapazität Regenwasser aufzunehmen. Sollte dies jedoch mit einem mehrstöckigen, großflächigen Gebäude, evtl. mit Tiefgarage bebaut werden, wird das sich ansammelnde Wasser einen anderen Weg finden müssen. Dies löst bei uns Sorgen vor zukünftigen Wasserschäden aus und wir fragen uns wie die Entwässerung geregelt werden soll. Den uns vorliegenden Unterlagen konnten wir dazu nichts entnehmen. 3. Durch langes Brachliegen hat sich über die Sommermonate ein natürliches Gewässer im Bachlauf gebildet, welches zwischenzeitlich zahlreiche Tiere beheimatet. Eine Anfrage beim Umweltamt blieb bisher unbeantwortet. Leider ist in den Unterlagen der tatsächliche, natürliche Bachlauf nicht zu erkennen. Es wäre äußerst schade, wenn dieses Stück Natur auch im Hinblick auf eine natürliche Retentionsfläche vernichtet werden würde. 4. Stellplatzschlüssel-Reduzierung Mit Blick auf Erfahrungen zu bestehenden Wohnquartieren in Kluftern mit ähnlich verdichteter Bebauung, z.B. Emil-Higgilin-Str./Josef-Braun-Str. wird die Reduzierung nicht verstanden und als unzureichend empfunden, bzw. die Erklärung wird nicht verstanden. Wir möchten Sie bitten uns diese Fragen schriftlich zu beantworten und ihre Entscheidungen zu den einzelnen Bauabschnitten zu hinterfragen.	Das Gesamtsystem Regenwasser des Baugebiets entwässert in einen Entwässerungs-(Retentions-)graben und ein Retentionsbecken bzw. Retentionsboxen. Hier kommt derzeit noch fast kein Oberflächenwasser an, da Graben und Becken über die Grundstücksentwässerungen (Hausanschluss Regenwasser) und das Oberflächenwasser der Straße (über Straßenabläufe) gespeist werden. Die Grundstücksentwässerung, welche das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser aufnimmt und über Hausanschlussschacht und Regenwasserleitung in das Retentionsbecken geleitet wird, wird erst Wasser erhalten, wenn die Bebauung erstellt ist (Dachwasser, Oberflächenwasser Grundstück). Das Straßenwasser kann derzeit auch noch nicht gänzlich über die Straßenabläufe aufgenommen werden, da im Baugebiet die Asphaltdecke noch nicht erstellt wurde. Diese wird i.d.R. erst aufgebracht, wenn die Bebauung erfolgt ist, da die Fahrbahndecke sonst von den Baufahrzeugen beschädigt werden würde und da die Stadtwerke ihre Leitungen erst im Zuge der Bebauung an ihre Versorgungsleitungen im Baugebiet anschließen und somit in den Asphalt eingreifen. Momentan ist die Deckschicht 3 cm tiefer als der Straßenablauf und das meiste Wasser kann noch nicht über die Straßenabläufe abgeleitet werden. Nachträglichen Drainagen wurden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt angebracht, um den unterirdischen Wasserzufluss zum Retentionsbecken zu unterbinden. Das Wasser unterspült sonst Straßenoberbau, Kanalgraben und Retentionsbecken. Nach finaler Herstellung der Erschließung wird das System funktionieren. Im Rahmen der Entwässerungsplanung erfolgte eine Abstimmung mit den Ergebnissen der Starkregenereigniskartierung. Auf Basis der Ergebnisse wurde die Straßenplanung entsprechend angepasst. Insbesondere wurde ein Tiefpunkt südlich des Gewerbeparks Kluftern im Bereich der Parkplatzflächen eingeplant. Bei Starkregen kann das Regenwasser an dieser Stelle in Richtung Süden über den Parkplatz abfließen und schadlos abgeleitet werden. Die Retention ist mit einem Freibord

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
	von 50 cm ausgestattet, wodurch noch weitere Wassermengen aufgenommen werden können. Darüber hinaus ist die Entwässerung eines zu bebauenden Grundstückes im Rahmen der Objektplanung zu konkretisieren, § 14 Abs. 2 LBO BW bestimmt, dass bauliche Anlagen so beschaffen sein müssen, dass durch Wasser (...) Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Zu 3: Die Anfrage wurde fachlich geprüft und beantwortet. Die Verwaltung hat sich im Rahmen einer Begehung die feuchte Mulde intensiv angesehen. Aufgrund der Jahreszeit war jedoch keine konkrete und plausible Bestandserfassung von möglichen Amphibienvorkommen möglich. Potentiell wäre ein Vorkommen des Laubfrosches, des Grasfrosches oder der Erdkröte möglich. Es liegen jedoch keine Nachweise vor. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgendes Vorgehen erarbeitet und mittlerweile umgesetzt, um eventuelle Verstöße gegen die Regelungen der § 39 (Allgemeiner Artenschutz) und 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz, betrifft den Laubfrosch) auszuschließen: - Anlage eines qualitativ und quantitativ geeigneten Ersatzhabitats, wobei die Notwendigkeit von Straßenquerungen minimiert wird; - Vermeidung des Einwanderns von Amphibien in die Gewässermulde durch einen Amphibienschutzzaun; - Vermeidung von Konflikten durch Vergrämen (regelmäßige Mahd des unbebauten Baugebiets, planes Auffüllen flacher, wasserbestandener Bereiche in Baufeldern); - Das Liegenschaftsamt wird die Brombeeren im Baufeld demnächst roden lassen. Weiterhin werden wir die flachen Stellen im Baugebiet, die sich derzeit mit Wasser füllen, vor Beginn der Amphibienwanderung ebenerdig auffüllen, um zu vermeiden, dass dort ggf. Amphibien ablaichen. Zu 4 Stellplatzschlüssel: Der Stellplatzschlüssel (Individualwohnen: 2 Stellplätze für die erste Wohneinheit, 1 Stellplatz für die zweite Wohneinheit; Mehrfamilienhäuser: 1

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
	Stellplatz pro Wohneinheit, sowie Besucherstellplätze in der Höhe von 20%, jedoch mindestens einer) ist immer noch höher als in den genannten Gebieten und in der näheren Umgebung (Es gilt die LBO, 1 Stellplatz/Wohneinheit). Zusätzlich sind im Lachenäcker öffentliche Parkflächen bei der KITA (40 PP abzüglich 6 PP die bauordnungsrechtlich der KITA zugeordnet werden) und dem Spielplatz (4 PP), in Summe 38, bereits errichtet. Weitere Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum sind vorgesehen, allerdings noch nicht markiert (verkehrsberuhigter Bereich), gem. Erschließungsplanung 6 PP. Vor dem Hintergrund, dass Kluftern mit einem 15-Minuten Takt von den Bussen des Stadtverkehrs angefahren wird und der Bahnhof Kluftern mit ergänzendem Carsharing-Angebot in fußläufiger Entfernung zum Baugebiet liegt, ist eine Reduktion des Stellplatzschlüssels insgesamt städtebaulich vertretbar. Es erfolgt keine Planänderung.
2. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Ortsverband Friedrichstraße 51/3 88045 Friedrichshafen Vom 10.12.2024	
der BUND nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung: 1. Auf dem vorgesehenen Baugelände hat sich ein Tümpel gebildet, in dem lt. Aussagen von Anwohnern im Sommer Laubfrösche gerufen haben. Der Laubfrosch ist geschützt nach Anhang IV FFH-Richtlinie und hat auf der Roten Liste Deutschland den Status 3 (Gefährdet). (Quellen: https://www.bfn.de/artenportraits/hyla-arborea#anchor-field-conservation-status) Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien (Amphibia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (4)). Der Erhaltungszustand in Deutschland ist ungünstig – unzureichend. Die Gesamtmenge nimmt insgesamt ab. (https://www.bfn.de/artenportraits/hyla-arborea#anchor-field-conservation-status) Lageskizze des Tümpels nächste Seite:	Wird zur Kenntnis genommen. Zu 1: Die Verwaltung hat sich im Rahmen einer Begehung die feuchte Mulde intensiv angesehen. Aufgrund der Jahreszeit war jedoch keine konkrete und plausible Bestandserfassung von möglichen Amphibienvorkommen möglich. Potentiell wäre ein Vorkommen des Laubfrosches, des Grasfrosches oder der Erdkröte möglich. Es liegen jedoch keine gesicherten Nachweise vor. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgendes Vorgehen erarbeitet und mittlerweile umgesetzt, um eventuelle Verstöße gegen die Regelungen der § 39 (Allgemeiner Artenschutz) und 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz, betrifft den Laubfrosch) auszuschließen: - Anlage eines qualitativ und quantitativ geeigneten Ersatzhabitats, wobei die Notwendigkeit von Straßenquerungen minimiert wird; - Vermeidung des Einwanderns von Amphibien in die Gewässermulde durch einen Amphibienschutzzaun;

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
 1.1 Man könnte den Tümpel erhalten, wenn man ihn während der Bauzeit mit einem festen Zaun o.ä. schützt und an dieser Stelle den Boden wasserundurchlässig belässt. Nach der Bauzeit könnte man die Umgebung des Tümpels als Lebensraum für Laubfrösche gestalten. Alternativ wäre auch möglich, in der Nähe noch vor der nächsten Laichzeit einen geeigneten Tümpel mit passender Umgebung anzulegen. Eine Möglichkeit hierfür wäre auf der daneben liegenden Retentionsfläche des „Fitnesstempels“. Bei beiden Tümpelvarianten muss eine dauerhafte Pflege sichergestellt werden. 1.2 Da die Laubfrösche in rel. kurzer Zeit nach Entstehen des Tümpels eingewandert sind, müsste das Winterquartier in der Nähe liegen. Damit weder die Quartiere noch die Wege zwischen Winter- und Sommerlebensraum durch die Bauarbeiten bzw. durch die vorgesehenen Gebäude beeinträchtigt werden, besteht Untersuchungsbedarf auf Amphibien. Das vorliegenden Artenschutzgutachten ist zu alt und offensichtlich nicht mehr zutreffend (keine Amphibien gefunden). Es ist vom 29.1.2019 (die Untersuchungen sind also bestenfalls von 2018) und somit mindestens 6 Jahren alt. 2. Textteil Punkt 3.2.2: „... Als Wandhöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder Oberkante der Attika. Aufgesetzte Umwehrungen wie Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Wandhöhe nicht berücksichtigt, wenn diese licht- bzw. luftdurchlässig gestaltet sind.“ Hier sollte ergänzt werden, dass Glasbrüstungen u.ä. ausgeschlossen sind wegen der Gefahr von Vogelschlag.	- Vermeidung von Konflikten durch Vergrämen (regelmäßige Mahd des unbebauten Baugebiets, planes Auffüllen flacher, wasserbestandener Bereiche in Baufeldern); - Das Liegenschaftsamt wird die Brombeeren im Baufeld demnächst roden lassen. Weiterhin werden wir die flachen Stellen im Baugebiet, die sich derzeit mit Wasser füllen, vor Beginn der Amphibienwanderung ebenerdig auffüllen, um zu vermeiden, dass dort ggf. Amphibien ablaichen. Zu 1.1: Der Umweltbericht bzw. das Artenschutzgutachten werden entsprechend ergänzt. Zusätzlich wurde eine Konzeption zum Umgang mit dem potentiellen Amphibienvorkommen erstellt, siehe Anlage 7 zum Satzungsbeschluss. Die Forderung nach dem Erhalt der feuchten Mulde im Baufenster wird zurückgewiesen. Zu 1.2: Das Artenschutzgutachten wird in Bezug auf die Amphibienthematik ergänzend aktualisiert. Ein vertiefender Untersuchungsbedarf wird derzeit aus folgendem Grund nicht gesehen: Das Plangebiet weist mit Ausnahme einer Feuchtmulde als mögliches Laichgewässer keine Habitateignung für die vermuteten Laubfrösche auf. Für diese Art als Sommer- oder Winterlebensraum geeignete Strukturen fehlen innerhalb des Plangebietes, eine Beeinträchtigung von Landlebensräumen kann somit ausgeschlossen werden. Umliegende Lebensräume werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen oder beeinträchtigt. Lediglich in Bezug auf das mögliche Laichgewässer kann eine Betroffenheit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher erfolgte bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes zur Absicherung der Feuchtmulde. Im Rahmen der derzeit bereits begonnenen Kontrollen des Zaunes und der Feuchtmulde werden alle Amphibien erfasst. Hierdurch kann sowohl drohenden Verstößen gegen die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG entgegengewirkt, wie auch der Erkenntnisgewinn genutzt werden, um bei Bedarf weitere Maßnahmen abzuleiten. Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine entsprechende Festsetzung gen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Vogelschutz getroffen.
3. Vodafone BW GmbH	

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Postfach 10 20 28 34020 Kassel vom 30.12.2024 Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.11.2024. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: bei einer Stellungnahme, z. B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordination/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Wird zur Kenntnis genommen, keine Planänderung erforderlich.
4. Landesnaturschutzverband BW, LNV-Arbeitskreis Bodensee-kreis Olgastraße 19 70182 Stuttgart vom 14.01.2025 diese Stellungnahme (nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz) ergeht im Namen und im Auftrag des Landesnaturschutzverbandes (LNV) Baden-Württemberg. Wir beziehen uns auf die Bekanntmachung vom 27.11.2024 und bedanken uns für die Möglichkeit zu dieser Planung Stellung nehmen zu können Stellungnahme Zu: Faunistisches Gutachten, Seite 11 „3.2.3 Sonstige Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie Systematische Untersuchungen von Amphibien, Reptilien und wirbellosen Tieren (z.B. Insekten, Spinnen) wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist nicht mit	Wird zur Kenntnis genommen: Die Verwaltung hat sich im Rahmen einer Begehung die feuchte Mulde intensiv angesehen. Aufgrund der Jahreszeit war jedoch keine konkrete und plausible Bestandserfassung von möglichen Amphibienvorkommen möglich. Potentiell wäre ein Vorkommen des Laubfrosches, des Grasfrosches oder der Erdkröte möglich. Es liegen jedoch keine gesicherten Nachweise vor. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgendes Vorgehen erarbeitet um eventuelle Verstöße gegen die Regelungen der § 39 (Allgemeiner Artenschutz) und 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz, betrifft den Laubfrosch) auszuschließen:

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
einem Vorkommen von Reptilien, wie der Zauneidechse zu rechnen. Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten im Wirkbereich des Vorhabens sind auszuschließen.“ Das faunistische Gutachten datiert vom Januar 2019, die Untersuchungen vor Ort wohl aus dem Jahr 2015, vor nahezu 10 Jahren. Sie können somit die aktuellen Gegebenheiten nicht abbilden. Inzwischen hat sich im überplanten Bereich in einer kleinflächigen Senke Wasser gesammelt, so dass sich dort ein kleiner Tümpel gebildet hat. Nach Aussagen von Anwohnern wird dieser Tümpel in der Laichzeit von Laubfröschen besiedelt. In den Unterlagen für die Änderung des Bebauungsplans wird auf diesen Sachverhalt nicht eingegangen. Laubfrösche, und damit auch ihre Laichgewässer sind nach § 44 BNatSchG besonders geschützt. Eine Behandlung im Umweltbericht ist daher unerlässlich. Anregung: 1. Vornahme einer naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme bzgl. des Vorkommens des Laubfrosches und evtl. weiterer Amphibienarten. 2. Festlegung von Vermeidungs-bzw. Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.	1. Anlage eines qualitativ und quantitativ geeigneten Ersatzhabitats, wobei die Notwendigkeit von Straßenquerungen minimiert wird ⇒ dieses Ersatzhabitat wurde bereits hergestellt auf einem städtischen Grundstück ca. 500 m südlich (Flstk. 365 Kluftern, neben dem Retentionsbecken) 2. Vermeidung des Einwanderns von Amphibien in die Gewässermulde durch einen Amphibienschutzzaun ⇒ der Zaun wird mit Beginn der Amphibienwanderung um die Mulde herum durch die Stadt aufgestellt; Fangbehälter (Eimer) werden innen am Zaun entlang eingegraben. Der Zaun verhindert den Zuzug von Tieren aus der Umgebung in die Gewässermulde, gleichzeitig können Amphibien erfasst werden, die womöglich in oder an der Mulde überwintert haben. 3. Vermeidung von Konflikten durch Vergrämen (regelmäßige Mahd des unbebauten Baugebiets, planes Auffüllen flacher, wasserbestandener Bereiche in Baufeldern) ⇒ Das Liegenschaftsamt wird die Brombeeren im Baufeld demnächst roden lassen. Weiterhin werden wir die flachen Stellen im Baugebiet, die sich derzeit mit Wasser füllen, vor Beginn der Amphibienwanderung ebenerdig auffüllen, um zu vermeiden, dass dort ggf. Amphibien ablaichen. Der Umweltbericht bzw. das Artenschutzgutachten werden entsprechend ergänzt. Zusätzlich wurde eine Konzeption zum Umgang mit dem potentiellen Amphibienvorkommen erstellt, siehe Anlage 8 zum Satzungsbeschluss.
5. Deutsche Telekom Technik GmbH Adolph-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen vom 14.01.2025	
zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt. Im Planbereich befinden sich ggf. Telekommunikationslinien der Telekom.	Wird zur Kenntnis genommen, keine Planänderung erforderlich.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers												
Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Die entsprechenden aktuellen Pläne können bei Bedarf unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/ eingesehen werden. <u>Hinweis:</u> Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de <u>Anhang:</u> zu diesem Bebauungsplanverfahren haben wir, wie in Ihrem Abwägungsbericht (Seite 4) richtig vermerkt, bereits in den Jahren 2016 und 2017 Stellung bezogen. Diese Stellungnahme gilt bis auf Weiteres uneingeschränkt.													
6. Private Stellungnahme vom 14.01.2025													
hiermit legen wir Einspruch gegen den o.g. Entwurf ein. Zur Begründung führen wir folgende Argumente an: 1. Der Bebauungsplan ermöglicht 20 WE zusätzlich auf städtischer Fläche und nur 2 WE zusätzlich auf nichtstädtischer Fläche. 2. Die Änderung der Dachgeschosse bei II+D ermöglicht nur in wenigen Fällen eine Vergrößerung des obersten Geschosses wegen der einzuhaltenden Grenzabstände. Daher ist in diesen Bereichen nur eine minimale Vergrößerung des Wohnraums möglich. 3. Bauherren, welche das gleiche Ziel wie die Stadt FN anstreben (schnellstmögliche Schaffung von Wohnraum) sind durch die Änderung benachteiligt, da der Bau / die Planung bereits voll im Gange sind. Durch den Entwurf zur Änderung des o.g. Bebauungsplans ergibt sich ein starkes Ungleichgewicht mit einer bedeutend höheren Aufwertung der städtischen Grundstücke, (siehe Abbildung 1, 2 und 3): städtische Flächen (m²; %) <table><tr><th>Änderungstyp</th><th>Fläche (m²)</th><th>Anteil (%)</th></tr><tr><td>keine Änderung der Wohnfläche</td><td>0</td><td>0%</td></tr><tr><td>nur geringfügige Änderung DG und Höhenfestsetzung</td><td>2203</td><td>21%</td></tr><tr><td>Erhöhung der VG von II+D auf III+D</td><td>8410</td><td>79%</td></tr></table>	Änderungstyp	Fläche (m ²)	Anteil (%)	keine Änderung der Wohnfläche	0	0%	nur geringfügige Änderung DG und Höhenfestsetzung	2203	21%	Erhöhung der VG von II+D auf III+D	8410	79%	Wird zur Kenntnis genommen. Zu 1: Die Abgrenzung der Bereiche in denen eine Erhöhung der Geschossigkeit erfolgt, wurden wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert nach städtebaulichen Kriterien abgegrenzt. Zu 2: Der Bebauungsplanentwurf setzt keine Grundstücksgrenzen fest, dieser gibt lediglich den Rahmen für die Ausbildung der Dachgeschosse vor. Aufgrund der relativ schmal zugeschnittenen Grundstücke ist es möglich, dass die Ausnutzbarkeit durch die einzuhaltenden Abstandsflächen gem. LBO BW eingeschränkt wird. Zu 3: Eine konkrete Benachteiligung wird nicht genannt. Es ist zu betonen, dass die Bebauungsplanänderung die Baumöglichkeiten im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht einschränkt sondern flexibilisiert. Wie bereits aufgeführt erfolgte die Festlegung der Bereiche in denen ein zusätzliches Geschoss zulässig sein soll nach städtebaulichen Kriterien und durch Beschluss des Gemeinderates. Hierunter fällt auch ein privates Grundstück.
Änderungstyp	Fläche (m ²)	Anteil (%)											
keine Änderung der Wohnfläche	0	0%											
nur geringfügige Änderung DG und Höhenfestsetzung	2203	21%											
Erhöhung der VG von II+D auf III+D	8410	79%											

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers																																																																																																												
nichtstädtische Flächen (m²; %) <table><tr><th>Category</th><th>Area (m²)</th><th>Percentage (%)</th></tr><tr><td>keine Änderung der Wohnfläche</td><td>5215</td><td>51%</td></tr><tr><td>nur geringfügige Änderung DG und Höhenfestsetzung</td><td>4409</td><td>43%</td></tr><tr><td>Erhöhung der VG von II+D auf III+D</td><td>619</td><td>6%</td></tr></table>	Category	Area (m²)	Percentage (%)	keine Änderung der Wohnfläche	5215	51%	nur geringfügige Änderung DG und Höhenfestsetzung	4409	43%	Erhöhung der VG von II+D auf III+D	619	6%																																																																																																	
Category	Area (m²)	Percentage (%)																																																																																																											
keine Änderung der Wohnfläche	5215	51%																																																																																																											
nur geringfügige Änderung DG und Höhenfestsetzung	4409	43%																																																																																																											
Erhöhung der VG von II+D auf III+D	619	6%																																																																																																											
(Abbildung 2) Zahlengrundlage: <table><tr><th>Fläche nicht städtisch, m²</th><th>Flst.-Nr.</th><th>Bemerkung</th><th>Fläche städtisch, m²</th><th>Flst.-Nr.</th><th>Bemerkung</th></tr><tr><td>489</td><td>332/5</td><td></td><td>540</td><td>332/18</td><td></td></tr><tr><td>489</td><td>332/7</td><td></td><td>1663</td><td>332/19</td><td></td></tr><tr><td>510</td><td>332/2</td><td>in Erstellung</td><td>1789</td><td>332/22</td><td></td></tr><tr><td>1772</td><td>332/23</td><td>in Erstellung</td><td>1711</td><td>332/20</td><td></td></tr><tr><td>1304</td><td>332/24</td><td>in Erstellung</td><td>2888</td><td>332/21</td><td></td></tr><tr><td>619</td><td>332/10</td><td></td><td>2022</td><td>332/25</td><td>Kindergarten; 1. Änderung des BPL</td></tr><tr><td>1071</td><td>332/13</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>775</td><td>332/16</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>838</td><td>332/11</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>386</td><td>332/17</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>248</td><td>332/30</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>398</td><td>332/29</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>693</td><td>332/4</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>651</td><td>332/27</td><td>in Genehmigung</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10243</td><td></td><td>Summe</td><td>10613</td><td></td><td>Summe</td></tr></table> Legende: <table><tr><td>5215</td><td>keine Änderung der Wohnfläche</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>4409</td><td>nur geringfügige Änderung DG und Höhenfestsetzung</td><td>2203</td><td></td></tr><tr><td>619</td><td>Erhöhung der VG von II+D auf III+D</td><td>8410</td><td></td></tr></table>	Fläche nicht städtisch, m²	Flst.-Nr.	Bemerkung	Fläche städtisch, m²	Flst.-Nr.	Bemerkung	489	332/5		540	332/18		489	332/7		1663	332/19		510	332/2	in Erstellung	1789	332/22		1772	332/23	in Erstellung	1711	332/20		1304	332/24	in Erstellung	2888	332/21		619	332/10		2022	332/25	Kindergarten; 1. Änderung des BPL	1071	332/13					775	332/16					838	332/11					386	332/17					248	332/30					398	332/29					693	332/4					651	332/27	in Genehmigung				10243		Summe	10613		Summe	5215	keine Änderung der Wohnfläche	0		4409	nur geringfügige Änderung DG und Höhenfestsetzung	2203		619	Erhöhung der VG von II+D auf III+D	8410		
Fläche nicht städtisch, m²	Flst.-Nr.	Bemerkung	Fläche städtisch, m²	Flst.-Nr.	Bemerkung																																																																																																								
489	332/5		540	332/18																																																																																																									
489	332/7		1663	332/19																																																																																																									
510	332/2	in Erstellung	1789	332/22																																																																																																									
1772	332/23	in Erstellung	1711	332/20																																																																																																									
1304	332/24	in Erstellung	2888	332/21																																																																																																									
619	332/10		2022	332/25	Kindergarten; 1. Änderung des BPL																																																																																																								
1071	332/13																																																																																																												
775	332/16																																																																																																												
838	332/11																																																																																																												
386	332/17																																																																																																												
248	332/30																																																																																																												
398	332/29																																																																																																												
693	332/4																																																																																																												
651	332/27	in Genehmigung																																																																																																											
10243		Summe	10613		Summe																																																																																																								
5215	keine Änderung der Wohnfläche	0																																																																																																											
4409	nur geringfügige Änderung DG und Höhenfestsetzung	2203																																																																																																											
619	Erhöhung der VG von II+D auf III+D	8410																																																																																																											
(Abbildung 3) Der Bebauungsplan soll von der Stadt Friedrichshafen aus rein wirtschaftlichen Gründen geändert werden. Dabei muss sichergestellt sein, dass sich aus dieser Änderung für den gesamten Geltungsbereich und für alle Grundstückseigentümer die gleichen Bedingungen ergeben oder für ein Ausgleich gesorgt wird! Wir fordern Sie auf, die o.a. Punkte zu prüfen und bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.	Die Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes sind in der Begründung und der Sitzungsvorlage zum Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss detailliert dargelegt. Eine vollständige Schaffung von „gleichen“ Bedingungen ist nicht möglich, da die Erhöhung der Geschossigkeit nach städtebaulichen Kriterien erfolgte. Insofern ist das angesprochene Ungleichgewicht planimmanent. Die Schaffung eines wie auch immer gearteten Ausgleiches ist in den Regelungen des BauGB, aber auch ergänzender Vorschriften, nicht vorgesehen. Hinsichtlich der noch zu erhebenden Erschließungsbeiträge erfolgt selbstverständlich eine Neuberechnung auf Basis der baulichen Ausnutzbarkeit. Es erfolgt keine Planänderung.																																																																																																												

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
7. Private Stellungnahme Vom 14.01.2025	
<i>Mail:</i> Siehe PDF Anlage. Schriftverkehr: (1) Schreiben von Verwaltungsbeirat [REDACTED] vom 6.11.2024 (2) Schreiben von [REDACTED] vom 10.11.2024 (3) Antwortschreiben von Ortsvorsteher Nachbaur zu den o.g. Schreiben (1) und (2) zu o.g. BPlan gab es bereits verschriftlichte Einwände in verschiedenen Schreiben, zu denen uns zugesichert wurde, dass sie vollumfänglich in die Abwägung eingestellt werden (3). Bezugnehmend auf die Antwort der Stadtverwaltung zur Frage der Grundstücksentwässerung (Punkt 2 unseres Schreibens vom 6. Nov. 2024) haben die zwischenzeitlich ausgeführten Maßnahmen mit der Drainage entlang der Erschließungsstraße leider die Situation nicht verbessert, sondern sogar verschlimmert. Der Hinweis darauf, dass die Grundstücksentwässerung im Rahmen der Objektplanung zu lösen ist, ist in diesem Zusammenhang für uns nicht hinnehmbar. Wir haben beobachtet und mit Fotos dokumentiert, dass gestautes Oberflächenwasser bis an die Grundstücksgrenze Flst 332/1 (Markdorfer Str. 31) heranreicht und nicht abfließt. Wir haben weiterhin Sorge, dass bei zusätzlich länger anhaltendem Starkregen das nicht ablaufende Wasser unsere Erdgeschosswohnungen und die Tiefgarage schädigen könnte. Daher bitten wir die Verwaltung schon vor einer möglichen Bebauung im Lachenäcker um eine nachhaltige Lösung für das nicht ablaufende Oberflächenwasser. Anhang: Anschreiben zu o.g. BPlan gab es bereits verschriftlichte Einwände in verschiedenen Schreiben, zu denen uns zugesichert wurde, dass sie vollumfänglich in die Abwägung eingestellt werden (3). Bezugnehmend auf die Antwort der Stadtverwaltung zur Frage der Grundstücksentwässerung (Punkt 2 unseres Schreibens vom 6. Nov. 2024) haben die zwischenzeitlich ausgeführten Maßnahmen mit der Drainage entlang der Erschließungsstraße leider die Situation nicht verbessert, sondern sogar verschlimmert. Der Hinweis	Wird zur Kenntnis genommen. Zur Entwässerung: Das Gesamtsystem Regenwasser des Baugebiets entwässert in einen Entwässerungs-(Retentions-)graben und ein Retentionsbecken bzw. Retentionsboxen. Hier kommt derzeit noch fast kein Oberflächenwasser an, da Graben und Becken über die Grundstücksentwässerungen (Hausanschluss Regenwasser) und das Oberflächenwasser der Straße (über Straßenabläufe) gespeist werden. Die Grundstücksentwässerung, welche das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser aufnimmt und über Hausanschlussschacht und Regenwasserleitung in das Retentionsbecken geleitet wird, wird erst Wasser erhalten, wenn die Bebauung erstellt ist (Dachwasser, Oberflächenwasser Grundstück). Das Straßenwasser kann derzeit auch noch nicht gänzlich über die Straßenabläufe aufgenommen werden, da im Baugebiet die Asphaltdecke noch nicht erstellt wurde. Diese wird i.d.R. erst aufgebracht, wenn die Bebauung erfolgt ist, da die Fahrbahndecke sonst von den Baufahrzeugen beschädigt werden würde und da die Stadtwerke ihre Leitungen erst im Zuge der Bebauung an ihre Versorgungsleitungen im Baugebiet anschließen und somit in den Asphalt eingreifen. Momentan ist die Deckschicht 3 cm tiefer als der Straßenablauf und das meiste Wasser kann noch nicht über die Straßenabläufe abgeleitet werden. Nachträglichen Drainagen wurden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt angebracht, um den unterirdischen Wasserzufluss zum Retentionsbecken zu unterbinden. Das Wasser unterspült sonst Straßenoberbau, Kanalgraben und Retentionsbecken. Nach finaler

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
darauf, dass die Grundstücksentwässerung im Rahmen der Objektplanung zu lösen ist, ist in diesem Zusammenhang für uns nicht hinnehmbar. Wir haben beobachtet und mit Fotos dokumentiert, dass gestautes Oberflächenwasser bis an die Grundstücksgrenze Flst 332/1 (Markdorfer Str. 31) heranreicht und nicht abfließt. Wir haben weiterhin Sorge, dass bei zusätzlich länger anhaltendem Starkregen das nicht ablaufende Wasser unsere Erdgeschosswohnungen und die Tiefgarage schädigen könnte. Daher bitten wir die Verwaltung schon vor einer möglichen Bebauung im Lachenäcker um eine nachhaltige Lösung für das nicht ablaufende Oberflächenwasser. (1) Wohnen ist ein wichtiger Faktor für den Erhalt der Vielfalt in unserer Stadt und für den Wirtschaftsstandort Friedrichshafen. Auch wir sehen die Notwendigkeit zu Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt. Die Herausforderung ist jedoch, dies nachhaltig, zukunftsorientiert und einer auf das Unvermeidliche reduzierten Beeinträchtigung der vorhandenen Strukturen, zur Lösung dieser Aufgabe, zu beschränken. Die Bewohner der WEG Markdorfer Straße 31+33 haben sich beim Erwerb der Immobilien an den ursprünglich verabschiedeten Bebauungsplan orientiert und auf dieser Grundlage investiert. Der Plan wurde dann erstmals im Rahmen der Aufstockung der Kita abgeändert. Die jetzige zweite Planänderung mit der Aufstockung auf drei Geschosse + Dachgeschoss birgt Ängste unter den Anwohnern und wirft Fragen auf, welche wir von ihnen gerne beantwortet haben möchten. 1. Verschattung bestehender Gebäude, z.B. durch Bebauung des Flurstücks 332/22. Wie ist die Planung der Abstände der Gebäude untereinander gesetzlich geregelt. Hat die Aufstockung um ein Geschoss Einfluss darauf. Es bestehen Ängste, dass diese Abstände zu gering sein könnten und mit starken Verschattungen zu rechnen ist. Wir befinden uns nicht im Kerngebiet der Stadt und haben mit diesen Problemen in diesem Ausmaß nicht gerechnet. 2. Wasserspeicherung des Lachenäcker Seit der Erschließung des Lachenäckers sind bei Regenfällen Probleme beim Abfluss des Regenwassers zu beobachten. Eine	Herstellung der Erschließung wird das System funktionieren. Im Rahmen der Entwässerungsplanung erfolgte eine Abstimmung mit den Ergebnissen der Starkregenereigniskartierung. Auf Basis der Ergebnisse wurde die Straßenplanung entsprechend angepasst. Insbesondere wurde ein Tiefpunkt südlich des Gewerbeparks Kluftern im Bereich der Parkplatzflächen eingeplant. Bei Starkregen kann das Regenwasser an dieser Stelle in Richtung Süden über den Parkplatz abfließen und schadlos abgeleitet werden. Die Retention ist mit einem Freibord von 50 cm ausgestattet, wodurch noch weitere Wassermengen aufgenommen werden können. Darüber hinaus ist die Entwässerung eines zu bebauenden Grundstückes im Rahmen der Objektplanung zu konkretisieren, § 14 Abs. 2 LBO BW bestimmt, dass bauliche Anlagen so beschaffen sein müssen, dass durch Wasser (...) Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Zu (1) Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass kein rechtlich verankerter und abstrakter Anspruch auf dauerhaft unveränderte Wohnverhältnisse besteht. Besonders im besiedelten Bereich müssen Eigentümer stets mit Bautätigkeiten und in der Folge mit zusätzlichen wohnumfeldtypischen Nutzungen in ihrer Umgebung und entsprechenden Veränderungen des Status quo im Rahmen des rechtlich zulässigen rechnen. Zu 1: Eine konkrete Darlegung, worin die Benachteiligung besteht erfolgt nicht. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist in aller Regel durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet. Die Abstände zweier Gebäude voneinander sind durch § 5 LBO (Abstandsflächen) geregelt. Abstandsflächen sind von beiden Gebäuden einzuhalten, vorliegend zu berechnen auf Basis der Wandhöhe*0,4. Wird ein zusätzliches Geschoss mit entsprechender Wandhöhe geplant, erhöhen sich die Abstandsflächen auch entsprechend. Nach gefestigter Rechtsprechung scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung in aller Regel aus, wenn - wie hier

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Anfrage an die Stadt Friedrichshafen zum Ablauf von Grundwasser über die Kanalisation wurde vor einiger Zeit gestellt. Die Reaktion von einer Absenkung der Bordsteinkanten brachte aber nicht den gewünschten Erfolg. Bei andauernden Regen sammelt sich das Regenwasser im Bachlauf hinter dem Gebäude Markdorfer Straße 31 und steigt bis auf wenige Meter vor der Terrasse. In Zeiten des Klimawandels ist in Zukunft mit immer massiveren Regenfällen zu rechnen. Dieses Gebiet hat im Moment noch die Kapazität Regenwasser aufzunehmen. Sollte dies jedoch mit einem mehrstöckigen, großflächigen Gebäude, evtl. mit Tiefgarage bebaut werden, wird das sich ansammelnde Wasser einen anderen Weg finden müssen. Dies löst bei uns Sorgen vor zukünftigen Wasserschäden aus und wir fragen uns wie die Entwässerung geregelt werden soll. Den uns vorliegenden Unterlagen konnten wir dazu nichts entnehmen. 3. Durch langes Brachliegen hat sich über die Sommermonate ein natürliches Gewässer im Bachlauf gebildet, welches zwischenzeitlich zahlreiche Tiere beheimatet. Eine Anfrage beim Umweltamt blieb bisher unbeantwortet. Leider ist in den Unterlagen der tatsächliche, natürliche Bachlauf nicht zu erkennen. Es wäre äußerst schade, wenn dieses Stück Natur auch im Hinblick auf eine natürliche Retentionsfläche vernichtet werden würde. 4. Stellplatzschlüssel-Reduzierung Mit Blick auf Erfahrungen zu bestehenden Wohnquartieren in Kluftern mit ähnlich verdichteter Bebauung, z.B. Emil-Higgilin-Str./Josef-Braun-Str. wird die Reduzierung nicht verstanden und als unzureichend empfunden, bzw. die Erklärung wird nicht verstanden. Wir möchten Sie bitten uns diese Fragen schriftlich zu beantworten und ihre Entscheidungen zu den einzelnen Bauabschnitten zu hinterfragen.	definitiv vorgesehen - die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Zu 2: Entwässerung Das Gesamtsystem Regenwasser des Baugebiets entwässert in einen Entwässerungs-(Retentions-)graben und ein Retentionsbecken bzw. Retentionsboxen. Hier kommt derzeit noch fast kein Oberflächenwasser an, da Graben und Becken über die Grundstücksentwässerungen (Hausanschluss Regenwasser) und das Oberflächenwasser der Straße (über Straßenabläufe) gespeist werden. Die Grundstücksentwässerung, welche das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser aufnimmt und über Hausanschlussschacht und Regenwasserleitung in das Retentionsbecken geleitet wird, wird erst Wasser erhalten, wenn die Bebauung erstellt ist (Dachwasser, Oberflächenwasser Grundstück). Das Straßenwasser kann derzeit auch noch nicht gänzlich über die Straßenabläufe aufgenommen werden, da im Baugebiet die Asphaltdecke noch nicht erstellt wurde. Diese wird i.d.R. erst aufgebracht, wenn die Bebauung erfolgt ist, da die Fahrbahndecke sonst von den Baufahrzeugen beschädigt werden würde und da die Stadtwerke ihre Leitungen erst im Zuge der Bebauung an ihre Versorgungsleitungen im Baugebiet anschließen und somit in den Asphalt eingreifen. Momentan ist die Deckschicht 3 cm tiefer als der Straßenablauf und das meiste Wasser kann noch nicht über die Straßenabläufe abgeleitet werden. Nachträglichen Drainagen wurden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt angebracht, um den unterirdischen Wasserzufluss zum Retentionsbecken zu unterbinden. Das Wasser unterspült sonst Straßenoberbau, Kanalgraben und Retentionsbecken. Nach finaler Herstellung der Erschließung wird das System funktionieren. Im Rahmen der Entwässerungsplanung erfolgte eine Abstimmung mit den Ergebnissen der Starkregenereigniskartierung. Auf Basis der Ergebnisse wurde die Straßenplanung entsprechend angepasst. Insbesondere wurde ein Tiefpunkt südlich des Gewerbeparks Kluftern im Bereich der Parkplatzflächen eingeplant. Bei Starkregen kann das Regenwasser an dieser Stelle in Richtung Süden

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
	über den Parkplatz abfließen und schadlos abgeleitet werden. Die Retention ist mit einem Freibord von 50 cm ausgestattet, wodurch noch weitere Wassermengen aufgenommen werden können. Darüber hinaus ist die Entwässerung eines zu bebauenden Grundstückes im Rahmen der Objektplanung zu konkretisieren, § 14 Abs. 2 LBO BW bestimmt, dass bauliche Anlagen so beschaffen sein müssen, dass durch Wasser (...) Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Zu 3: Die Anfrage wurde fachlich geprüft und beantwortet. Die Verwaltung hat sich im Rahmen einer Begehung die feuchte Mulde intensiv angesehen. Aufgrund der Jahreszeit war jedoch keine konkrete und plausible Bestandserfassung von möglichen Amphibienvorkommen möglich. Potentiell wäre ein Vorkommen des Laubfrosches, des Grasfrosches oder der Erdkröte möglich. Es liegen jedoch keine Nachweise vor. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgendes Vorgehen erarbeitet und mittlerweile umgesetzt, um eventuelle Verstöße gegen die Regelungen der § 39 (Allgemeiner Artenschutz) und 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz, betrifft den Laubfrosch) auszuschließen: - Anlage eines qualitativ und quantitativ geeigneten Ersatzhabitats, wobei die Notwendigkeit von Straßenquerungen minimiert wird; - Vermeidung des Einwanderns von Amphibien in die Gewässermulde durch einen Amphibienschutzzaun; - Vermeidung von Konflikten durch Vergrämen (regelmäßige Mahd des unbebauten Baugebiets, planes Auffüllen flacher, wasserbestandener Bereiche in Baufeldern); - Das Liegenschaftsamt wird die Brombeeren im Baufeld demnächst roden lassen. Weiterhin werden wir die flachen Stellen im Baugebiet, die sich derzeit mit Wasser füllen, vor Beginn der Amphibienwanderung ebenerdig auffüllen, um zu vermeiden, dass dort ggf. Amphibien ablaichen. Zu 4 Stellplatzschlüssel: Der Stellplatzschlüssel (Individualwohnen: 2 Stellplätze für die erste Wohneinheit, 1 Stellplatz für die zweite Wohneinheit; Mehrfamilienhäuser: 1

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
	Stellplatz pro Wohneinheit, sowie Besucherstellplätze in der Höhe von 20%, jedoch mindestens einer) ist immer noch höher als in den genannten Gebieten und in der näheren Umgebung (Es gilt die LBO, 1 Stellplatz/Wohneinheit). Zusätzlich sind im Lachenäcker öffentliche Parkflächen bei der KITA (40 PP abzüglich 6 PP die bauordnungsrechtlich der KITA zugeordnet werden) und dem Spielplatz (4 PP), in Summe 38, bereits errichtet. Weitere Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum sind vorgesehen, allerdings noch nicht markiert (verkehrsberuhigter Bereich), gem. Erschließungsplanung 6 PP. Vor dem Hintergrund, dass Kluftern mit einem 15-Minuten Takt von den Bussen des Stadtverkehrs angefahren wird und der Bahnhof Kluftern mit ergänzendem Carhsharing-Angebot in fußläufiger Entfernung zum Baugebiet liegt, ist eine Reduktion des Stellplatzschlüssels insgesamt städtebaulich vertretbar. Die Forderungen werden aus den o.g. Gründen zurückgewiesen, es erfolgt keine Planänderung.
(2) in der Anlage finden Sie zu Ihrer Information und ggf. zur Weiterleitung ein Schreiben, das wir im Wortlaut allen Fraktionen des Gemeinderats Friedrichshafen heute per E-Mail haben zukommen lassen. Wir sind Eigentümer einer Wohnung in der Markdorfer Str. 31 in Kluftern und haben diese im Moment vermietet. Die im Betreff benannte Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Lachenäcker Ost“ betrifft die Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft unmittelbar und so schreiben wir für alle betroffenen Miteigentümer. Unsere Punkte haben wir in der Bürgerfragestunde der Sitzung des Ortschaftsrats Kluftern vom 7.11.2024 vorgetragen und über unseren Verwaltungsbeirat, [REDACTED] verschriftlicht. Dieses Schreiben ist der Verwaltung in Friedrichshafen weitergeleitet worden und hängt hier als Anlage bei. Mit diesem Schreiben möchten wir Sie bitten im Interesse unserer Eigentümergeinschaft in Ihrem Abstimmverhalten in der Gemeinderatssitzung vom 18.11.2024 unsere Punkte mit einzubeziehen und ggf. früher eingenommene Positionen Ihrer Fraktion zu revidieren. Insbesondere möchte ich appellieren, dass Sie einer Planänderung nur zustimmen wenn die Geschossigkeit des an das Haus Markdorfer Str. 31 direkt angrenzenden Flurstücks 332/22 so belassen bleibt wie es im ursprünglichen Bebauungsplan war, nämlich bei	Zu (2): Wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäude Markdorfer Straße 31 und 33 weisen eine Geschossigkeit von III bzw. III+D auf. Diese Entwicklung wurde in Anbetracht der Bestandshöhen des Gewerbeparks Kluftern (III Geschosse) und der zu erwartenden baulichen Entwicklung im Neubaugebiet Lachenäcker (im Bereich der Zieglerischen ebenfalls III+D zulässig) ermöglicht. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass kein rechtlich verankerter und abstrakter Anspruch auf dauerhaft unveränderte Wohnverhältnisse besteht. Besonders im besiedelten Bereich müssen Eigentümer stets mit Bautätigkeiten und in der Folge mit zusätzlichen wohnumfeldtypischen Nutzungen in ihrer Umgebung und entsprechenden Veränderungen des Status quo im Rahmen des rechtlich zulässigen rechnen. Die auf dem benachbarten Flurstück 332/22 vorgesehene Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit von II+D auf III+D stellt rechtlich betrachtet keinen unzulässigen, sondern einen städtebaulich begründbaren Planungsansatz dar, ist bereits in der direkten Umgebung baulich vorhanden

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
II+D. Das gebietet die Fairness gegenüber allen Eigentümern die auf diesem Wissenstand ehemals investiert hatten. Wir vertrauen auf Sie und hoffen auf einen Kompromiss, mit dem auch wir leben können.	und würde in der Folge vergleichbare bauliche Höhen wie auf dem Grundstück der Einwender ermöglichen. Der allgemeine Ansatz für die Erhöhung der Geschossigkeit ist städtebaulich wie folgt zu begründen: Um mehr Wohnraum und auch geförderten Wohnraum schaffen zu können, soll die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Teilbereichen von bisher II+Dachgeschoß auf III+Dachgeschoß erhöht werden. Vorgesehen ist zum einen die Erhöhung der Geschossigkeit ausgehend von der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz beidseits der Anna-Buchlach-Straße bis zum Kreuzungsbereich mit dem Föhnweg. Hier soll die platzartige Aufweitung durch entsprechende bauliche Höhen betont werden. Dies betrifft das Flurstück 332/21, sowie 332/10 in Privateigentum, und 332/25. Die dort geplante Kindertagesstätte wird 3-geschossig errichtet (s. Bebauungsplanänderung Nr. 746-1, 2024 / V 00104, rechtskräftig seit 13.10.2023). Durch die größeren lichten Höhen in der Kindertagesstätte werden bei der Kindertagesstätte Gebäudehöhen von ca. 12 m und beim Wohnungsbau von bis zu 12,50 m erreicht. Die baulichen Höhen in den beschriebenen Bereichen werden vor dem Hintergrund der Umgebungsbebauung für städtebaulich vertretbar gehalten. So sind in der näheren Umgebung durch die Gebäude Markdorfer Straße 31 und 33 (Mehrfamilienhäuser), sowie Bahnhofstraße 6 (Gewerbepark Klufftern) Gebäude- bzw. Firsthöhen in der festzusetzenden Dimension bereits anzutreffen. Zudem sind entlang der Markdorfer Straße im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 746 Wandhöhen von bis zu 12 m und Gebäudehöhen von bis zu 15 m festgesetzt. Insgesamt könnten durch die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, sowie Wand- und Firsthöhen ca. 22 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, davon 20 auf städtischen Grundstücken. Die Forderung nach der Beibehaltung der Geschossigkeit von II+D auf dem Flurstück 332/22 wird aus den o.g. Gründen insgesamt zurückgewiesen.
(3)	Zu (3):

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</u>
im Kontext der Beratungen zum Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 746/2 Lachenäcker Erweiterung Ost ist Ihre E-Mail mit den beigefügten Schreiben bei der Stadtverwaltung eingegangen. Die von Ihnen angesprochenen Punkte wurden größtenteils bereits im Rahmen der Einwohnerfragestunde im Ortschaftsrat angesprochen und soweit möglich von der Verwaltung beantwortet. Beide Schreiben werden zudem als Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewertet und entsprechend in die Abwägung eingestellt. Die Stadtverwaltung nimmt zu den aufgeworfenen Fragen wie folgt Stellung: A. Zum Schreiben vom 10.11.2024: 1. Frage zur Erhöhung der Geschossigkeit auf Grundstück Fl. Nr. 332/22 Die Gebäude Markdorfer Straße 31 und 33 weisen eine Geschossigkeit von III bzw. III+D auf. Diese Entwicklung wurde in Anbetracht der Bestandshöhen des Gewerbeparks Kluftern (III Geschosse) und der zu erwartenden baulichen Entwicklung im Neubaugebiet Lachenäcker (im Bereich der Zieglerschen ebenfalls III+D zulässig) ermöglicht. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass kein rechtlich verankerter und abstrakter Anspruch auf dauerhaft unveränderte Wohnverhältnisse besteht. Besonders im besiedelten Bereich müssen Eigentümer stets mit Bautätigkeiten und in der Folge mit zusätzlichen wohnumfeldtypischen Nutzungen in ihrer Umgebung und entsprechenden Veränderungen des Status quo im Rahmen des rechtlich zulässigen rechnen. Die auf dem benachbarten Flurstück 332/22 vorgesehene Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit von II+D auf III+D stellt rechtlich betrachtet keinen unzulässigen, sondern einen städtebaulich begründbaren Planungsansatz dar, ist bereits in der direkten Umgebung baulich vorhanden und würde in der Folge vergleichbare bauliche Höhen wie auf dem Grundstück der Einwender ermöglichen. 2. Frage zur Erhöhung der Wandhöhen im Bebauungsplan Der allgemeine Ansatz für die Erhöhung der Geschossigkeit ist städtebaulich wie folgt zu begründen: Um mehr Wohnraum und auch geförderten Wohnraum schaffen zu können, soll die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Teilbereichen von bisher II+Dachgeschoss auf III+Dachgeschoss erhöht werden. Vorgesehen ist zum einen die Erhöhung der Geschossigkeit ausgehend von der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz beidseits der Anna-Buchlach-Straße bis zum Kreuzungsbereich mit dem Föhnweg. Hier soll die platzartige Aufweitung durch entsprechende bauliche Höhen betont werden. Dies betrifft das Flurstück	Wird zur Kenntnis genommen, da es sich hierbei um das Antwortschreiben zu den o.g. Schreiben (1) und (2) handelt, ist kein Beschluss erforderlich.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
332/21, sowie 332/10 in Privateigentum und 332/25. Die dort geplante Kindertagesstätte wird 3-geschossig errichtet (s. Bebauungsplanänderung Nr. 746-1, 2024 / V 00104, rechtskräftig seit 13.10.2023). Durch die größeren lichten Höhen in der Kindertagesstätte werden bei der Kindertagesstätte Gebäudehöhen von ca. 12 m und beim Wohnungsbau von bis zu 12,50 m erreicht. Die baulichen Höhen in den beschriebenen Bereichen werden vordem Hintergrund der Umgebungsbebauung für städtebaulich vertretbar gehalten. So sind in der näheren Umgebung durch die Gebäude Markdorfer Straße 31 und 33 (Mehrfamilienhäuser), sowie Bahnhofstraße 6 (Gewerbepark Kluftern) Gebäude- bzw. Firsthöhen in der festzusetzenden Dimension bereits anzutreffen. Zudem sind entlang der Markdorfer Straße im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 746 Wandhöhen von bis zu 12 m und Gebäudehöhen von bis zu 15 m festgesetzt. Insgesamt könnten durch die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, sowie Wand- und Firsthöhen ca. 22 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, davon 20 auf städtischen Grundstücken. B. Zu den einzelnen im Schreiben vom 06.11.2024 angesprochenen Punkten: 1. Frage zur künftigen Verschattung Die Abstände zweier Gebäude voneinander sind durch § 5 LBO (Abstandsflächen) geregelt. Abstandsflächen sind von beiden Gebäuden einzuhalten, vorliegend zu berechnen auf Basis der Wandhöhe*0,4. Wird ein zusätzliches Geschoss mit entsprechender Wandhöhe geplant, erhöhen sich die Abstandsflächen auch entsprechend. Nach gefestigter Rechtsprechung scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung in aller Regel aus, wenn - wie hier definitiv vorgesehen - die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Dies wurde auch in der Einwohnerfragestunde entsprechend erläutert. 2. Frage zur Grundstücksentwässerung Die Grundstücksentwässerung ist im Rahmen der Objektplanung zu lösen. Die Thematik des über die Straße laufenden Wassers ist bekannt, es ist vorgesehen in den nächsten Wochen eine Drainage entlang der Erschließungsstraße verlegen zu lassen, sodass das Oberflächenwasser nicht mehr über die Straße fließt. 3. Frage zur entstandenen feuchten Mulde Es handelt sich nach Auffassung der Verwaltung um eine feuchte Mulde mit stehenden Wasserflächen. Die Thematik ist in Prüfung und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.	

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Ein Eingriff in den bestehenden Bereich ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 746 bereits zulässig, die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind selbstverständlich trotzdem zu beachten und abzarbeiten. 4. Frage zur Stellplatzschlüsselreduzierung Der Stellplatzschlüssel (Individualwohnen: 2 Stellplätze für die erste Wohneinheit, 1 Stellplatz für die zweite Wohneinheit; Mehrfamilienhäuser: 1 Stellplatz pro Wohneinheit, sowie Besucherstellplätze in der Höhe von 10%, jedoch mindestens einer) ist immer noch höher als in den genannten Gebieten und in der näheren Umgebung (Es gilt die LBO, 1 Stellplatz/Wohneinheit). Zusätzlich sind im Lachenäcker öffentliche Parkflächen bei der KITA (40 PP abzüglich 6 PP die bauordnungsrechtlich der KITA zugeordnet werden) und dem Spielplatz (4 PP), in Summe 38, bereits errichtet. Weitere Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum sind vorgesehen, allerdings noch nicht markiert (verkehrsberuhigter Bereich), gem. Erschließungsplanung 6 PP. Vor dem Hintergrund, dass Kluftern mit einem 15-Minuten Takt von den Bussen des Stadtverkehrs angefahren wird und der Bahnhof Kluftern mit ergänzendem Carhsharing-Angebot in fußläufiger Entfernung zum Baugebiet liegt, ist eine Reduktion des Stellplatzschlüssels insgesamt städtebaulich vertretbar. Hinsichtlich Punkt 4 ist noch auf den Antrag der FW aus der Sitzung des Ortschaftsrates vom 07.11.2024 hinzuweisen, hier wurde eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels für Mehrfamilienhäuser auf 1,2 beantragt. <u>Ergänzende Erläuterung zur Stellplatzsituation (öffentliche Stellplätze)</u> Aktuell bestehen 44 Parkplätze, abzüglich 6 Stück, die in Zukunft bauordnungsrechtlich der KITA zugeordnet werden und nicht mehr verfügbar sind. In einer früheren Planfassung des Stadtbauamtes waren nur 5 Stellplätze (4 erforderlich) angegeben, daher bleiben 38 Parkplätze übrig, statt der in der Sitzungsvorlage angegebenen 39 Parkplätze. Hinzu kommen 6 Parkplätze die gem. Erschließungsplanung im öffentlichen Raum noch markiert werden sollen, somit sind wir über der Angabe in der Sitzungsvorlage, sprich 44 statt der angegebenen 39. Die Fraktionen des Gemeinderates und der Ortschaftsrat Kluftern werden von der Stadtverwaltung über den Inhalt dieser E-Mail informiert.	

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Da [REDACTED] im Schreiben vom 6.11.2024 als Ansprechpartner für die Eigentümergemeinschaft genannt ist, sende ich ihm diese E-Mail ebenfalls zu.	
8. Private Stellungnahme Vom 15.01.2025	
aus zwei Gründen möchten wir zum obigen Bebauungsplan Einspruch erheben: zum einen wegen des Vorhandenseins einer geschützten Froschpopulation (1) und wegen Bedenken bezüglich der vorhandenen Wassermassen (2) Begründungen: Zu (1): Ohne fremdes Zutun hat sich im letzten Jahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten auf dem Baugrundstück 332/22 ein Teich gebildet, der auch im Sommer trotz erheblicher Hitze niemals austrocknete. Kurz vor Sommerbeginn hat sich dort der europäische Laubfrosch angesiedelt. Dieser gehört zu den geschützten Arten. Die im Umweltgutachten vorgenommenen Ergänzungen berücksichtigen diesen neuen Sachverhalt jedoch nicht. Wir fordern eine weitere Ergänzung dieses Gutachtens, das die momentanen Gegebenheiten, Tiere und Pflanzen berücksichtigt. Zu (2): Im Frühjahr war die Erschließung des Baugebiets beendet. Für das vorhandene Wasser wurde ein Entwässerungsgraben angelegt. Nach der Erschließung war die Anna-Bulach-Straße an einer Stelle über 3 bis 5 m nach Regen dauerhaft nass und trocknete nicht ab. Daraufhin wurde erneut eine Drainage gelegt, alles neu ausgegraben und wieder zugemacht. In der Folge blieb die Straße weiterhin nass. Erneut wurde über eine Länge von mehr als 10 m neben der Straße alles aufgedrückt und mehrere Schächte verlegt. Seither ist die Straße trocken, allerdings weitet sich seither der bereits im Voraus entstandene Teich (siehe (1)) weiter aus. Sein Umfang wurde größer und reicht teilweise bis an unsere Grundstücksgrenze, obwohl es in den letzten Wochen keine Starkregensituation mit extremen Niederschlagsmengen gab. Die bei der Erschließung eingerichtete Retentionsfläche hat noch nie Wasser geführt und ist dauerhaft trocken. Das bisherige Vorgehen zeigt uns, dass die Situation mit dem vorhandenen Wasser nur schwer kontrollierbar ist. Mehrfache Nachbesserungen sowie ein Entwässerungsgraben ohne Wasser lassen uns befürchten, dass durch die Versiegelung großer Flächen noch mehr Wasser in das uns benachbarte Grundstück 332/22 fließen wird. Wird auch dieses Grundstück versiegelt, befürchten wir einen Wassereintritt in den Erdgeschosswohnungen, Kellern und in der Tiefgarage. Wir bitten darum, dass ein hydrologisches Gutachten erstellt wird, um die Auswirkungen der umfangreichen Bautätigkeiten abschätzen zu können. Aus diesen Gründen bitten wir darum, zu prüfen, ob bzw. in welchem Umfang das Grundstück 332/22 überhaupt gefahrlos bebaut werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik der Amphibien ist der Stadtverwaltung bekannt. Eine Abprüfung der Situation und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Bodenseekreis ist erfolgt, siehe Konzeption in Anlage 7 zum Satzungsbeschluss. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Nach jetzigem Stand ist kein gesicherter Nachweis des Laubfrosches vorhanden. Die Verwaltung hat sich im Rahmen einer Begehung die feuchte Mulde intensiv angesehen. Aufgrund der Jahreszeit war jedoch keine konkrete und plausible Bestandserfassung von möglichen Amphibienvorkommen möglich. Potentiell wäre ein Vorkommen des Laubfrosches, des Grasfrosches oder der Erdkröte möglich. Es liegen jedoch keine Nachweise vor. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgendes Vorgehen erarbeitet und mittlerweile umgesetzt, um eventuelle Verstöße gegen die Regelungen der § 39 (Allgemeiner Artenschutz) und 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz, betrifft den Laubfrosch) auszuschließen: - Anlage eines qualitativ und quantitativ geeigneten Ersatzhabitats, wobei die Notwendigkeit von Straßenquerungen minimiert wird - Vermeidung des Einwanderns von Amphibien in die Gewässermulde durch einen Amphibienschutzzaun - Vermeidung von Konflikten durch Vergrämen (regelmäßige Mahd des unbebauten Baugebiets, planes Auffüllen flacher, wasserbestandener Bereiche in Baufeldern) - Das Liegenschaftsamt wird die Brombeeren im Baufeld demnächst roden lassen. Weiterhin werden wir die flachen Stellen im Baugebiet, die sich derzeit mit Wasser

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
	füllen, vor Beginn der Amphibienwanderung ebenerdig auffüllen, um zu vermeiden, dass dort ggf. Amphibien ablaichen. Umweltbericht und Artenschutzgutachten werden entsprechend ergänzt. Zu 2: Derzeit stellt sich die Situation folgendermaßen dar: Das Gesamtsystem Regenwasser des Baugebiets entwässert in einen Entwässerungs-(Retentions-)graben und ein Retentionsbecken bzw. Retentionsboxen. Hier kommt derzeit noch fast kein Oberflächenwasser an, da Graben und Becken über die Grundstücksentwässerungen (Hausanschluss Regenwasser) und das Oberflächenwasser der Straße (über Straßenabläufe) gespeist werden. Die Grundstücksentwässerung, welche das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser aufnimmt und über Hausanschlussschacht und Regenwasserleitung in das Retentionsbecken geleitet wird, wird erst Wasser erhalten, wenn die Bebauung erstellt ist (Dachwasser, Oberflächenwasser Grundstück). Das Straßenwasser kann derzeit auch noch nicht gänzlich über die Straßenabläufe aufgenommen werden, da im Baugebiet die Asphaltdecke noch nicht erstellt wurde. Diese wird i.d.R. erst aufgebracht, wenn die Bebauung erfolgt ist, da die Fahrbahndecke sonst von den Baufahrzeugen beschädigt werden würde und da die Stadtwerke ihre Leitungen erst im Zuge der Bebauung an ihre Versorgungsleitungen im Baugebiet anschließen und somit in den Asphalt eingreifen. Momentan ist die Deckschicht 3 cm tiefer als der Straßenablauf und das meiste Wasser kann noch nicht über die Straßenabläufe abgeleitet werden. Nachträglichen Drainagen wurden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt angebracht, um den unterirdischen Wasserzufluss zum Retentionsbecken zu unterbinden. Das Wasser unterspült sonst Straßenoberbau, Kanalgraben und Retentionsbecken. Nach finaler Herstellung der Erschließung wird das System funktionieren. Im Rahmen der Entwässerungsplanung erfolgte eine Abstimmung mit den Ergebnissen der Starkregenereigniskartierung. Auf Basis der Ergebnisse

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
	wurde die Straßenplanung entsprechend angepasst. Insbesondere wurde ein Tiefpunkt südlich des Gewerbeparks Kluftern im Bereich der Parkplatzflächen eingeplant. Bei Starkregen kann das Regenwasser an dieser Stelle in Richtung Süden über den Parkplatz abfließen und schadlos abgeleitet werden. Die Retention ist mit einem Freibord von 50 cm ausgestattet, wodurch noch weitere Wassermengen aufgenommen werden können. Darüber hinaus ist die Entwässerung eines zu bebauenden Grundstückes im Rahmen der Objektplanung zu konkretisieren, § 14 Abs. 2 LBO BW bestimmt, dass bauliche Anlagen so beschaffen sein müssen, dass durch Wasser (...) Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. In der Gesamtbetrachtung ist aufgrund der vorliegenden Entwässerung eine dem Bebauungsplan entsprechende Bebauung des Flurstückes 332/22 möglich, von der Erstellung eines hydrologischen Gutachtens wird abgesehen. Der Einspruch wird insgesamt zurückgewiesen.
9. Private Stellungnahme Vom 16.01.2025	
zum Bebauungsplan Nr. 746/2 „Lachenäcker Erw. Ost, 2. Änderung“ möchte wir mit dieser Mail unsere Bedenken äußern. Durch den im Baugebiet vorhandenen Lehmboden und eine derzeit unzureichende Entwässerung kann beobachtet werden, wie sich schon bei geringen Regenfällen Wasser staut und im Gebiet ausbreitet. Durch den abgeänderten Bebauungsplan (ein Geschoss mehr bei mehreren Gebäuden mit Unterbau einer Tiefgarage) sehen wir aufgrund des schon jetzt zu beobachtenden Verhaltens des Wassers und des sehr niedrigen Grundwasserspiegels eventuell zukünftige Probleme bezüglich unseres Eigentums. Schon derzeit kommt das Wasser bei stärkeren Regenfällen bedenklich nah an unser Mehrfamilienhaus. Durch die Klimaentwicklung und in den Medien berichteten Katastrophen durch z.T. im Nachhinein erkannte Planungsmängel, bestehen bei uns Ängste vor massiven Problemen bei eventuell zukünftigen stärksten Regenfällen. Sollten Sie unsere Bedenken nicht teilen, möchten wir bitten uns eine Versicherung zu geben, dass derartige Vorfälle während und nach Bebauung, sowie in Zukunft nicht zu erwarten sind. Wir möchten verhindern, dass durch den Druck des Verkaufs und das mehrmalige Ändern des Bebauungsplans weitere Abstriche in Kauf genommen werden, welche dann eventuell unsere Sicherheit betrifft und uns Kosten verursacht.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Erhöhung der Geschossigkeit verändert nichts an der Menge des pro Baugrundstück anfallenden Regenwassers, sowie der ggf. vorhandenen Versickerungsfähigkeit der unversiegelten Grundstücksteile. Das Gesamtsystem Regenwasser des Baugebiets entwässert in einen Entwässerungs-(Retentions-)graben und ein Retentionsbecken bzw. Retentionsboxen. Hier kommt derzeit noch fast kein Oberflächenwasser an, da Graben und Becken über die Grundstücksentwässerungen (Hausanschluss Regenwasser) und das Oberflächenwasser der Straße (über Straßenabläufe) gespeist werden. Die Grundstücksentwässerung, welche das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser aufnimmt und über Hausanschlussschacht und Regenwasserleitung in das Retentionsbecken geleitet

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Weiterhin möchte ich noch auf die aktuelle Prüfung des Artenschutzes hinweisen. Ich möchte Sie bitten uns hierzu nach Prüfung zu informieren.	wird, wird erst Wasser erhalten, wenn die Bebauung erstellt ist (Dachwasser, Oberflächenwasser Grundstück). Das Straßenwasser kann derzeit auch noch nicht gänzlich über die Straßenabläufe aufgenommen werden, da im Baugebiet die Asphaltdecke noch nicht erstellt wurde. Diese wird i.d.R. erst aufgebracht, wenn die Bebauung erfolgt ist, da die Fahrbahndecke sonst von den Baufahrzeugen beschädigt werden würde und da die Stadtwerke ihre Leitungen erst im Zuge der Bebauung an ihre Versorgungsleitungen im Baugebiet anschließen und somit in den Asphalt eingreifen. Momentan ist die Deckschicht 3 cm tiefer als der Straßenablauf und das meiste Wasser kann noch nicht über die Straßenabläufe abgeleitet werden. Nachträglichen Drainagen wurden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt angebracht, um den unterirdischen Wasserzufluss zum Retentionsbecken zu unterbinden. Das Wasser unterspült sonst Straßenoberbau, Kanalgraben und Retentionsbecken. Nach finaler Herstellung der Erschließung wird das System funktionieren. Im Rahmen der Entwässerungsplanung erfolgte eine Abstimmung mit den Ergebnissen der Starkregenereigniskartierung. Auf Basis der Ergebnisse wurde die Straßenplanung entsprechend angepasst. Insbesondere wurde ein Tiefpunkt südlich des Gewerbeparks Kluftern im Bereich der Parkplatzflächen eingeplant. Bei Starkregen kann das Regenwasser an dieser Stelle in Richtung Süden über den Parkplatz abfließen und schadlos abgeleitet werden. Die Retention ist mit einem Freibord von 50 cm ausgestattet, wodurch noch weitere Wassermengen aufgenommen werden können. Darüber hinaus ist die Entwässerung eines zu bebauenden Grundstückes im Rahmen der Objektplanung zu konkretisieren, § 14 Abs. 2 LBO BW bestimmt, dass bauliche Anlagen so beschaffen sein müssen, dass durch Wasser (...) Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Eine Information in Sachen Artenschutz ist bereits erfolgt. Die Verwaltung hat sich im Rahmen einer Begehung die feuchte Mulde intensiv angesehen. Aufgrund der Jahreszeit war jedoch keine konkrete und plausible Bestandserfassung von möglichen

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

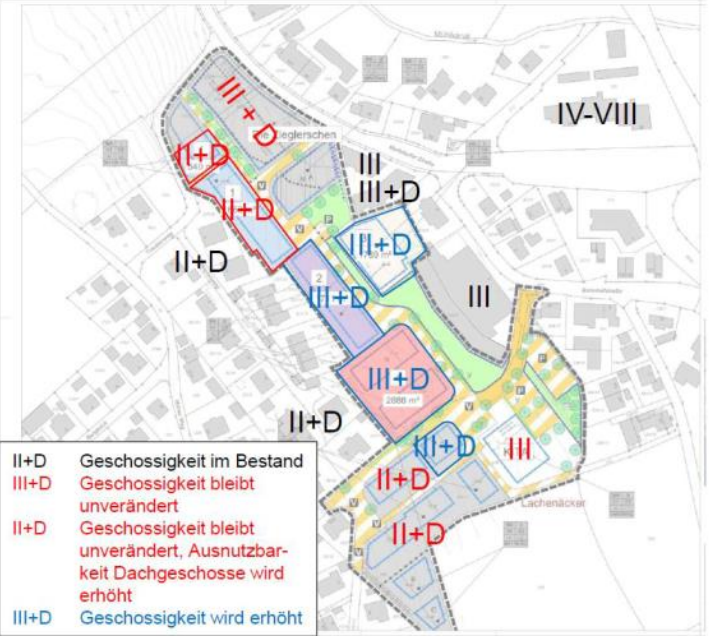
Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
	Amphibienvorkommen möglich. Potentiell wäre ein Vorkommen des Laubfrosches, des Grasfrosches oder der Erdkröte möglich. Es liegen jedoch keine Nachweise vor. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgendes Vorgehen erarbeitet und mittlerweile umgesetzt, um eventuelle Verstöße gegen die Regelungen der § 39 (Allgemeiner Artenschutz) und 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz, betrifft den Laubfrosch) auszuschließen: - Anlage eines qualitativ und quantitativ geeigneten Ersatzhabitats, wobei die Notwendigkeit von Straßenquerungen minimiert wird; - Vermeidung des Einwanderns von Amphibien in die Gewässermulde durch einen Amphibienschutzzaun; - Vermeidung von Konflikten durch Vergrämen (regelmäßige Mahd des unbebauten Baugebiets, planes Auffüllen flacher, wasserbestandener Bereiche in Baufeldern); - Das Liegenschaftsamt wird die Brombeeren im Baufeld demnächst roden lassen. Weiterhin werden wir die flachen Stellen im Baugebiet, die sich derzeit mit Wasser füllen, vor Beginn der Amphibienwanderung ebenerdig auffüllen, um zu vermeiden, dass dort ggf. Amphibien ablaichen. Die Stellungnahme wird aus den o.g. Gründen insgesamt zurückgewiesen.
10. Private Stellungnahme Vom 17.01.2025	
1. Änderungsgegenstand Verdichtung Die Entwicklung des Baugebietes Lachenäcker wurde unter Einbeziehung der Öffentlichkeit in den Jahren 2015 bis 2019 entwickelt. Dokumentierte und vom Gemeinderat in diesem Zeitraum mehrfach bekräftigte Rahmenbedingungen und Zielvorgaben bei der Entwicklung des Baugebietes waren u.a. die Punkte - Bezüglich der baulichen Dichte sind überwiegend Formen des individuellen Wohnens vorzusehen. Punktuell, z. B. entlang der Markdorfer Straße, sind auch Mehrfamilienwohnhäuser in der bereits vorhandenen Größenordnung denkbar - Der Stellplatznachweis sollte höher angesetzt werden als nach LBO gefordert (z.B. 1,5 Stellplätze / WE). - Für den Gewerbepark ist eine Stellplatzfläche mit einer Kapazität von ca. 50 Stellplätzen als Ersatz für eine durch die Planung wegfallende Parkfläche zu schaffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Zu 1: Eine Änderung der städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch den Gemeinderat im Rahmen des rechtlich zulässigen ist stets möglich.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

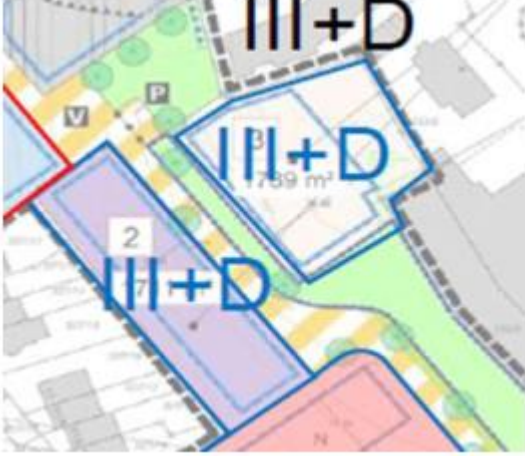
Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers																																																												
- Es sind ausreichend öffentliche Parkklätze vorzusehen Bei der Vorstellung des Baugebietes im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung war im Vorschlag des prämierten Entwurfes im ersten Bauabschnitt eine Schaffung von ca. 130 WE geplant. Das Planungsgebiet erstreckte sich dabei allerdings noch über den Traubenweg hinaus nach Westen und Osten.  <table><tr><th>Fläche</th><th>Bauart</th><th>Bauart</th><th>Bauart</th><th>Fläche</th></tr><tr><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr><tr><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr><tr><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr><tr><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr><tr><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr></table> Für den Bereich des jetzigen Bauabschnitt 1 beplanten Gebietes waren im Entwurf meines Wissens ca. 92 WE vorgesehen. Der überarbeitete Siegerentwurf des Architektenwettbewerbes, der auch die Zustimmung der Bevölkerung gefunden hatte, zeigte in 2015 eine dichte und doch noch aufgelockerte Wohnbebauung in vorwiegenden 2 stöckigen Einzelhäusern. Ausgenommen war die erste Baureihe entlang der Markdorfer Straße die in 3-geschossiger Bauweise vorgesehen war.  <table><tr><th>Fläche</th><th>Bauart</th><th>Bauart</th><th>Bauart</th><th>Fläche</th></tr><tr><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr><tr><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr><tr><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr><tr><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr><tr><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>1.000</td></tr></table> Durch die vom Gemeinderat und der städtischen Planung gewünschte Verdichtung der Wohnbebauung und Reduzierung der vorhandenen Verkehrsflächen wurde in 2019 ein Bebauungsplan beschlossen mit Platz für 113 WE. Die ursprünglich geplanten Verkehrsquerschnitte wurden reduziert und als verkehrsberuhigte Zonen definiert.	Fläche	Bauart	Bauart	Bauart	Fläche	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	Fläche	Bauart	Bauart	Bauart	Fläche	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	Der Begriff Einzelhäuser ist nicht gleichzusetzen mit dem Begriff der Einfamilienhäuser. Bereits im überarbeiteten Siegerentwurf war eine nennenswerte Anzahl an Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Entwicklung verkehrsberuhigter Bereiche bedeutet fachlich betrachtet eine Verbesserung.
Fläche	Bauart	Bauart	Bauart	Fläche																																																									
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000																																																									
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000																																																									
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000																																																									
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000																																																									
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000																																																									
Fläche	Bauart	Bauart	Bauart	Fläche																																																									
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000																																																									
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000																																																									
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000																																																									
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000																																																									
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000																																																									

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
	Wird zur Kenntnis genommen.
Innerhalb des Neubaugebietes „Lachenäcker Erweiterung Ost“ war bereits die Errichtung einer städtischen Kindertagesstätte für 50 Kinder in 3 Gruppen in einer 3 geschossigen Einheit vorgesehen. Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Lachenäcker Erweiterung Ost“ wurde am 10.06.2020 rechtskräftig.	
Aufgrund der baulichen Entwicklungen im Bereich Fischbach/Schnetzenhausen/Raderach und insbesondere auch im Gebiet Kluftern (Baugebiet „Lachenäcker Erweiterung Ost“ und viele Nachverdichtungen innerhalb Kluftern und Efrizweiler) wird im Kindertagesstättenbedarfsplan 2023/2024 eine Erweiterung des Neubaus Lachenäcker um 2 weitere Gruppen auf insgesamt 5 Gruppen empfohlen. Die zusätzlichen 2 Gruppen könnten unterstützend den gesamtstädtischen Bedarf abdecken (Insgesamt 80 Kinder). Allerdings ist für die angestrebte Erhöhung der Gruppenanzahl eine Änderung der Bauplanung erforderlich da für die Unterbringung von 5 Gruppen in dem vorgesehenen 3 stöckigen Gebäude die im Baugebiet zulässige maximale Höhe des Gebäudes nicht ausreichend ist.	
Mit der 1. Planänderung wurden daher für dieses Gebäude die geltenden Planvorgaben mit folgender Begründung geändert: „Die im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan erforderliche Mehrhöhe ist mit den städtebaulichen Zielen vereinbar, da auf dem Baugrundstück bereits eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt ist. Auch sind in der näheren Umgebung Gebäude- bzw. Firsthöhen in der festgesetzten Dimension bereits anzutreffen. Zur ausreichenden Bereitstellung sozialer Infrastruktur sieht die vorliegende Bebauungsplanteiländerung daher vor, die bisher auf dem Baugrundstück aus städtebaulichen Gründen festgesetzte Wandhöhe (9,50 m), sowie die Gebäudehöhe (10,50 m) einheitlich auf 12,00 m zu ändern. Ergänzend wird die Möglichkeit eröffnet, mit Dachelementen zur Belichtung und Beschattung die festgesetzten Höhen zu überschreiten, wenn die Dachelemente mindestens 5,00 m von allen Gebäudeseiten zurückgesetzt sind und ein Zehntel der dazugehörigen Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Dies ist den spezifischen Anforderungen an die Belichtung der Kindertagesstätte im Bereich des Treppenhauses geschuldet.“	Wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Andere Nutzungen im Umfeld sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen, die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert, auch nicht die Zahl der zulässigen Geschosse, lediglich die zulässigen baulichen Höhe“ Die Änderung des Bebauungsplans wurde am 25.09.2023 beschlossen. Die Änderung verändert die bisherige Planausführung und das Bild des neuen Baugebietes nicht wesentlich und ist auch nach m.E. sicherlich vertretbar. In der bisherigen Zielvorgabe für das Baugebiet waren 3 stöckige Gebäude nur für die direkt an der Markdorfer Straße liegenden Gebäude vorgesehen. Dies sind nach aktuell gültiger Planung nur die beiden Gebäude für die Zieglerischen Pflegeeinrichtungen da ansonsten keine Gebäude aus dem Wohngebiet an die Markdorfer Straße angrenzen! Diese Vorgabe wurde bisher auch planerisch eingehalten, da die in der zweiten Reihe liegenden Gebäude bisher zweigeschossig plus Attika Dachgeschoss beplant waren. Mit der beantragten 2. Änderung wird der Charakter des Baugebietes durch Erhöhung der Anzahl der zulässigen Geschosse bei einer Vielzahl der Wohneinheiten massiv verändert, da nun auch Gebäude in der zweiten Reihe 3 stöckig zuzüglich Staffelgeschoss zugelassen werden sollen.  Zusätzlich soll bei den restlichen Gebäuden die weiterhin nur zweigeschossig zuzüglich Staffelgeschoss zugelassen sind die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses vergrößert werden indem der Rücksprung des Staffelgeschosses um 1,5m nur an 1 Seite des Gebäudes erforderlich ist. Die optische Wirkung der Gebäude ist damit einem dreigeschossigen Gebäude gleichzusetzen, da die dreigeschossige Wandhöhe auf 3 Seiten des Gebäudes wirkt. Die mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes geplanten Änderungen der zulässigen Bauhöhe mit 3 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss und der Verzicht auf den Rücksprung des Staffelgeschosses an drei Gebäudeseiten für die zweistöckigen Gebäude	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch den Gemeinderat im Rahmen des rechtlich zulässigen ist stets möglich. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit dem Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss eingeleitet. Die angestrebte Erhöhung der Geschossigkeit und Erhöhung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten wurde in der Begründung zum Bebauungsplan, sowie in der Sitzungsvorlage städtebaulich begründet. Der allgemeine Ansatz für die Erhöhung der Geschossigkeit ist städtebaulich wie folgt zu begründen: Um mehr Wohnraum und auch geförderten Wohnraum schaffen zu können, soll die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Teilbereichen von bisher II+Dachgeschoß auf III+Dachgeschoß erhöht werden. Vorgesehen ist zum einen die Erhöhung der Geschossigkeit ausgehend von der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz beidseits der Anna-Buchlach-Straße bis zum Kreuzungsbereich mit dem Föhnweg. Hier soll die platzartige Aufweitung durch entsprechende bauliche Höhen betont werden. Dies betrifft das Flurstück 332/21, sowie 332/10 in Privateigentum, und 332/25. Die dort geplante Kindertagesstätte wird 3-geschossig errichtet (s. Bebauungsplanänderung Nr. 746-1, 2024 / V 00104, rechtskräftig seit 13.10.2023). Durch die größeren lichten Höhen in der Kindertagesstätte werden bei der Kindertagesstätte Gebäudehöhen von ca. 12 m und beim Wohnungsbau von bis zu 12,50 m erreicht. Die baulichen Höhen in den beschriebenen Bereichen werden vor dem Hintergrund der Umgebungsbebauung für städtebaulich vertretbar gehalten. So sind in der näheren Umgebung durch die Gebäude Markdorfer Straße 31 und

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
führt zu einer Riegelbildung die sich quer durch das Baugebiet zieht und den Charakter eines in das Gesamtbild der Ortschaft integrierenden Baugebietes zerstört.  Optisch ergibt sich die Wirkung einer Häuserschlucht zwischen den gezeigten Gebäuden die zu einer Einengung der eigentlich geplanten gelockerten Bebauung. Durch die geplante Änderung wird die Anzahl der entstehenden Wohnungen auf 135 WE erhöht. Im Vergleich zu der Planung aus 2019 mit geplanten ca. 92 WE entspricht dies einer Erhöhung um ca.47% ! Das Ziel der Planung daß bezüglich der baulichen Dichte überwiegend Formen des individuellen Wohnens vorzusehen sind wird mit dieser Änderung nachhaltig zerstört. Das Baugebiet verändert sich unwiderbringlich von integriert in dominierend und wird wie ein Fremdkörper wirken. Durch die geplante Änderung der Wandhöhen der geplanten neuen Gebäude um 50% (II+D mit Wandhöhe ohne Rücksprung des Stafelgeschosses) werden die Anwohner in der Bestandsbebauung im Hopfenweg ebenfalls stark benachteiligt. Das selbe gilt für die Bewohner in den Bestandsbauten Markdorfer Straße 31. Das davorliegende Gebäude wird durch Änderung komplett um ein Stockwerk erhöht. Die Wirkung solcher Planungen können gut in Efrizweiler an den Neubauten Klufterner Straße 145 betrachtet werden. <i>(Bild/Luftbild wurde aus urheberrechtlichen Gründen entfernt.)</i> Im Änderungsantrag wird als Hauptanlass der vorliegenden Änderung die Änderung maßgeblicher städtebaulicher Rahmenparameter für die Bebauung mit Wohngebäuden, um insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, den Anforderungen kostensparenden Bauens gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, sowie der sozialgerechten Bodennutzung gem. § 1 Abs. 5 BauGB durch die Bereitstellung geförderten Wohnraumes auf den Grundstücken in städtischem Eigentum gerecht zu werden aufgeführt. Da die Erhöhung der Geschossanzahl ausschließlich für Gebäude auf Grundstücken die im städtischen Eigentum befindlich sind, liegt der Verdacht eines Missbrauches der Planungshoheit sehr nahe. Es ist in dieser Konstellation zu hinterfragen ob es sich dabei nicht um die Verfolgung	33 (Mehrfamilienhäuser), sowie Bahnhofstraße 6 (Gewerbepark Kluftern) Gebäude- bzw. Firsthöhen in der festzusetzenden Dimension bereits anzutreffen. Zudem sind entlang der Markdorfer Straße im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 746 Wandhöhen von bis zu 12 m und Gebäudehöhen von bis zu 15 m festgesetzt. Insgesamt könnten durch die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, sowie Wand- und Firsthöhen ca. 22 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, davon 20 auf städtischen Grundstücken. Einer Riegelbildung wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise a1 mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m in einem Großteil des Plangebietes und für die meisten Bauformen bereits im ursprünglichen Bebauungsplan entgegengewirkt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird stets überschlägig ermittelt. Die Planung der 92 WE (Ergebnis Workshopverfahren) war mit dem Hinweis verbunden, dass eine Nachverdichtung im ersten Bauabschnitt erfolgen solle. Eine konkrete Darlegung, worin die Benachteiligung besteht erfolgt nicht. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist in aller Regel durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet. In Bezug auf die Bestandsbebauung Hopfenweg betragen die Gebäudeabstände ein Mehrfaches der erforderlichen Abstandsflächen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Erhöhung der Geschossigkeit erfolgte nach städtebaulichen Kriterien und umfasst auch ein privates Flurstück. Zudem wurde die bauliche Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse in den übrigen Bereichen für alle Baugrundstücke erhöht, sodass der Verdacht des Missbrauchs der kommunalen Planungshoheit entschieden zurückgewiesen wird.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
rein wirtschaftlicher Ziele unter dem Deckmantel des Bauplanungsrechtes handelt. Nachdem die genannten Gesetze bereits seit 2017 in der zitierten Form im BauGB enthalten sind erschließt sich mir nicht warum nun zu diesem Zeitpunkt noch eine Änderung der seit 2019 rechtskräftigen Bauplanung erfolgen soll. Dies würde bedeuten, dass die bisherige Bauplanung in der aktuell gültigen Form gegen das seit 2017 gültige BauGB verstößt. In den Planungsvorgaben wurde definiert dass für das Baugebiet ein Stellplatzschlüssel höher als in der LBO gefordert anzulegen ist. Mit der 2.Änderung soll auch der Schlüssel für die zu erstellenden Stell- und Parkplätze reduziert werden. Während die Anzahl der geplanten WE erhöht wird, wird der Schlüssel für notwendige Stellplätze reduziert um mehr Platz für die WE Erstellung zu gewinnen. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssel ist dabei mit Hinweis auf die vorhandene Bahn- und Busverbindungsmöglichkeiten erfolgt. Wie die Betrachtung des bestehenden Wohngebietes an Föhn- und Hoher Weg zeigt führen die vorhandenen Bus- und Bahnverbindungen nicht zur Reduzierung des Kfz Bestandes. Es ist leider so, dass ein großer Teil der Haushalte im bestehenden Wohngebiet zur Zeit mehr als 1 Fahrzeug besitzen. In der Regel 2 Fahrzeuge, teilweise auch 3 und mehr. Ohne genügend Stellplätze im neuen Wohngebiet Lachenäcker werden die dann dort vorhandenen Fahrzeuge in den Nachbarquartieren mehr oder weniger Regelkonform abgestellt und führen zu sozialen und zwischenmenschlichen Spannungen. Nachdem auch der Ordnungsdienst Friedrichshafen in Kluftern nicht präsent ist herrscht auf den Straßen in den Wohngebieten an Hoher Weg und Föhnweg eine angespannte Situation mit ständigen Behinderungen und Regilverstößen. Auch im Hoherweg werden die Garagengebäude entgegen der Garagenverordnung nicht als Garage genutzt sondern als Lagerraum für alle sperrigen Dinge die in der Wohnung oder in Ermangelung eines Kellerraumes, gelagert werden. Die Fahrzeuge stehen dafür auf der Straße. Dies wird auch im neuen Plangebiet sich nicht anders verhalten. Da im verkehrsberuhigten Bereich aber außerhalb der gekennzeichneten Flächen das Abstellen von Fahrzeugen nicht gestattet ist, werden die Fahrzeughalter mit ihren Fahrzeugen in das benachbarte Wohngebiet ausweichen und dort ihre Fahrzeuge abstellen. Der Schlüssel für benötigte Stellplätze sollte daher mit der 2.Änderung nicht reduziert werden, sondern bei 1,5 Fahrzeugen pro WE beibehalten werden. Ich beantrage die geplante Änderung in der vorliegenden Form abzulehnen. 2. Lärmgutachten In der Betrachtung der Lärmvorbelastung wurden offensichtlich nicht alle Geräuschquellen die auf das Wohngebiet einwirken betrachtet. Insbesondere fehlt die Berücksichtigung der Vorbelastung durch Strassenverkehr auf der Bundesstraße B31 Neu und L328b zwischen Spaltenstein und Efrizweiler auf die freie Sichtverbindung besteht, insbesondere aus den Obergeschossen der	Ein Verstoß des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 746 gegen das BauGB liegt nach Auffassung der Verwaltung nicht vor. Die Argumentation kann inhaltlich nicht nachvollzogen werden Wird zur Kenntnis genommen. Die Grundflächenzahl, welche das Maß der Bebauung auf den Baugrundstücken regelt, ist bei 0,4 geblieben. Somit ermöglicht die Reduktion des Stellplatzschlüssels keine dichtere Bebauung in die Fläche. Die zusätzlichen Wohneinheiten können entstehen, da ein zusätzliches Geschoss in städtebaulich begründeten Bereichen ermöglicht wird. Die Übererfüllung des Stellplatzschlüssels ist den Bauherren freigestellt. Zudem sind Besucherstellplätze in der Höhe von 20 % bei Mehrfamilienhäusern erforderlich. Durch unterschiedliche Größen der Wohnungen ab einem Zimmer bis zu 4 Zimmern oder ggf. mehr kann nicht davon ausgegangen werden, dass pro Wohnung mehr als ein Stellplatz zwingend erforderlich ist. Zudem besteht im Plangebiet – anders als in den beschriebenen Bestandsbereichen ein Angebot an zukünftig ca. 44 öffentlichen Parkplätzen. Aus den oben genannten Gründen wird die Forderung nach Beibehaltung des bisherigen Stellplatzschlüssels zurückgewiesen. Aus den oben genannten Gründen wird die Forderung insgesamt zurückgewiesen. Zu 2. Lärmgutachten: Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich werden im Lärmgutachten nur die relevanten Geräuschquellen genannt. Auf der Basis der Lärmkartierung Badem-Württemberg für die B31 neu von 2022 gibt es keine Anhaltspunkte, dass durch die B31 der Orientierungswert im Plangebiet erreicht oder gar überschritten werden könnte; auch in der Summation wird die B31 als

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Gebäude im östlichen Teil des Baugebietes. Die Lärmemissionen dieser Strassen sollten bei der Grundlastbetrachtung für das Wohngebiet, speziell im östlichen Teil nicht unberücksichtigt bleiben. In diesem Bereich tragen die Lärmemissionen wesentlich zum Lärmgrundpegel bei. Nach den Lärmberechnungen (siehe Planungsunterlagen B31) betragen die Lärmmissionen ca. 45 dBA LDN und LNight ca.38 dBA. Aus eigener Erfahrung kann ich bestätigen, dass der ab 02.00 Uhr einsetzende nächtlich LKW Verkehr durch heulende Reifen Motorengeräusche einer entspannten Nachtruhe schnell ein Ende setzen. Dass die hörbaren Lärmmissionen des Strassenverkehrs auf der B31 und L328b im Bereich Sparbruck trotz der unterhalb der IRW für ein allgemeines Wohngebiet liegenden Lärmpegel überdeutlich mit bis zu 60-70 dBA zu hören sind ist der Tatsache geschuldet, dass die deutschen Lärmschutzverordnungen eher den Lärm schützen als die Bewohner und ausschließlich auf einen gemittelten Immissionswert abstellen. Die Existenz der Verkehrsmmissionen des Strassenverkehrs von B31N und L328b aus dem Bereich Sparbruck sollten in einem qualifizierten Lärmgutachten zumindestens erwähnt werden, auch wenn die normative Behandlung der Werte unterhalb der IRW Grenzen liegen. - die Sportanlage an der Bahnhofstraße (Schützenverein) mit einer 50m Schießanlage im Freien für Kleinkaliberwaffen und Unterhebelrepetiergewehre. Die offene Anlage liegt ca. 200 m östlich des Baugebietes. Die Nutzung der Sportanlage erfolgt speziell an den Wochenenden (Samstag/Sonntag). Da die Wohnbebauung durch das neue Wohngebiet näher an die Sportanlage rückt ist vermutlich der Ärger vorprogrammiert. Die Existenz dieser stark impulshaltigen Immissionen der Kleinkaliberwaffen sind in diesem Bereich deutlich zu hören und sollten in einem qualifizierten Lärmgutachten nicht unerwähnt bleiben. - Im Lärmgutachten unerwähnt ist die Gewerbe/Industrieanlage (ehemals Fa.Braun) in der Markdorfer Straße 1. In dieser Anlage wird eine Galvanikanlage betrieben. Die dafür erforderlichen 3 Abluft- und Belüftungsanlagen arbeiten im 24/7 Betrieb. und haben tonhaltige Anteile, sowie einen hohen Anteil an tiefen Frequenzen. Da die Abluftgeäusche besonders in den Nachtstunde bis in den Föhnweg 10/1 zu hören sind, ist davon auszugehen daß die Immissionen auch den östlichen Gebäuden des neuen Wohngebietes existieren. Die Immissionen durch Luftverkehr von startenden und landenden Flugzeugen auf dem Flugplatz Friedrichshafen sind im Lärmgutachten nicht erwähnt. Das Gebiet Lachenäcker wird bei An- und Abflug von Verkehrsmaschinen überflogen. Ebenfalls komplett unerwähnt sind die Überflüge des Rettungshubschraubers der am MCB stationiert ist und auch gelegentlich im Tiefflug das Gebiet überfliegt. Last not least sind auch die in den Sommermonaten (besonders an den Wochenenden und schönem Wetter) im 20 Minuten Rhythmus stattfindenden Überflüge der Zeppeline auf ihrem Weg zur Mainau auf der westlichen Flugroute erwähnenswert. (Ein Überflug dauert ca. 3 Minuten)	nicht beachtlich betrachtet. Die L328b ist mit der Markdorfer Straße berücksichtigt; der weitere Verlauf ist nicht relevant. Die Genehmigung des Schützenvereins wurde geprüft. Gem. den Auflagen, die auf die Gesamtbelastung durch die Anlage abzielen, ist diese mit Schallschutzvorrichtungen auszustatten, die bewirken, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweilige Baugebietskategorie in der Umgebung eingehalten werden. Die Gebäude am Blütenweg, welche näher als das Plangebiet an der Schallquelle liegen, sind als Mischgebiet einzustufen. Bei einer Verdopplung der der Entfernung von der Schiessanlage verringert sich der Schalldruckpegel um 6 dB(A), hierdurch kann festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte für ein WA im Plangebiet bezüglich der Schießanlage eingehalten sind. Eine analoge Argumentation trifft auch auf den Spitzenpegel zu, der durch einzelne Schüsse hervorgerufen wird. Somit ist eine Berücksichtigung in der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich. Zur Markdorfer Straße 1: Die minimale Entfernung von den Baugrenzen im Plangebiet beträgt ca. 300m. Es wäre damit – fiktiv betrachtet - ein Schallleistungspegel nachts von ca. 95dB(A) erforderlich, um einen schalltechnisch relevanten Beitrag im Plangebiet zu leisten. An der direkt angrenzenden Bebauung wären, auch bei einer Einstufung als Mischgebiet, bei einer solchen Betriebstätigkeit, die Richtwerte deutlich überschritten. Insofern besteht keine Relevanz für die vorliegende Bebauungsplanänderung. Die Emissionen des Flugverkehrs des Flughafens Friedrichshafen sind gem. Fluglärmkonturen, für

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
- Im Schallgutachten wurden die sich verändernden Verkehrsströme neu berechnet und die daraus entstehenden Lärmemissionen bewertet. Offensichtlich wurden z.B. die Einflüsse durch die im Baugebiet vorgesehene KITA nicht berücksichtigt. Da in der KITA nicht nur Kinder aus dem neuen Wohngebiet betreut werden sondern auch Kinder aus den umliegenden Gemeinden Fischbach, Schnetzenhausen, Lipbach, Efrizweiler und anderen Ortsteilen ist mit einem erheblichen Hol- und Bringverkehr zu rechnen. Da auch die Gemeinde Kluftern selbst sehr weitläufig ist, ist anzunehmen, daß 70% der Kinder mit einem PKW in den Morgenstunden angeliefert und Nachmittags oder Abends (je nach Betreuungsmodell) wieder abgeholt werden. Damit ist für diese Dienste mit einem täglichen Kfz Aufkommen von ca. 110 Fahrzeugen zu rechnen. Da die Anlieferung und Abholung jeweils in einem engen Zeitraum gleichzeitig erfolgt, wird sich die Ein- und Ausfahrt Bahnhofstraße /Anna Bulach Straße bald zu einem kritischen Punkt entwickeln. Die zusätzlichen Fahrten der Mitarbeiter(innen) und Hilfsdienste (Reinigung, Anlieferungen wie z.B. Verpflegung und Getränke) sind sicher nicht durch den für privat Haushalte ansetzbare Schlüssel darstellbar und müssen separat berechnet werden. - Wie bereits heute ersichtlich ist, haben sich die Verkehrsströme im bestehenden Baugebiet an Föhnweg und Hoher Weg bereits verändert. Anwohner des Föhnwegs und aus südlichen Bereichs des Hoher Weges (Einmündung Föhnweg/Hoher Weg bis ca. Abzweig Hoher Weg zur Anna Bulach Straße) nutzen bereits heute die Anna Bulach Straße und die Bahnhofstraße als Weg von/zu ihrem Wohnquartier. Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen ist im Schallgutachten nicht berücksichtigt und muß bei der Lärmemissionsbetrachtung der Bahnhofstraße berücksichtigt werden. - Bereits heute wird der Traubenweg und der Hoher Weg als Umgehung von Stau auf der Markdorfer Straße genutzt um auf die Immenstaader Straße zu gelangen. Zukünftig wird wahrscheinlich dann eher der Weg Bahnhofstraße-Anna Bulach Straße-Hoher Weg genutzt. Im Verkehrskonzept und der Lärmbetrachtung gibt es keine Aussagen darüber wie dies ggf. verhindert/erschwert werden kann. - Das Baugebiet Lachenäcker ist als allgemeines Wohngebiet definiert. Der zulässige Lärmpegel in einem allgemeinen Wohngebiet soll 55/45 dBA (Tag/Nacht) nicht überschreiten. Nach dem neuen Heizungsgesetz ist davon auszugehen, daß der Großteil der neuen Einheiten mit einer Wärmepumpe ausgestattet wird. In den Planungsunterlagen gibt es keine Aussagen dazu wie sichergestellt werden soll und kann, daß allein durch die große Anzahl der installierten Wärmepumpen die zulässigen Lärmpegel nach TA-Lärm eingehalten werden können. Ich beantrage die geplante Änderung in der vorliegenden Form abzulehnen.	den Flughafen Friedrichshafen vorliegend, nicht relevant. Der Einsatz der Hubschrauber für Notfall- bzw. Katastropheneinsätze mit entsprechenden Überflügen ist zulässig und über 7.1 TA Lärm abgedeckt. Für normale Hubschraubereinsatzereignisse ist, auch aufgrund der Entfernung von mehr als 2 km zum Klinikum, von keiner Relevanz für die vorliegende Bebauungsplanänderung, auszugehen. Auch eine Relevanz der Immissionen durch den Zeppelin ist nicht gegeben, aufgrund der Entfernung zum Start- bzw. Landepunkt am Flughafen, der Überflughöhe und dem Mangel an spezifischen Flugrouten. Die KiTa wird insbesondere aufgrund des Betreuungsbedarfes vor Ort und in den näheren Ortsteilen errichtet. Aus dem Plangebiet wurden insgesamt 750 Fahrten auf der Bahnhofstraße berücksichtigt. Der Immissionsgrenzwert wird dadurch nicht erreicht oder überschritten; das ändert sich auch nicht, wenn noch 110 Fahrten hinzukommen würde. Die Ermittlung des durch das Plangebiets erzeugten Verkehrs beruht auf sehr konservativen Annahmen (Abschätzung auf der sicheren Seite). Betrachtet werden kann nur der durch die Neuplanung hervorgerufene Mehrverkehr, nicht aber der Durchgangsverkehr. Diesen Anspruch haben die Aussagen in der Schalltechnischen Untersuchung auch nicht. Aufgrund der Netzstruktur in welche die Anna-Bulach-Straße und die Bahnhofstraße eingebunden sind, kann ihnen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen die Funktion einer Wohnstraße oder einer Sammelstraße zugeordnet werden. Entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) kann eine Wohnstraße in der Spitzenstunde mit bis zu 400 Kfz/h und eine Sammelstraße mit bis zu 800 Kfz/h belastet werden. Ein fachliches Erfordernis, die gebietsfremden Verkehre zu berücksichtigen wird nicht gesehen und die Forderung daher zurückgewiesen. Angesprochen werden Aspekte, die ggf. eine verkehrsrechtliche Regelung erforderlich machen. Diese sind auf Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant. Die Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen von Wärmepumpen ist auf der Ebene der Baugenehmigung vorzunehmen, da dann erst Standort

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 03.12.2024 bis 17.01.2025) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
3. Verkehrsanbindung Der Fußweg „Am Grünen Anger“ zum Traubenweg hat die Aufgabe Fußgänger und Radfahrern den Weg aus und zum Wohngebiet Lachenäcker zum Ortskern abseits der Markdorfer Straße zu ermöglichen. Der Fussweg endet am Traubenweg. Der Traubenweg besitzt keinen Gehweg und keinen Schutzstreifen für Radfahrer. Fußgänger und Radfahrer müssen um in den Ortskern zu gelangen den Traubenweg ca. 40 m bis zur Einmündung und zum dortigen Gehweg gehen. Sie sind auf dem Bereich des Traubenweges einer höheren Gefährdung ausgesetzt. Verschärft wird die Situation zusätzlich dadurch, daß in diesem Bereich die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50km/h beträgt da die 30km/h Zone 20m vor der Einmündung des Fußweges in den Traubenweg endet. <i>(Bild/Luftbild wurde aus urheberrechtlichen Gründen entfernt.)</i> Eine Verlängerung der 30km/h Zone auf die gesamte Länge des Traubenweges bis zur Einmündung in die Markdorfer Straße ist auch im Hinblick auf die geplanten kurz nach der Kurve liegenden Garagen-/Grundstückausfahrten oberhalb des Fussweges gerechtfertigt. Durch die zukünftige Einfriedung des bebauten Grundstückes (Grenzbewuchs) und Grundstückbepflanzung oder sonstiger Nutzungen wird die Sicht für zur Markdorfer Straße fahrende Kfz auf den Bereich der Fußweg Einmündung in den Traubenweg die dort befindlichen Garagen/Grundstückausfahrten weiter erschwert werden. Es sollte auch berücksichtigt werden, daß der Traubenweg regelmäßig vom Schwerlastverkehr befahren wird (siehe folgendes Bildmaterial) 	und Schalleistung der verwendeten Wärmepumpe bekannt sind. Sofern die zulässigen Werte am nächstgelegenen Immissionsort überschritten werden, sind Einhausungen zum Schallschutz möglich und einzufordern. Der Antrag wird aus den o.g. Gründen insgesamt zurückgewiesen. Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der angesprochene Bereich Traubenweg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Gem. dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens ist eine Fortführung der Fuß- und Radwegverbindung unabhängig von der Markdorfer Straße vorgesehen, um hier eine komfortablere, von der Durchgangsstraße unabhängige Verbindung Richtung Ortskern zu schaffen. Wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte betreffen verkehrsrechtliche Maßnahmen und sind daher für die Ebene des Bebauungsplanes nicht relevant. Im Bereich der Einmündung Fuß- und Radweg auf den Traubenweg wurden entsprechende Sichtdreiecke mit Freihaltung von Bebauung bzw. Anpflanzung oberhalb 0,80 m festgesetzt. Die Nutzung durch den Gewerbebetrieb (Obsthandel) ist selbstverständlich bekannt. Eine Veränderung an der bestehenden Situation erfolgt durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht. Der Antrag wird aus den o.g. Gründen insgesamt zurückgewiesen.
11. TeleData Friedrichshafen GmbH Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen	
Keine Rückmeldung.	Wird zur Kenntnis genommen.