Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178/1 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum, 1. Änderung“
Stand: 13.09.2024
Stand Anmerkungen Stellungnahme der Verwaltung/des Planers/des Vorhabenträgers: 15.05.2025

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) 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 (04.12.2023 bis 26.01.2024)	
1. Polizeipräsidium Konstanz **Sachbereich 13 – Verkehr** Dienstsitz Ravensburg Gartenstraße 97 88212 Ravensburg Vom 12.07.2024	
es bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme
2. Landesamt für Denkmalpflege **im Regierungspräsidium Stuttgart** Führungs- und Einsatzstab Abt. 8 Postfach 20 01 52 73712 Esslingen am Neckar Vom 19.07.2024	
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 vorliegender 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	Kenntnisnahme Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) 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. Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen Vom 31.07.2024	
Zur beabsichtigen Maßnahme erheben wir keine Einwendungen und machen Sie auf folgende Situation aufmerksam: Aus ÖPNV-Sicht begrüßen wir die Planungen zur Anpassung der Stellplätze. Die Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH bieten im angrenzenden Areal des Fachmarktzentrum fußläufig gut erreichbare Haltestellen mit einem sehr guten Fahrplanangebot an.	Kenntnisnahme
4. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Hirschgraben 2 88214 Ravensburg Vom 12.08.2024	
bzgl. des o.g. Bebauungsplanes möchten wir uns der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen (Fr. Bieber) vom 11.07.2024 anschließen, die inhaltlich mit uns abgestimmt wurde.	Kenntnisnahme
5. Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen Vom 13.08.2024	
A. Allgemeine Angaben **Stadt Friedrichshafen** ☐ Flächennutzungsplan ☒ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178/1 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum – 1. 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** Gemäß den vorgelegten Planunterlagen soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarkt- und Freizeitzentrum“ im Bereich des Sondergebiets 2 geändert werden, um für freiwerdende Flächen des bisherigen Elektronikfachhandels eine Umnutzung zu ermöglichen. Die Stadt Friedrichshafen war im Jahr 2020 auf den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben und das Regierungspräsidium zugegangen. Die Höhere Raumordnungsbehörde hat sich seinerzeit für	

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) 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
eine Beurteilung anhand der damaligen Rechtslage ausgesprochen und aus Sicht des Einzelhandels keine grundlegenden Bedenken geäußert. Zwischenzeitlich ist der fortgeschriebene Regionalplan Bodensee-Oberschwaben rechtskräftig und damit verbindlich. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgesetzten Vorranggebiets. Gemäß Plansatz 2.7.1 Z (2) ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Eine bestandsorientierte Erweiterung ist vorliegend zu verneinen, vielmehr wird das Sortiment im maßgeblichen Teilbereich komplett ausgetauscht.	
Eine Ausnahme kommt daher nur nach Plansatz 2.7.1 Z (4) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben in Betracht. Anders als es die Gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella vom 06.07.2021 zur Umnutzung eines Teils des Media-Marktes im Bodensee Center in Friedrichshafen auf Seite 7 nahelegt, sind Einzelhandelsgroßprojekte, die der Grundversorgung dienen, nicht gewissermaßen allgemein an Standorten außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen zulässig, vielmehr muss es sich um Einzelhandelsgroßprojekte handeln, die zur Nahversorgung erforderlich und nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind. Auch die weiteren Voraussetzungen des Plansatzes 2.7.1 Z (4) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben müssen erfüllt sein.	Der vorliegende Einzelhandel bleibt mit 756 m²unter der Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche. Somit wird durch den Bebauungsplan kein Einzelhandelsgroßprojekt vorbereitet. Die gesamte BGF-Fläche liegt mit 1.058m² unter 1.200m².
Ob ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne von Plansatz 2.7.1 Z (4) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben zu bejahen ist, ist daher noch gutachterlich zu untersuchen. Aus den genannten Gründen äußert die Höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels derzeit Bedenken gegen die Planung.	Aufgrund der o.g. Größen ist dies entbehrlich, da kein Widerspruch zum regionalplanerischen Ziel erzeugt wird.
Ungeachtet dessen wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte befindet. Im diesem Vorbehaltsgebiet befinden sich bereits aktuell mehrere Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die Stadt Friedrichshafen wird gebeten zu prüfen, ob die Flächen nicht für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgehalten werden sollten. Da es sich bei Plansatz 2.7.2 G (1) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben um einen Grundsatz und nicht um ein Ziel der Planung handelt, werden aus diesem Grund zwar keine Bedenken geäußert, im Rahmen der Abwägung ist eine Befassung mit dem Grundsatz dennoch erforderlich. Für Fragen steht Ihnen Frau Katharina Biber gerne zur Verfügung (katharina.biber@rpt.bwl.de).	Zum Einleitungsbeschluss (Vorstufe des Aufstellungsbeschlusses) am 26.04.2021 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden im Vorfeld der Beschlussfassung gutachterlich 3 alternative Nachnutzungen untersucht (Lebensmitteleinzelhandel, Bekleidungseinzelhandel und Einzelhandelsnutzung Drogeriemarkt). Nach damaliger Rechtslage kam der Gutachter zu dem Schluss, dass der Lebensmitteleinzelhandel und der Bekleidungseinzelhandel die raumordnerischen Gebote (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsgebot) grundsätzlich einhalten.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) 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
	Der Vorhabenträger hat sich dann im weiteren Verfahren für den Lebensmitteleinzelhandel entschieden und im Weiteren auch auf die Großflächigkeit verzichtet. D.h. es wurde bereits im frühen Planungsstadium sich mit der Thematik befasst und der Vorhabenträger hat nach interner Abwägung sich für den Lebensmitteleinzelhandel entschieden. Die Stadt Friedrichshafen hat der Nutzung nach Abwägung der weiteren Nutzungsalternativen zugestimmt.
Ergänzung Stellungnahme des RP Tübingen in Absprache mit dem RV Bodensee-Oberschwaben aufgrund der Rücknahme von großflächigem Einzelhandel zu kleinflächigem Einzelhandel (E-Mail Norbert Hallmann RPT vom 16.10.2024) nach Rücksprache und Abstimmung mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben können wir Ihnen zu Ihrer Anfrage mitteilen, dass bei einer Kleinflächigkeit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestünden. In diesem Fall wäre dann auch eine Anpassung der gutachterlichen Stellungnahme entbehrlich.	Kenntnisnahme
2. Belange des Straßenwesens **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.** **Art der Vorgabe** Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. **Rechtsgrundlage** Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 Abs. 1 und 2 Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.	Kenntnisnahme.
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Die Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH (DEGES) übernimmt vom Regierungspräsidium Tübingen die Planungen der B 31 Meersburg/West – Immenstaad, B 31 Friedrichshafen/Waggershausen-Friedrichshafen (B 30 alt), B 31 Überlingen/Ost	Eine Beteiligung ist erfolgt. Nach Auskunft der DEGES ist diese nicht zuständig.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) 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
– Oberuhldingen sowie der B 31 Oberuhldingen – Meersburg/West. Aufgrund der geänderten Zuständigkeit ist die DEGES daher im weiteren Verfahren zu beteiligen.	
3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.	
3.1 Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen **Zum Entwurf:**	
Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone Gegen die entlang der B 31 neu außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Vorentwurf vom 08.12.2023 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 9 FStrG keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990). Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.	Beachtung der Anregung
Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen und im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) darzustellen. Eine nachrichtliche Darstellung bzw. die Erläuterung unter Hinweise ist nicht ausreichend.	Die Signatur für Stellplätze wird an zwei Stellen im Norden entsprechend zurückgenommen. Die Abstandsfläche wird entsprechend in den Plan mit Planzeichen aufgenommen.
Werbeanlagen Allgemein Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 9 Abs. 6 FStrG straßenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.	Nach Auskunft der Polizei ist in den vergangenen rd. 12 Jahren kein Unfallschwerpunkt an dieser Stelle

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) 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
§ 9 Abs. 7 FStrG, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-5 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein. In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen. Außerdem wird gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. **Überarbeitung des Bebauungsplanes** Die Stadt wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen. Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.	vorhanden, so dass nicht von einer Ablenkungswirkung der bestehenden Werbeanlagen ausgegangen werden muss. Der Eigentümer besteht darüber hinaus auf Bestandsschutz der Werbeanlagen und erweitert diesen Bestandsschutz dahingehend, dass er aufgrund von Mieterwechseln auf Änderungen der Werbeinhalte an gleichem Anbringungsort und in gleicher -Größe wie bisher besteht (z.B. „Mc Donald“ statt „BurgerKing“ bei entsprechendem Mieterwechsel). Eine Ansicht der Fassade (Nord- und Ostseite, mit Werbung Bestand) ist dieser Abwägungssynopse als Anlage 01 beigefügt.
6. Landratsamt Bodenseekreis Amt für Kreisentwicklung und Baurecht Albrechtstraße 77 88045 Friedrichshafen vom 19.08.2024	
wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben sowie Ihre Mail vom 04.07.2024 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab: Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C **A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** **Art der Vorgabe** <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Weist eine Gemeinde im Rahmen einer Planänderung im beschleunigten Verfahren auf Flächen, die zuvor aufgrund von § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder 25 BauGB festgesetzt wurden, Bauflächen aus, muss sie trotz der nach § 13a Abs.	Anregung wird aufgenommen In der Begründung zum Bebauungsplan im Kap. 5 wird eine entsprechende Gegenüberstellung der

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) 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
2 Nr. 4 BauGB geltenden grundsätzlichen Freistellung von der Eingriffsregelung an anderer Stelle einen Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB schaffen. Wir bitten hierzu Aussagen zu treffen. **Rechtsgrundlag** Geltender Bebauungsplan i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB **Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)** keine **B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands** --- **C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage** I. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Die vorgelegten Unterlagen einschließlich der reduzierten Umweltvorprüfung sind als Grundlage für eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde nicht geeignet. Auf Folgendes wird hingewiesen:	bisher festgesetzten und der künftigen Ausgleichsflächen ergänzt. Insgesamt handelt es sich um geringfügige Veränderungen, die zudem dem aktuellen realen Zustand entsprechen. Gemäß Bebauungsplan und insbesondere Freiflächengestaltungsplan werden nahezu alle, insbesondere auch die angesprochenen Bäume zum Erhalt festgesetzt. Daher sind keine negativen Veränderungen für Fledermäuse oder Zauneidechsen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Im Gegenteil: Nach Umsetzung der Planung werden zusätzliche Bäume und teilweise artenreichere Staudenpflanzungen angelegt sein, welche die Artenvielfalt und das Nahrungsangebot für Tiere erhöhen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) 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
Teilweise wird vorhandener Baumbestand nicht als Pflanzerhalt festgesetzt (z. B. an der Nordwestecke des Geltungsbereichs). Ob hierdurch artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, wird nicht erläutert. Eine Funktion der Gehölze im Plangebiet als Vernetzungsstruktur für Fledermäuse (Leitlinien) ist in Anbetracht der Lage zwischen Riedlewald und Rotach nicht auszuschließen und daher zu thematisieren. Randbereiche z. B. zum Sportplatz hin, könnten für Fledermäuse und Zauneidechsen von erheblicher Bedeutung sein. Die gemäß Luftbild zwischen 2015 und 2019 stattgefundene Gehölzentnahme an der Grenze zum Sportplatz wird in diesem Zusammenhang kritisch hinterfragt. Eine Anpassung der Festsetzungen ist ggf. erforderlich. Es wird angeregt vorrangig den Erhalt vorhandener vitaler Bäume zu prüfen, da durch Neupflanzungen ein time lag entsteht.  Luftbild·2015-2017¶  Luftbild·2017-2019¶	Die Gehölzentnahmen am Sportplatz erfolgten aufgrund abgängiger Bäume im Bestand u. des Eingriffs der Wurzeln in die Tartanbahn des Sportplatzes. Es erfolgen Festsetzungen zu Strauchpflanzungen in diesem Bereich. Ersatzpflanzungen bei abgängigen Bäumen führen zwangsläufig zu einem „time lag“.
Die im Freiflächengestaltungsplan angedeutete Segmentierung der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung entlang des Westteils der inneren Erschließung sollte geprüft werden, da zusammenhängende Flächen für evtl. vorhandene Arten wesentlich wertvoller sind. Zusammenhängende Flächen sind im Übrigen leichter und kostengünstiger zu pflegen, was den Erhalt in Realität wahrscheinlicher macht.	Die grundsätzlich nachvollziehbaren Anregungen sind an dieser Stelle nicht umzusetzen, da die Flächen dem Realbestand angehören, der sich bewährt hat. Die im Plan angedeutete Segmentierung besteht real nur durch Trittsteinplatten, die eine Querung der Grünanlagen erleichtert. Grundsätzlich sind die Grünanlagen zusammenhängend.
Staudenflächen (Festsetzungen 3.7.4) werden grundsätzlich begrüßt. In intensiv genutzten öffentlich zugänglichen Bereichen ist allerdings eine sorgfältige Planung, Umsetzung und	Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) 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
	Erhaltung erforderlich, um dem damit verbundenen Anspruch gerecht zu werden. Ggf. macht es Sinn, je nach Nutzungsintensität, unterschiedliche Mischungen zu wählen.	
	Den Erfordernissen von Klimawandel und Stadtklima sollte vorrangig durch die Auswahl geeigneter heimischer Arten Rechnung getragen werden, ggf. ergänzt um südeuropäische inkl. südwest- und südosteuropäische. Arten anderer Kontinente sollten aus den Hinweisen und Empfehlungen der Liste 1 (S. 11) entfernt werden.	Die Gehölzlisten entsprechen dem aktuellen Sortiment, das im Rahmen der Grünsatzung Friedrichshafen von der Stadt empfohlen wird. Diese Pflanzenauswahl enthält auch klimaresistentere Pflanzen, die nicht immer heimisch sind, somit aber dem Klimawandel Rechnung tragen.
	Die insektenschonende Beleuchtung Nr. 3.6.2 ist hinsichtlich der maximalen Lichtpunkthöhe und der maximalen Außentemperatur der Lampengehäuse bzw. Dichtheit der Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu spezifizieren.	Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8 m. Hinweis wird beachtet.
	Die Reglungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind einzuhalten (Hinweise und Empfehlungen V4, S. 10).	
II.	<u>Belange des Abfallrechts:</u> Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten deshalb folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen: „Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“	Hinweis aufgenommen
III.	<u>Belange des Planungsrechts:</u> Die in der Begründung genannten Rechtsstände der BauNVO und des BauGB sollten ebenfalls aktualisiert werden. Die Bezeichnung der Zweckbestimmung des SO 2 stimmt nicht überein in der Festsetzung Nr. 3.1.1 und im Rechtsplan („Fachmarktzentrum – Unterhaltungszentrum – Lebensmittel“).	Rechtsstände wurden aktualisiert. Die Bezeichnungen wurden synchronisiert
IV.	<u>Belange des Immissionsschutzes:</u> Die schalltechnische Untersuchung der Bernard Gruppe vom 01.02.2023 ist nachvollziehbar, wonach durch die Änderung keine unzulässigen Lärmimmissionen verursacht werden.	Kenntnisnahme
V.	<u>Belange des öffentlichen Nahverkehrs und der Mobilität:</u> Aus Sicht des Sachgebietes Öffentliche Mobilität wird die stärkere Trennung der Verkehre und die damit steigende Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden begrüßt. Ausweislich des Parkierungskonzeptes vom 02.04.2024 fallen im Bereich vor den Fachmärkten 115 PKW-Stellplätze weg. In diesem Zusammenhang regen wir an, den Stadtverkehr Friedrichshafen hinsichtlich einer besseren Taktung	Siehe Stellungnahme Stadtverkehr FN. Die Stadt Friedrichshafen ist im ständigen Austausch mit dem Stadtverkehr FN und bemüht eine verbesserte Taktung auch in den bedienenden Linien des Bodenseecenters zu erreichen.

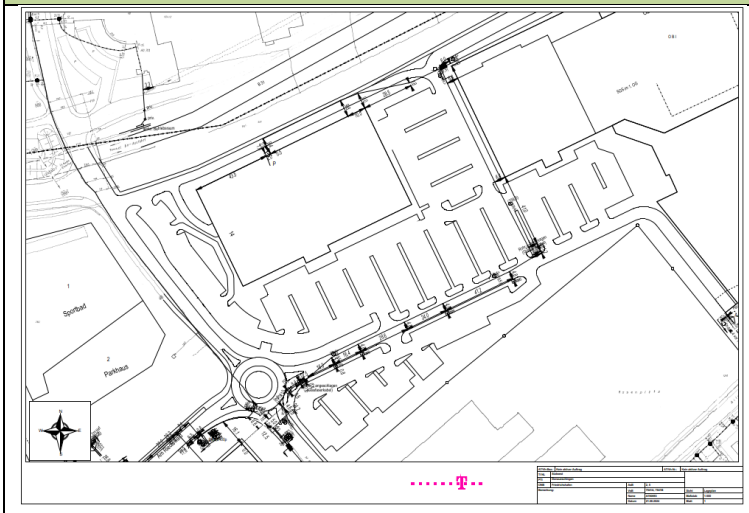
Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
weiter auszubauen, so dass das Fachmarkt- und Freizeitzentrum auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln weiterhin gut zu erreichen ist. Auf die zusätzliche Möglichkeit der Festsetzung von Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird hingewiesen.	Im Freiflächengestaltungsplan als Teil des Vorhabenplans sind entsprechende Flächen ausgewiesen.
VI. <u>Belange des Rad- und Fußverkehrs:</u> Unsere Koordinatorin für den Rad- und Fußverkehr begrüßt die Ausweitung des Verkehrsraumes für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie die zusätzlichen überdachten Fahrradparkboxen. In dem Parkierungskonzept wird ein Augenmerk auf die bessere Trennung der Mobilitätsarten gesetzt. Aus diesem Grund wird neben der Wegführung für den Fußverkehr auch eine erkennbare und sichere Wegführung für den fahrenden Radverkehr empfohlen. Dies könnte durch eine sichere und sichtbare Radinfrastruktur zu den Stellplätzen erfolgen.	Kenntnisnahme
Im Parkierungskonzept wird zudem erwähnt, dass Stellplätze teilweise für Lastenräder ausgelegt werden. Dies wird begrüßt und zudem angeregt, an Fahrräder mit Anhänger (z. B. für Kinder und Einkäufe) zu denken. Diese benötigen aufgrund der Gesamtlänge ausreichend Platz und sollten nicht zu „Hindernissen“ werden.	Kenntnisnahme
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
7. Stadtwerk am See Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen	
Keine Rückmeldung.	
8. Einzelhandelsverband Baden-Württemberg e. V. Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart	
Keine Rückmeldung.	
9. Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben Postfach 4064 88219 Weingarten	
Keine Rückmeldung.	
Eingegangene Stellungnahmen	**Stellungnahme der Verwaltung / des Planers**
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (12.12.2023 bis 26.01.2024)	
Hinweis: Personenbezogene Daten wurden aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert/geschwärzt.	
1. Vodafone BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel vom 24.07.2024	
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.07.2024. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unse-	Kenntnisnahme

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) 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
res Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. 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 Koordinierung/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.	
2. Deutsche Telekom Technik GmbH Adolph-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen vom 21.08.2024	
wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren „Fachmarkt- und Freizeitzentrum – 1. Änderung“ in Friedrichshafen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Änderung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die von den Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren Hinweis: Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)	Kenntnisnahme

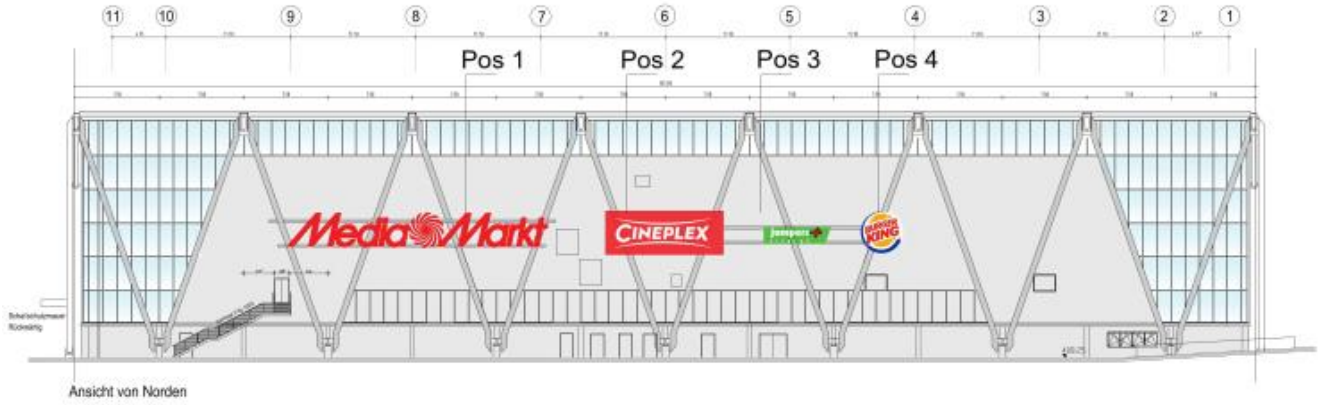
Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
 *(unmaßstäblich)*	
3. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Ortsverband Friedrichstraße 51/3 88045 Friedrichshafen	
Keine Rückmeldung.	
4. TeleData Friedrichshafen GmbH Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen	
Keine Rückmeldung.	

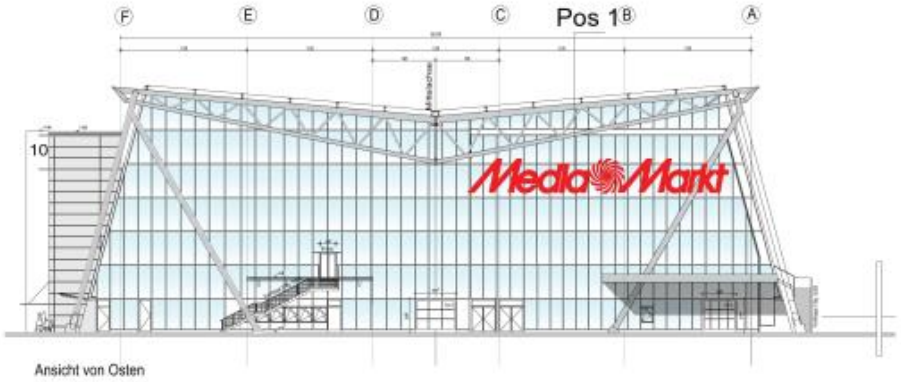
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178/1 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum, 1. Änderung“
Stand: 13.09.2024
Stand Anmerkungen Stellungnahme der Verwaltung/des Planers/des Vorhabenträgers: 15.05.2025

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vom 09.07.2024 bis 23.08.2024) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Anlage 1 (Werbeanlagen im Bestand mit Bestandsgenehmigung)



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten