

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Amalienhöhe II“, Gemeinde Heiligenberg

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Amalienhöhe II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erstmalige bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen. Ziele der Planung sind:

- Schaffung von Wohnbauplätzen im Anschluss an die vorhandene Siedlung
- Gestaltung des neuen Siedlungsrandes

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der erforderlichen Umweltprüfung ermittelt, bewertet und im Umweltbericht dargestellt. Die Bestandsanalyse der Schutzgüter zeigt, dass durch die im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Nutzungen Eingriffe entstehen, deren negativen Umweltauswirkungen teilweise im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können.

Zur Minimierung der negativen Umweltauswirkungen im Plangebiet selbst sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze etc.
- Unzulässigkeit von Thujen in einem 5m Streifen zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs
- Gebot der Begrünung und Bepflanzung der privaten Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Pflanzen
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtkörper für die Straßenbeleuchtung
- Begrünung von Dächern bis 15° Dachneigung mit mindestens 10cm Substrat

Der sich darüber hinaus ergebende Kompensationsbedarf von 132.072 Ökopunkten erfolgt extern auf Flurstück 135/1 Gemarkung Wintersulgen. Das Ausgleichskonzept auf Flurstück 135/1 ist für den Bebauungsplan „Amalienhöhe II“ und den zeitgleich aufgestellten Bebauungsplan „Further Öschle III“ gemeinsam entwickelt worden. Vorgesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese mit 100 Bäumen aus dem Sortenprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis auf insgesamt 2,15 ha. Davon sind 0,8 ha mit 37 Bäumen für den Ausgleich des Bebauungsplans „Amalienhöhe II“ vorgesehen.

Durch die Summe aller internen und externen Maßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Nach Umsetzung aller Maßnahmen bestehen keine negativen Umweltauswirkungen.

3. Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (22.06.15 – 22.07.15)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgern und Bürgerinnen Stellungnahmen abgegeben.

Themenkreis Baustraße und Erschließung:

- Wunsch der Einrichtung einer Baustraße zur Vermeidung von Belastungen der Anwohner während der Bauzeit
 - o Die Gemeinde hat mit dem Eigentümer der für eine Baustraße erforderlichen Fläche, außerhalb des eigentlichen Plangebiets Kontakt aufgenommen, um zu klären ob und ggfls. unter welchen Voraussetzungen das Grundstück in Anspruch genommen werden darf. Eine positive Einigung konnte nicht erzielt werden. Eine Baustraße ist damit nicht realisierbar
- Nachfragen zum Erschließungsbeitragsrecht
 - o Das Erschließungsbeitragsrecht ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es wird zu einem späteren Zeitpunkt geklärt

Themenkreis Entwässerung und Retention

- Bitte, bei der Entwässerungsplanung die Straßen- und Oberflächenentwässerung auch für Starkregenereignisse ausreichend zu dimensionieren
 - o Die Straßen- und Oberflächenentwässerung ist ausreichend dimensioniert, um auch Starkregenereignisse zu bewältigen
- Verschiedene Nachfragen zur Größe und Funktionalität der Retentionsmulde
 - o Die Retentionsmulde ist so dimensioniert und angeordnet, dass die zu erwartenden Niederschlagswässer aufgenommen werden können. Für den unwahrscheinlichen Fall des Versagens der Mulde ist ein Überlauf an den Mischwasserkanal vorgesehen. Zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Außengebiet ist ergänzend zur Mulde entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine 1,5 m breite Versickerungsmulde vorgesehen.

Themenkreis: Mehrfamilienhaus

- Verschiedene Nachfragen und Anmerkungen zum vorgesehenen Mehrfamilienhaus am südlichen Rand des Gebietes bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten, der Kubatur
 - o Die Gemeinde möchte in Ergänzung des Wohnraumangebots auch die Möglichkeit von Wohnungen (Miete oder Eigentum) schaffen. Die Kubatur ist so definiert, dass das Gebäude kleiner als das südlich gelegene bestehende Ökonomiegebäude werden wird. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist im weiteren Verfahren mit dem Gemeinderat diskutiert und festgelegt worden

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben worden.

Themenkreis: Verkehr und Erschließung

- Anregung, den geplanten Fahrbahnquerschnitt von 5,00 m auf 5,50 m zu verbreitern, um die Leichtigkeit des Verkehrs zu verbessern
 - o Der Fahrbahnquerschnitt ist bewusst eng gefasst um die Geschwindigkeit zu dämpfen. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) sind 4,75 m Fahrbahn ausreichend für die Begegnung von zwei Pkw

Themenkreis: Natur- und Landschaftsschutz

- Anregung, kleintierundurchlässige Sockel bei Einfriedungen auszuschließen
 - o Aufgrund des hängigen Plangebiets lässt der Plangeber Mauern und Sockel zu, da diese auch erforderlich sind um die Topographie zu modellieren
- Forderung die geringere ökologische Bewertung der vorhandenen Fettwiese zu begründen
 - o Die vorhandene Fettwiese ist aufgrund der artenarmen Ausprägung geringer bewertet worden als eine durchschnittliche Fettwiese

Themenkreis Denkmalpflege:

- Situationsgerechte Ausbildung der Ortsrandlage in der Nachbarschaft zum Schloss
 - o Das Gebiet liegt nicht in der direkten Sichtachse vom Aussichtspunkt zum Schloss. Die Gemeinde wünscht grundsätzlich eine aufgelockerte Dachlandschaft mit unterschiedlich ausgerichteten Gebäuden. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind nur in der Dachneigung der darunterliegenden Dachfläche zulässig

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Änderungen an der Planung vorgenommen:

- Die Grundstücksausnutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche in m² festgesetzt
- Als Ausgleichsmaßnahme wird die Herstellung einer Streuobstwiese auf Flurstück 135/1 Gemarkung Wintersulgen festgesetzt und dem Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet
- Zur Verbesserung des Verkehrsflusses wird vorgeschrieben, dass in einem Abstand von 0,50 m entlang der Straße Einfriedungen und Sockelmauern u.ä. unzulässig sind
- Die Hinweise zum Denkmalschutz und zum Grundwasserschutz wurden angepasst

4. Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen im förmlichen Beteiligungsverfahren (02.11. – 02.12.2015)

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgern und Bürgerinnen keine Stellungnahmen eingereicht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen bezüglich der von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche abgegeben. Insbesondere das Landratsamt Bodenseekreis hat eine Stellungnahme abgegeben.

Themenkreis Natur- und Landschaftsschutz:

- Das Landratsamt wies darauf hin, dass bei der Bewertung der Retentionsmulde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz korrigiert werden muss
 - o Die Korrektur ist erfolgt

Themenkreis Wasser- und Bodenschutz

- Es wurde von Seiten des Landratsamtes auf eine Bepflanzung gedrängt, die die Versickerung nicht beeinträchtigt
 - o Die Pflanzliste für die Retentionsmulde berücksichtigt diese Vorgabe.
- Anregung, kleintierundurchlässige Sockel bei Einfriedungen auszuschließen
 - o Die Gemeinde lässt die Sockel aufgrund der Topographie weiter zu
- Ebenfalls wurde auf das erforderliche Wasserrechtsverfahren hingewiesen.
 - o Der Hinweis auf das Wasserrechtsverfahren ist in den Unterlagen enthalten.

Themenkreis Landwirtschaft

- Aus Sicht des Landwirtschaftsamtes wird die Umwandlung von Ackerland zu Ausgleichszwecken bedauert.
 - o Durch die Generierung zusätzlicher Ökopunkte für die Verbesserung des Grundwassers konnte der Flächenbedarf reduziert werden.

Die Stellungnahmen im förmlichen Beteiligungsverfahren haben zu keiner Änderung der Grundzüge des Bebauungsplans geführt.

5. Alternativen – Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Baugebiet „Amalienhöhe II“ ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Salem von 2004 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Hauptort Heiligenberg ist außer der geplanten Wohnbaufläche „Amalienhöhe II“ die Fläche „Ziegelhalde“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der attraktiven Lage und des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken entwickelt die Gemeinde Heiligenberg jetzt das Gebiet „Amalienhöhe II“.

Das Gebiet rundet den bestehenden Ortsrand ab. Die Weichen für die Erschließung hat die Gemeinde bereits bei der Planung und Realisierung des Baugebiets am Fürstin-Irma-Weg gestellt. Im südlichen Bereich ist das Flurstück 267/3 als Wegegrundstück für die Gemeinde vorgesehen, nördlichen Bereich grenzt das Gebiet auf Höhe der Einmündung des Birkenwegs an die öffentliche Straße.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.09.2015 ist ausführlich über die Geschossigkeit, die Gebäudestellung und die zulässigen Dachneigungen diskutiert worden. Im Ergebnis wünscht der Gemeinderat eine Bebauung mit einem Vollgeschoss, Satteldächern und einer Dachneigung zwischen 32° und 40°. Die Gebäude sind trauf- und giebelständig zur Straße zulässig. Grundsätzlich wird ein Baugebiet gewünscht, dass sich eng an die Gestaltung des bestehenden Baugebiets am Fürstin-Irma-Weg anlehnt. Mit dem Ziel, den Ortsrand aufzulockern wird jedoch eine trauf- und giebelständige Gebäudestellung zugelassen.

Überlingen, 25.01.2016



Johann Senner, Planstatt Senner