

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Sonnenhalde“ in Heiligenberg - Steigen

Der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2022 gemäß § 214 (4) BauGB beschlossen, für den Bebauungsplan „Sonnenhalde“ in Heiligenberg – Steigen, der im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt wurde, ein Ergänzungsverfahren für den Ausgleich einer FFH-Mähwiese durchzuführen, nachdem der Bebauungsplan mit öffentlicher Bekanntmachung am 16.12.2021 rechtskräftig wurde. Da vom Bundesverwaltungsgericht am 18.07.2023 Verfahren nach §13b BauGB aufgrund von mangelnder Umweltprüfung als nicht mit Europarecht vereinbar erklärt wurden, wurde vom Gesetzgeber mit § 215a BauGB die Möglichkeit zur Heilung eingeräumt, indem eine Art Vorprüfung über die zu erwartenden Umweltauswirkungen durchgeführt werden.

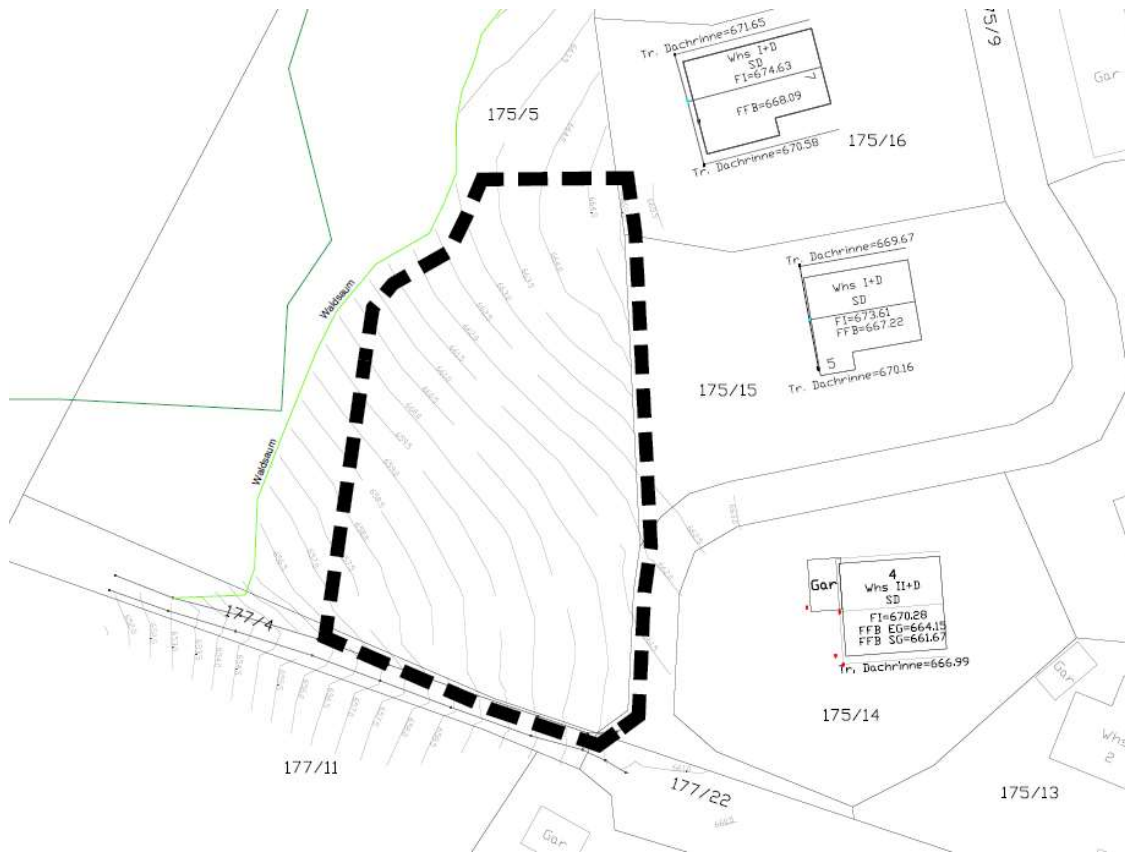
Aufgrund der Betroffenheit einer geschützten Flachlandmähwiese wird daher eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt. Hierbei werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 und § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG anzuwenden. Die Bestandteile des Umweltberichtes nach § 2 Absatz 4 und § 2a Nummer 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 entsprechen den aktuellen Vorgaben des BauGB vom 20. Dezember 2023. Die Planunterlagen zum Bebauungsplan bleiben unverändert bis auf die Ergänzung einer externen Ausgleichsfläche zur Kompensation des Eingriffs in die FFH-Mähwiese.

Der Gemeinderat hat daher am 07.09.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Sonnenhalde“ gemäß § 214 (4) BauGB i.V.m. § 215 BauGB zu heilen und den Entwurf des Bebauungsplans „Sonnenhalde“ mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften sowie den Entwurf des Umweltberichtes gebilligt. Weiter wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in Form einer schriftlichen Anhörung beschlossen. Dies wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Steigen innerhalb der Gemeinde Heiligenberg. Das ca. 1.500 m² große Plangebiet auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 175/5 grenzt westlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. An den südöstlichen Geltungsbereich schließt die Straße „Sonnenhalde“ an. Im Norden und Westen befindet sich ein Waldgebiet.

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist der nachfolgend abgedruckte Kartenausschnitt (maßstabslos).



Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Heiligenberg beabsichtigt den westlichen Ortsrand in Steigen um drei einzelne Wohnhäuser zu erweitern. Die Häuserzeile kann über die Verlängerung der südöstlich bestehenden Straße „Sonnenhalde“ erschlossen werden. Die Dichte ist der umgebenden Wohnbebauung angepasst und fügt sich so an den Siedlungsrand ein. Vorgesehen ist eine für die Gemeinde Heiligenberg charakteristische lockere Einzelhausbebauung am Ortsrand. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehen klare Regelungen bezüglich der Bebaubarkeit im Geltungsbereich, dies schafft Rechtssicherheit für die Bauherren und auch für die Anwohner.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Umweltbericht mit integriertem Artenschutzgutachten und Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Planstatt Senner GmbH vom 10.06.2024) mit Beschreibung der Schutzgüter und den Auswirkungen der Planung auf diese
- Bodenuntersuchung (ZIM INGEO vom 15.12.2020)
- Landratsamt Bodenseekreis Stellungnahme vom 16.10.2021 zu Belangen des Natur und Landschaftsschutzes: Hinweis, dass das Plangebiet zu weiten Teilen einer FFH-Mähwiese entspricht
- Weitere Stellungnahmen vom Landratsamt Bodenseekreis vom 16.10.2021, zu den Belangen des Wasser- und Bodenschutzes im Hinblick auf die geologischen Verhältnisse
- Stellungnahme des RP Freiburgs – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vom 14.04.2021 zur Hangstabilität und zur Versickerung
- Stellungnahme der Naturschutzverbände vom 13.04.2021 und des NABUs vom 20.12.2019, 15.04.2024 und 17.09.2021 zum Artenschutz und zur Pflege des Waldsaums
- Verschiedene private Stellungnahmen zum Umgang mit dem Waldsaum, Natur und Artenschutz, Geologie (April 2021 / September 2021)

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit (auch Kinder und Jugendliche) wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zu diesem Zweck werden der Öffentlichkeit folgende Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans „Sonnenhalde“ zur Verfügung gestellt:

- Bebauungsplan bestehend aus Planteil, Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründungen vom 10.06.2024
- Umweltbericht mit integriertem Artenschutzgutachten und Eingriffs- /Ausgleichsbilanz vom 10.06.2024
- Bodenuntersuchung vom 15.12.2020
- Abwägungssynopsen vom 20.07.2021 und vom 27.10.2021

Die veröffentlichten Unterlagen sind in der Zeit

vom 29.07. bis einschließlich 30.08.2024

beim Bürgermeisteramt Heiligenberg, Schulstraße 5, Zimmer 5 EG während den üblichen Dienststunden öffentlich aus. Die Unterlagen stehen zudem in diesem Zeitraum auch auf der Homepage der Gemeinde Heiligenberg unter <https://www.heiligenberg.de/de/buerger/rathaus-service/bauleitplaene-im-beteiligungsverfahren> zum Download bereit.

In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift der Beteiligten enthalten. Stellungnahmen können auch elektronisch per E-Mail an Rathaus@heiligenberg.de übermittelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Heiligenberg, den 25.07.2024

gez.
Denis Lehmann
Bürgermeister