

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan „Further Öschle III“,  
Gemeinde Heiligenberg, Ortsteil Hattenweiler**

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Die Gemeinde Heiligenberg möchte das bestehende Gewerbegebiet am Ortsrand erweitern, um auch zukünftig Firmen gewerbliche Bauflächen anbieten zu können. Der Bebauungsplan regelt eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbebetriebe und schafft Rechtssicherheit für alle Beteiligten.

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 nicht vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können.

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

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Hofflächen etc.
- Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren bzw. nicht versiegelbaren Grundstücksflächen
- Extensive Begrünung von Flachdächern (Substratstärke min. 10 cm)
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtkörper für die Straßenbeleuchtung

Der sich darüber hinaus ergebende Kompensationsbedarf von 221.772 Ökopunkten erfolgt extern auf Flurstück 135/1 Gemarkung Wintersulgen. Das Ausgleichskonzept auf Flurstück 135/1 ist für den Bebauungsplan „Further Öschle III“ und den zeitgleich aufgestellten Bebauungsplan „Amalienhöhe II“ gemeinsam entwickelt worden. Vorgeesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese mit 100 Bäumen aus dem Sortenprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis auf insgesamt 2,15 ha. Davon sind 1,35 ha mit 63 Bäumen für den Ausgleich des Bebauungsplans „Further Öschle III“ 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 keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen, insbesondere vom Landratsamt Bodenseekreis, abgegeben worden.

*Themenkreis Natur- und Landschaftsschutz:*

- Verbesserung der Eingrünung nach Süden und Südwesten zur Kreisstraße
  - o In diese Richtung ist die Eingrünung aufgrund der bestehenden Hecke auf dem Flurstück der Kreisstraße gegeben
- Übernahme der im Umweltbericht genannten Maßnahmen für eine Insektenfreundliche Beleuchtung in die textlichen Festsetzungen. Anregung die Beleuchtungszeiten von Werbeanlagen zu begrenzen
  - o Die Festsetzungsvorschläge für die insektenfreundliche Beleuchtung sind übernommen worden. Die Beleuchtungszeiten für Werbeanlagen werden nicht eingeschränkt, stattdessen werden Werbeanlagen in Richtung Biotop ausgeschlossen.
- Anregung, kleintierundurchlässige Sockel bei Einfriedungen auszuschließen
  - o Um Sicherheitsaspekte möglicher Firmen gewährleisten zu können wird auf den Ausschluss tierundurchlässiger Sockel verzichtet.
- Nachfragen zur Bedeutung des Plangebiets als Nahrungshabitat für die Feldlerche die südlich des Plangebiets brütet
  - o Die Überprüfung ist erfolgt. Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven Nutzung keine hohe Bedeutung als Nahrungshabitat
- Anregung die Eingrünung auf öffentlichen Flächen durchzuführen und Garagen und Nebenanlagen innerhalb der Pflanzflächen auszuschließen
  - o Der Anregung Nebenanlagen innerhalb von Pflanzflächen auszuschließen wird entsprochen. Die Pflanzflächen selbst verbleiben in privaten Eigentum.

*Themenkreis Wasser- und Bodenschutz:*

- Anpassung von Aussagen zu Grundwasserschutz im Umweltbericht und den Hinweisen
  - o Die Unterlagen wurden entsprechen angepasst

*Themenkreis Planungsrecht:*

- Angleichung der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung und der Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften
  - o Die Angleichung ist erfolgt
- Empfehlung, im Gewerbegebiet darauf zu verzichten, Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zu zulassen
  - o Auf die Regelung wird verzichtet

*Themenkreis Brandschutz:*

- Hinweis auf einschlägige Vorschriften zum Brandschutz insbesondere in Bezug auf die möglichen Rettungshöhen beim Einsatz von Schiebleitern
  - o Die Hinweise wurden um die Brandschutzvorschriften ergänzt
- Empfehlung Überflurhydranten zu installieren
  - o Der Empfehlung wird entsprochen

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

- Aufnahme der Erdgeschossrohfußbodenhöhen in die Planzeichnung
- Ausschluss von Nebenanlagen in Pflanzflächen
- Als Ausgleichsmaßnahme wird die Herstellung einer Streuobstwiese auf Flurstück 135/1 Gemarkung Wintersulgen festgesetzt und dem Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet
- Ausschluss von Werbeanlagen in Richtung Biotop
- Die Hinweise zum Denkmalschutz, Grundwasserschutz und Brandschutz wurden angepasst bzw. aufgenommen.

4. Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen im förmlichen Beteiligungsverfahren (02.11.15 – 02.12.15)

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

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

*Themenkreis Natur- und Landschaftsschutz:*

- Verbesserung der Eingrünung nach Süden und Südwesten
  - o Zur Verbesserung der Situation wird auf den gewerblichen Grundstücken eine Heckenpflanzung in dem fraglichen Bereich festgesetzt
- Anregung, kleintierundurchlässige Sockel bei Einfriedungen auszuschließen
  - o Um potentielle Gewerbetreibende nicht einzuschränken, lässt die Gemeinde Sockel bei Einfriedungen zu
- Das Landratsamt wies darauf hin, dass die Arbeiten an der Retentionsmulde mit artenschutzrechtlichen Belangen abzustimmen ist
  - o Die Hinweise werden entsprechend ergänzt
- Frage zur Bewertung der Dachbegrünung
  - o Die Frage ist klärt und im Umweltbericht dargelegt worden
- Korrektur der Bewertung der Retentionsmulde
  - o Die Bewertung ist entsprechend der Vorgaben des Landratsamtes geändert worden

*Themenkreis Wasser- und Bodenschutz*

- Auf das erforderliche Wasserrechtsverfahren wurde hingewiesen
  - o Der Hinweis zum 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 hat zur Ergänzung einer Heckenpflanzung zur Eingrünung Richtung Süden und Südwesten geführt. Die Grundzüge der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.

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

Das Baugebiet „Further Öschle III“ ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Salem von 2004 als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. In Heiligenberg ist die Fläche die einzige zur Verfügung stehende gewerbliche Baufläche, die auch aufgrund ihrer Größe mittelfristig gewerbliche Bauflächen sicherstellt.

Das Gebiet erweitert das bestehende Gewerbegebiet „Further Öschle“ in Hattenweiler entlang der Kreisstraße nach Süden. Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der bestehenden Gewerbestraße. Eine Zufahrt zur Kreisstraße ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Diskussionen im Gemeinderat über die Art und Weise der baulichen Nutzung ist ausführlich über die Gebäudehöhe, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Betriebsleiterwohnungen, die Erschließung (insbesondere die Wendeanlage), die Abgrenzung zum Biotop und den Ausgleich beraten worden. Grundsätzlich wird ein Gewerbegebiet gewünscht, das den Gewerbetreibenden vielfältige Möglichkeiten bietet. Dabei passt sich die maximal zulässige Gebäudehöhe an die der gewerblichen Neubauten der letzten Jahre an. Mit dem Ziel, den Ortsrand einzugrünen, sind Pflanzstreifen festgesetzt worden.

Überlingen, 25.01.2016



---

Johann Senner, Planstatt Senner