

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB Bebauungsplan „Ortsetter – 6. Änderung und Erweiterung“

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert im östlichen Bereich den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsetter“ vom 09.01.1969. Dieser überlagerte Bereich wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Ortsetter – 6. Änderung und Erweiterung“ aufgehoben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers und verdichteter Wohnnutzung geschaffen werden. Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Ausweisung eines Wohngebietes (WA - Allgemeines Wohngebiet) als Erweiterung des Wohnangebotes
- Ausweisung eines Mischgebietes (MI – Mischgebiet) zur Schaffung für die Umsetzung eines Nahversorgers und Wohnraum

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG anzuwenden.

Die Bestandsanalyse der gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser (inkl. Schichtwasser, Quellen, Retention, Wasserschutzgebiet), Klima / Luft, Pflanzen / Tiere, Landschaftsbild sowie Kultur / Sachgüter zeigt, dass ein Ausgleichsbedarf (93.762.733 Ökopunkte) besteht. Zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Ausgleichsbedarfes sind im Plangebiet selbst u.a. folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen worden:

Festsetzungen:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V1),
- Umgang mit dem Grundwasser (V2),
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (V3)
- Bauzeitenregelung zur Fällung von wie Bestandsbäumen (V4)
- Schutz des Grundwassers / Retention von Niederschlagswasser (M2),
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M4),
- Beleuchtungsanlagen (M5),
- Ein- und Durchgrünung des Baugebiets (M7)
- Lärmschutz (M8)

Hinweise:

- Schutz des Mutterbodens (M1)
- Fachgerechte Abfallentsorgung (M3)
- Zufällige Funde gemäß Denkmalschutz (M6)
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und außerhalb der Wochenstufenzeiten von Fledermäusen (M),

Die, durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten, Nutzungen verursachen Eingriffe, deren Umweltauswirkungen trotz umfangreicher Vermeidungs-, Minimierungs- und nicht vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können. Der weiterhin bestehende Ausgleichsbedarf wird durch eine externe Maßnahme an der Deggenhauser Aach (siehe Umweltbericht) und den Kompensationspool Bodensee – Oberschwaben der ReKo GmbH außerhalb des Plangebietes ausgeglichen:

- Zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit soll ein Umgehungsgerinne für Fische und Kleinstlebewesen zum Aufstieg sowie eine Fischabstiegsanlage an der Deggenhauser Aach in Echbeck errichtet werden. Ein in diesem Zuge angeschütteter Wall entlang dieses Grabens soll die Hochwassergefahr eindämmen und das ankommende Wasser in Richtung Süden, weg von der Bebauung, leiten.
- Kauf der benötigten Ökopunkte den Kompensationspool Bodensee – Oberschwaben der ReKo GmbH

Gemäß § 1a Abs. 3. BauGB können externe Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert werden. Auf dem Flurstück 795/9 wird gemäß Umweltbericht eine externe Ausgleichsmaßnahme im Umfang von 66.500 Ökopunkten umgesetzt. Diese wird nach § 11 Abs. 1 S.2 Nr. 2 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

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 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Beteiligung

| | |
|---|--------------------------|
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | 17.12.2018 01.02.2019 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | 17.12.2018 01.02.2019 |

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, sind keine Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden Bereichen eingegangen:

Regierungspräsidium Tübingen

Baugrenzen und Anbauverbotszone:

- Anbauverbotszone entlang der L 201 und Umsetzung von Stellplätzen in der Anbauverbotszone
 - ➔ In Abstimmung mit den Behörden ist eine Umsetzung von Stellplätzen innerhalb der Anbauverbotszone zulässig, wenn diese mindestens 10 m Abstand zum Fahrbahnrand einhalten

Straßenbegleitgrün:

- Hinweis auf Gefahrenpotenzial durch Baumpflanzungen entlang der L 201
 - ➔ Festsetzung von Sicherheitsmaßnahmen gemäß RPS 2009 bei Unterschreitung des kritischen Abstands

Äußere Erschließung:

- Aufnahme eines Zufahrtsverbotes entlang der L 201
 - ➔ Aufnahme eines Zufahrtsverbots entlang der L 201 in der Planzeichnung
- Abstimmung der neuen Zufahrt (Abbiegespur) mit den Behörden und bautechnische Prüfung sowie Genehmigung
 - ➔ Verweis für die Umsetzung eines Verkehrsaudits auf Ebene der Genehmigungsplanung und Anfertigung eines detaillierten Bauentwurfs

Verkehrstechnische Vorgaben:

- Anpassung und Aufnahme der neuen Linksabbiegespur und damit Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - ➔ Aufnahme einer angepassten Planung der Linksabbiegespur und Anpassung des Geltungsbereichs

Landratsamt Bodenseekreis

Belange des Planungsrecht:

- Angaben zur maximalen Verkaufsfläche des Nahversorgers im Mischgebiet und der geforderten Nutzungsmischung
 - ➔ Ergänzung der Aussagen zum Nahversorger und der geforderten Nutzungsmischung im Text und Festsetzung der Maximalen Verkaufsfläche des Nahversorgers
- Anpassung der Grundflächenzahl im Mischgebiet und Angabe der Rechtsgrundlage
 - ➔ Die Grundflächenzahl wurde im Text angepasst und die Rechtsgrundlage aufgenommen
- Korrektur der Festsetzung bezüglich der Wendehämmer
 - ➔ Darstellung und Festsetzung der Wendehämmer als öffentliche Verkehrsflächen
- Ergänzung der Festsetzung zu Carports, Garagen und Stellplätzen
 - ➔ Anpassung der Festsetzung der Stellplätze im Wohngebiet und im Mischgebiet
- Widerspruch bezüglich der Festsetzung der Nebenanlagen
 - ➔ Die Ausgänge der geplanten Tiefgarage, welche als Nebenanlagen gelten, müssen gemäß einer Festsetzung unterirdisch direkt in den Gebäuden hergestellt werden und dürfen nicht oberirdisch hergestellt werden
- Aufnahme von Höhenlinien in der Planzeichnung zur Darstellung der Gebäudehöhen im Vergleich zur Bestandsbebauung
 - ➔ Auf die Darstellung von Höhenlinien wird im Plan verzichtet. Um die Gebäudehöhen im Vergleich zum Bestand darzustellen, wird den Unterlagen ein Geländeschnitt beigelegt
- Aussagen zur Dachneigung und Firstrichtung
 - ➔ Für das WA, wurden die Firstrichtungen festgesetzt und entsprechende Festsetzungen zur Dachneigung getroffen

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

- Einstufung des Schutzgutes Fläche
 - ➔ Anpassung der Schutzgutes Fläche im Umweltbericht
- Veranschlagung von Einzelbäumen im Rahmen der Eingriffs – Ausgleichsbilanz und Berechnung der Ökopunkte
 - ➔ Anpassung der Veranschlagung der Einzelbäume und damit verbunden Anpassung der Eingriffs - Ausgleichsbilanz
- Angaben und Festsetzungen bezüglich der Retentionsflächen
 - ➔ Für die Retentionsflächen wurden im Umweltbericht 8 Ökopunkte / m² angenommen. In den Festsetzungen, wurde eine vierschürige Mahd aufgenommen
- Veranschlagung der Dachbegrünung im Rahmen der Eingriffs – Ausgleichsbilanz
 - ➔ Da eine Begrünung der Flachdächer nicht festgesetzt wird, werden diese in der Eingriffs – Ausgleichsbilanz nicht berücksichtigt
- Festsetzung der Insektenfreundlichen Beleuchtung
 - ➔ Insektenfreundliche Beleuchtungen werden nicht festgesetzt, sondern als Empfehlung im Text aufgenommen
- Aufnahme einer Pflanzliste mit heimischen Sträuchern
 - ➔ Eine Pflanzliste mit heimischen Arten wird aufgenommen
- Zuweisung der Externen Ausgleichsmaßnahmen
 - ➔ Verweis auf die Abwicklung des Ausgleichs über den Kompensationspool der ReKo Bodensee Oberschwaben GmbH

Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

- Hinweis zur Lage des Gebietes im Wasserschutzgebiet „Steigen“ Zone III
 - ➔ Aufnahme in den Hinweisen
- Hinweis auf die geltenden DIN – Normen bei Antreffen von Müllablagerungen
 - ➔ Aufnahme der DIN – Normen und der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV in den Hinweisen
- Anpassung der Ausgangswerte der Bodenfunktion im Umweltbericht
 - ➔ Die Ausgangswerte für die Bodenbewertung wurden beibehalten, da diese Grundlagen des LGRB – Viewers des Regierungspräsidiums Freiburg entsprechen
- Anpassung der Bodenfunktion im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanz
 - ➔ Auf Grundlage der Stellungnahme, wurde die Bodenfunktion im Plangebiet um 20 % reduziert.

Belange der Verkehrssicherheit:

- Freihaltung der Sichtfenster im Bereich der neuen Zufahrt auf die L 201
 - ➔ Die Sichtfenster für die geplante Linksabbiegespur wurden nochmals genau berechnet und dargestellt, sowie die Bepflanzung so konzipiert, dass eine Freihaltung gewährleistet ist.

Förmliche Beteiligung

| | |
|---|--------------------------|
| Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | 08.04.2019 10.05.2019 |
| Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 08.04.2019 10.05.2019 |

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden Bereichen eingegangen:

Nahversorger:

- Sicherung der Ansiedlung eines Nahversorgers
 - ➔ Um die Ansiedlung eines Nahversorgers zu gewährleisten, wird darauf verwiesen, dass die Gemeinde mit einem Investor über einen städtebaulichen Vertrag einen Nahversorger sichert

Verkehr:

- Verkehrsaufkommen am Kindergarten zu den morgendlichen und mittäglichen An- und Abfahrtszeiten sowie Ausweichverkehr in die Ziegelhalde
 - ➔ Unter Verweis auf die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Konstanz, das keine Bedenken zu der vorliegenden Verkehrsführung anbringt und die ausreichende Dimensionierung der Wendehämmer vor dem Kindergarten, wird von keinem erhöhten Ausweichverkehr in der Ziegelhalde ausgegangen
- Erhöhte Lärmimmission durch den zunehmenden Verkehr besonders durch den Nahversorger
 - ➔ Auf Grundlage der Planung wurde eine Schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass es durch den Nahversorger zu keinen erhöhten Lärmimmissionen im Bereich des Bestands entlang der Ziegelhalde kommt

Nutzungen im Bebauungsplan:

- Überschreitung der Grundflächenzahl und Trennung der Nutzungen im Bebauungsplan
 - ➔ Unter Verweis auf die GRZ als Höchstmaß für das Wohngebiet und die Mischbebauung und der Nutzungstrennung über die Knödellinie im Planteil des Bebauungsplanes, wird die GRZ nicht überschritten
- Anzahl der Baukörper im Wohngebiet
 - ➔ Die Baufenster ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit drei Baukörpern im Wohngebiet, welches der Planung zu Grunde liegt und durch den Gemeinderat beschlossen wurde. Um der Gemeinde eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, wurden die Baufenster wie dargestellt festgesetzt.
- Verschattung und Gebot der Rücksichtnahme für die angrenzende Bestandsbebauung entlang der Ziegelhalde

- ➔ Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, wurde eine Verschattungsstudie für die Bestandsbebauung entlang der Ziegelhalde auf Grundlage eines 3 D Modells zu verschiedenem Jahr und Uhrzeiten erstellt. Hier kann dargelegt werden, dass keine massive Verschattung der Grundstücke sowie Gebäude entlang der Ziegelhalde durch die Planung entsteht.

Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden Bereichen eingegangen:

Regierungspräsidium Freiburg

- Hinweis auf geologisches Gutachten für die weitere Planung
 - ➔ Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, wird ein geologisches Gutachten erarbeitet

Landratsamt Bodenseekreis

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

- Verbindliche Festsetzung der insektenfreundlichen Beleuchtung
 - ➔ In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wurde eine insektenfreundliche Beleuchtung verbindlich festgesetzt
- Angaben zu den privaten Grünflächen und deren Entwicklung
 - ➔ Im Umweltbericht und den Festsetzungen, wurde eine vierschürige Mahd festgesetzt
- Aufnahme der Bodenschicht auf der Tiefgarage in den planungsrechtlichen Festsetzungen
 - ➔ Für die Festsetzung der Tiefgarage wurde die Bodenschicht aufgenommen
- Abgleich der Pflanzgebote zwischen Text und Planteil und Übernahme der Formulierung zur Pflanzliste
 - ➔ In den textlichen Festsetzungen wurde die Pflanzliste ergänzt und die Aussagen zwischen Planteil und Textteil abgeglichen und angepasst

Belange des Planungsrechts:

- Anpassung der Rechtsgrundlagen
 - ➔ Die Rechtsgrundlage wurde auf den aktuellen Stand angepasst
- Aussagen zum erhöhten Stellplatzschlüssel nur im Mischgebiet
 - ➔ Der erhöhte Stellplatzschlüssel von 1,5 bezieht sich nicht nur auf das Mischgebiet, sondern auch auf das Wohngebiet. Die Begründung wurde nochmals ergänzt

Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

- Anpassung der Gesamtbewertung der Bodenfunktion im Umweltbericht
 - ➔ Der Stellungnahme durch das Landratsamt wurde gefolgt und dementsprechend die Bewertung des Schutzgutes Boden angepasst und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprächen geändert

Belange des Immissionsschutzes:

- Aussagen zur geplanten Nutzung und der Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung

- ➔ Eine schallschutztechnische Untersuchung wurde erstellt und den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt. Gemäß dem Gutachten wurde eine Lärmschutzwand angrenzend an den Nahversorger im Plan und Textteil festgesetzt.

Belange des Brandschutzes:

- Hinweis auf die geltenden Brandschutzvorschriften und den Einsatz von Schiebeleitern
 - ➔ Die Brandschutzvorschriften wurden in den Hinweisen aufgenommen und auf die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen.

Belange der Landwirtschaft:

- Erschwerte Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - ➔ Durch den Zuschnitt des Geltungsbereiches mit geraden Kanten und keinen spitz zulaufenden Winkeln, wird nicht von einer erschwerten Bewirtschaftung ausgegangen

Erneute Offenlage

| | |
|---|--------------------------|
| Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | 08.06.2020 24.06.2020 |
| Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 08.06.2020 24.06.2020 |

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der erneuten Beteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden Bereichen eingegangen:

Schalltechnische Untersuchung:

- Aussage bezüglich der Ergebnisse der Untersuchung zu der westlich der L 201 gelegenen Bestandsbebauung
 - ➔ Für die westlich der L 201 gelegenen Bestandsbebauung ist von erhöhten Werten auszugehen. Diese überschreiten die Grenzwerte allerdings nicht und es sind keine Maßnahmen für diesen Bereich vorzusehen.
- Anregung zur Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung westlich der L 201
 - ➔ Aufgrund dessen, dass keine Grenzwerte überschritten werden, sind keine Maßnahmen durch die Gemeinde umzusetzen. Des Weiteren kann innerhalb des Sichtfensters für die Linksabbiegespur zum Beispiel ein Lärmschutzwall umgesetzt werden, da in diesem Bereich die Sicht gewährleistet werden muss.
- Bewertung des Gutachtens mit Blick auf das städtebauliche Konzept und der hier dargestellten Bebauung für das gesamte Gebiet der Ziegelhalde
 - ➔ Für die Erweiterung des Gebietes Ziegelhalde gemäß dem städtebaulichen Konzept, muss ein weiteres Gutachten erstellt werden. Das aktuelle Gutachten basiert auf den hier angedachten Planungen.

Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der erneuten Beteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden Bereichen eingegangen:

Polizeipräsidium Ravensburg

- Bedenken zum Verkehrsberuhigten Bereich vor dem Kindergarten
 - ➔ Unter Verweis auf die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Konstanz, welches keine Bedenken zum geplanten Verkehrsberuhigten Bereich vorgebracht hat und die Herstellung von Wendehämmern zum Rangieren der Fahrzeuge, wird an der bisherigen Planung festgehalten.

Landratsamt Bodenseekreis

Belange des Planungsrecht:

- Zuordnung der Externen Ausgleichsmaßnahmen
 - ➔ Im Umweltbericht und den Festsetzungen, wird eine externe Ausgleichsmaßnahme im Umfang von 66.500 Ökopunkten aufgenommen. Diese wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die weiteren benötigten Ökopunkte, beabsichtigt die

Gemeinde weiterhin über den Kompensationspool der ReKo Bodensee Oberschwabe GmbH zu erwerben.

- Erläuterung der abweichenden Bauweise im Mischgebiet
 - ➔ In der Begründung wurde ergänzt, dass die abweichende Bauweise festgesetzt werden soll um die Errichtung des Nahversorgers ohne Grenzabstand zu ermöglichen
- Anpassung private Grünflächen im Textteil
 - ➔ Im Planteil ist die Baumreihe entlang der L 201 innerhalb einer privaten Grünfläche. Im Textteil wurde dies entsprechen angepasst.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Bewirtschaftung der Retentionsflächen
 - ➔ Für die Bewirtschaftung der Retentionsflächen wurde bisher eine vierschürige Mahd vorgesehen. Um die Entwicklung von Fettwiesen wie beschrieben zu ermöglichen wurde gemäß der Stellungnahme im Umweltbericht und den Festsetzungen auf eine dreischürige Mahd geändert
- Abgleich der Bestandsbeschreibung der Flächen
 - ➔ Im Umweltbericht wurden die Angaben bezüglich der Bestandsbeschreibung der Flächen nochmals geprüft und entsprechen der Stellungnahme angepasst

Belange der Landwirtschaft:

- Erschwerte Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - ➔ Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Aufnahme des Sichtfensters der Linksabbiegespur nach Norden entlang der L 201 erweitert. Um hier den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche möglichst gering zu halten, wurde hier nur ein schmaler Streifen aufgenommen. Trotz der hier genannten Erschwernis in der Bewirtschaftung wird am Geltungsbereich festgehalten.

4. Alternativen - Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsetter – 6. Änderung und Erweiterung“ dient der Schaffung von Wohnraum und der Ansiedlung eines Nahversorgers. Etwaige negative Auswirkungen auf die Umwelt können durch die verschiedenen Vermeidungs-, Minimierungs- und planungsexternen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Die Fläche bildet auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes den Beginn für die weitere Planung auf dem Gebiet der Ziegelhalde, welches durch den Gemeinderat beschlossen wurde und die zukünftige städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde nach Norden entlang der L 201 darstellt. Für den Nahversorger bietet die Fläche einen städtebaulich integrierten Standort, zu dem es auf der Gemarkung der Gemeinde Heiligenberg keine Alternative gibt.

Heiligenberg, den 27.07.2020

Bürgermeister Frank Amann



Überlingen, 27.07.2020

Johann Senner, Planstatt Senner