

Bebauungsplanverfahren

„Sonnenhalde“ Heiligenberg – Steigen

Zusammenstellung der Anregungen der
Öffentlichkeit vom 29.07. bis 30.08.2024 aus der öffentlichen Auslegung
und der Beteiligung der Träger öffentliche Belange
vom 30.08. bis 30.09.2024

Stand: 08.05.2025

Anregungen der Träger öffentlicher Belange

OZ	Träger öffentlicher Belange	Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Behandlung / Abwägung
1	LRA Bodenseekreis 30.09.2024 Christine Gäng	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>I. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Zur Entwicklung der FFH-Mähwiese auf dem Flurstück Nr. 177/15: Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist die Entwicklung einer FFH-Mähwiese auf der Fläche nicht ausgeschlossen. Wie auf Seite 44 des Umweltberichtes (UB) ausgeführt wird, ist für eine abschließende Einschätzung erforderlich, dass zunächst geklärt wird, welche Faktoren der Ansiedlung aktuell entgegenstehen. Hierzu werden nur allgemeine, jedoch keine konkreten flächenbezogenen Aussagen getroffen. Wir bitten daher für eine Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde, auch vor dem Hintergrund der erforderlichen Ausnahmeentscheidung, zu erläutern, wie die Bewirtschaftung der Fläche in den letzten ca. 10 Jahren erfolgte und wie diese optimiert werden kann. Wir weisen bereits heute darauf hin, dass im Rahmen der Ausnahmeentscheidung eine Mahdgutübertragung seitens der unteren Naturschutzbehörde gegenüber einer Saatgutmischung favorisiert wird.</p>	Für eine genauere Einschätzung des Flächenpotenzials wurde die Ausgleichsfläche erneut begangen und eine Vegetationskartierung durchgeführt. Die Ergebnisse können dem Umweltbericht entnommen werden. Die Fläche wird als gut geeignet für die Entwicklung einer FFH-Mähwiese eingestuft. Eine Beschreibung der Bewirtschaftung sowie flächenbezogene Aussagen werden in den Unterlagen ergänzt. Das Konzept wird redaktionell dahingehend angepasst, dass eine Mahdgutübertragung durchzuführen ist.
		<p>1. Das detaillierte Pflege- und Entwicklungskonzept ist darzustellen. Allgemeine Maßnahmen zur Herstellung von Mähwiesen sind im Umweltbericht umfassend dargestellt (Umweltbericht Seite 44 ff). Diese sind jedoch recht allgemein gehalten („kann“, „bei Bedarf“, „alternativ“...). Vor dem Hintergrund der teilweise sehr steilen Fläche und bereichsweise schon hohen Wertigkeit ist konkret darzustellen, wie die Entwicklung einer Flachlandmähwiese auf den unterschiedlichen Teilflächen (steiler Hang, Unterhang) durch Bewirtschaftungsänderungen erreicht werden kann.</p> <p>Es wird angeregt zwei Saatstreifen anzulegen (nicht wie vorgesehen einen), um eine gleichmäßige Verbreitung der Pflanzenarten aus dem Mahdgutübertrag gewährleisten zu können.</p>	Konkretere Ausführungen, die auf der Vegetationskartierung der Fläche beruhen, werden in den Unterlagen ergänzt. Die Anregung zwei Saatstreifen anzulegen wird aufgenommen.
		Ein Monitoring rein anhand der Kennartenzahl entspricht nicht der aktuellen Bewertungsmethodik. Hierbei sind auch Deckungsgrade der	Das Monitoringkonzept wird entsprechend der Vorgaben der LUBW aktualisiert.

		<p>Pflanzenarten zu berücksichtigen. Das Monitoringkonzept ist entsprechend den Vorgaben der LUBW aufzuführen.</p> <p>Hinsichtlich der mittelbar betroffenen Flächen wird um Prüfung gebeten, ob der relativ enge Korridor zwischen Waldrand und vorgesehene Plangebiet als Flachlandmähwiese erhalten werden kann. Verantwortlich hierfür ist der Eigentümer. Dieser müsste ggf. für einen Ausgleich sorgen. Daher sollten seine Interessen berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Geltungsbereich wird von rd. 1.500 m² auf rd. 1.140 m² reduziert, indem auf das nördliche, dritte Baufenster verzichtet wird. Hierdurch kann der nördliche und westliche Bereich der FFH-Mähwiese erhalten werden. Die FFH-Mähwiese laut der amtlichen Kartierung aus 2022 wird nun auf einer Flächengröße von ca. 565 m² überplant. Zudem wurde eine erneute Vegetationskartierung im Plangebiet durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass sich die Fläche seit 2022 artenreicher entwickelt hat und ebenso dem Ausgleich gegenzurechnen ist. Die Ausgleichsfläche besitzt eine Flächengröße von über 3.000 m². Dies entspricht auch bei einer Annahme eines Ausgleichs des gesamten Geltungsbereichs einem Ausgleichsverhältnis von ca. 1:3. Die an den Geltungsbereich angrenzende FFH-Mähwiese wird durch den Bewirtschafter erhalten. Durch die Anpassung des Geltungsbereichs ergibt sich auch kein „enger Korridor“ der FFH-Mähwiese mehr.</p>
		<p>Im Hinblick auf die Zerstörung der vorhandenen FFH-Mähwiese wird nochmals auf die erforderliche Ausnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde vor Bauausführung hingewiesen. Diese Notwendigkeit sollte in den Unterlagen thematisiert werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist es ausreichend, wenn eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden kann. Mit dem vorliegenden Umweltbericht ist dies aktuell, wie ausgeführt, noch nicht möglich.</p> <p>Die Ausnahme könnte bei Vorliegen entsprechender Unterlagen bereits im Bebauungsplanverfahren erteilt werden. § 30 Abs. 4 BNatSchG wäre dann einschlägig, d. h. bei Durchführung der Bauvorhaben innerhalb von 7 Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplanes ist keine neuerliche naturschutzrechtliche Ausnahme erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis auf die erforderliche Ausnahmegenehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde vor Bauausführung wird in den Unterlagen ergänzt. Für den Eingriff in die FFH-Mähwiese innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Ausnahme beantragt. Mit den ergänzten Angaben, dem Erhalt der bestehenden FFH-Mähwiese außerhalb des Geltungsbereichs sowie einem mehrfachen Ausgleich der Fläche wird davon ausgegangen, dass die Beantragung erfolgen kann.</p>

		<p>Die externe Ausgleichsmaßnahme, sofern sie nicht auf Flächen im Eigentum der Gemeinde ausgeführt wird, ist dauerhaft dinglich zu sichern. Des Weiteren ist sie in das Kompensationsverzeichnis einzutragen.</p>	<p>Die externe Ausgleichsmaßnahme wird im Grundbuch gesichert und in das Kompensationsverzeichnis eingetragen.</p>
		<p>2. In der Synopse¹ Seite 11 wird zu cc.) ausgeführt, dass es zu mittelbaren Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Vögeln und anderen Arten kommen kann. In der Abwägung hierzu wird formuliert, dass der Waldrand nicht Teil des Geltungsbereiches der Satzung ist und artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Durchführung etwaiger Maßnahmen beachtet werden müssen. Dem Grunde nach ist es richtig, dass Bebauungspläne keine unmittelbaren Eingriffe in die Schutzgüter des Artenschutzes bewirken. Jedoch entfalten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für den Bebauungsplan mittelbare Wirkung dergestalt, dass es an der Erforderlichkeit fehlt, wenn einer Verwirklichung unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Daher ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen. Hierzu reicht in der Regel eine Potentialabschätzung aus. Da nach den Unterlagen von einem Potential ausgegangen werden muss, ist diese Thematik bereits auf Ebene des Bebauungsplans zu untersuchen.</p> <p>Unter 3.10 des Umweltberichts wird nur für das Plangebiet (s. auch S. 51 UB) ausgeführt, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der erfassten Vogelbestände nicht verschlechtern wird. Aussagen zu den Fledermäusen werden nicht getroffen. Auf Seite 26 findet eine Differenzierung in den verschiedenen Artengruppen nicht statt. Ergänzende Ausführungen finden sich unter Nr. 8 UB, allerdings ebenfalls nicht zu mittelbaren Auswirkungen.</p> <p>Im Widerspruch zu den Ausführungen in der Synopse sowie den Hinweisen Nr. 4.7 (Waldabstand – auf den Stock setzen) steht die Vermeidungsmaßnahme V 5. Danach muss der Waldsaum mit seinen ökologischen Funktionen auch während der Baumaßnahmen erhalten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurden weitergehende Untersuchungen der Habitatpotenziale im Bereich des angrenzenden Waldgebietes vorgenommen. Hierfür wurden Habitatbäume verzeichnet und die Abstände zu den Baufenstern ermittelt. Die Ergebnisse werden in Kapitel 8 des Umweltberichts redaktionell ergänzt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden dahingehend formuliert. Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind bei Einhaltung des beschriebenen Konzeptes nicht zu erwarten. Hiermit werden auch die mittelbaren Auswirkungen auf die Umgebung des Geltungsbereichs berücksichtigt.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahme V 5 beschreibt, dass der Waldsaum vor Beeinträchtigungen durch die Baustelle zu schützen ist. Die beschriebenen Pflegemaßnahmen können dennoch durchgeführt werden, da diese für die ökologische Funktion</p>

¹ Zusammenstellung zur Normenkontrollsache, Stand 10.06.2024, veröffentlicht auf Internetseite der Gemeinde i. V. m. Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.07.-30.08.2024

			förderlich sind. Diese Erläuterung wird in Maßnahme V 5 redaktionell ergänzt.
		Aus der Bevölkerung gibt es Hinweise zum Vorkommen von Reptilien im Plangebiet. Das Plangebiet wurde ehemals als intensiv genutztes Grünland eingeschätzt. Eine kartierte artenreiche Magerwiese kann aufgrund Struktur und Nahrungsangebot Reptilien als Habitat dienen. Die Hinweise auf Reptilien sollten daher überprüft werden.	Ohne nähere Angaben zu Zeitpunkt, Arten und Anzahl der Reptilien, die im Plangebiet gefunden worden sein sollen, können diese nicht nachvollzogen werden. Zauneidechsenvorkommen können aufgrund des Fehlens von geeigneten Eiablageplätzen und Sonnplätzen ausgeschlossen werden. Bei den artenschutzrechtlichen Erfassungen zum Bebauungsplan wurden keine Reptilien nachgewiesen. Die amtlich verzeichnete FFH-Mähwiese entfällt auf einer Flächengröße von ca. 565 m ² , der gesamte Geltungsbereich besitzt nun eine Flächengröße von ca. 1.140 m ² und ist von hochwertigen Grünlandbereichen geprägt. Eine FFH-Mähwiese wird auf der im Umfeld des Geltungsbereichs befindlichen Ausgleichsfläche auf einer Flächengröße von über 3.000 m ² hergestellt. Hier entstehen demnach Habitate auf einer deutlich größeren Fläche, die auch anderen Artengruppen verbesserte Habitatfunktionen bieten kann.
		3. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe in den naturnahen Waldrand mit Ahorn, Eiche u. a. sind direkte Folge des Bebauungsplans „Sonnenhalde“. Damit vom Waldrand auch langfristig keine Gefahr für die Bauflächen ausgeht, muss eine dauerhafte Pflege (regelmäßiges abschnittsweise auf den Stock setzen) sichergestellt werden, siehe Hinweise 4.7. Daher sind Aussagen zu treffen, wie sich der ökologische Wert hierdurch verändert und ob hierdurch, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.	Bei dem abschnittsweise regelmäßig auf Stock setzen handelt es sich um eine reine Pflegemaßnahmen, die gemäß einer guten forwirtschaftlichen Praxis durchgeführt wird. Der ökologische Wert des Waldrandes wird damit gesichert und nicht verschlechtert. Eine Ausgleichserfordernis ergibt sich hierdurch nicht.
		<u>Belange des Forsts:</u> Nach § 4 Abs. 3 LBO ist zwischen Wald und baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäuden ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer wechselseitigen Gefahrenvermeidung für den Wald und	Das Waldabstandsgebot nach § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO von 30 m soll mit Verweis auf § 4 Abs. 3 Satz 4 LBO im Rahmen einer Ausnahme verringert werden. Da sich der angrenzende Wald durch Sukzession entwickelt hat und aufgrund der Topographie, die nach Westen hin abfällt, wurde nach

		<p>insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen.</p> <p>Wie in der koordinierten Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis vom 27.04.2021 unter C. III Belange des Forstes dargelegt, wurde aus forstfachlicher Sicht zum damaligen Zeitpunkt einzelfallbezogen eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes nur für vertretbar erachtet, wenn der Baumbestand aus Gründen der Risikoreduzierung ab der westlichen Baufeldgrenze innerhalb eines Abstandes von 30 m hangabwärts mittels Sicherung durch eine Baulast dauerhaft niedrig gehalten wird. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch ein aus walddtypischen Sträuchern und minderwüchsigen Baumarten gebildeter Saum einer Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG unterliegt, d. h. allein durch die Entnahme stärkerer bzw. höherer Bäume wird der gesetzlich geforderte Waldabstand nicht erreicht. Eine Waldumwandlungsgenehmigung zur Herstellung des notwendigen Waldabstandes durch vollständige Ausstockung kann nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Abstimmung mit dem Forst 2019 bereits unter Auflagen eine mögliche Abweichung vom Mindestabstand von 30 m vereinbart.</p> <p>Eine Waldumwandlungsgenehmigung wurde ausgeschlossen. Der Auflage der Baulast und der Pflegemaßnahmen innerhalb des Waldbereiches wird nachgekommen.</p> <p>Im Januar 2025 fand ein erneuter Abstimmungstermin mit der Landesforstverwaltung und dem Forstamt am LRA Bodenseekreis statt, um die Forstbelange abzustimmen. Hierbei wurden insbesondere die Aspekte Brandschutz, Artenschutz und Risiko durch Sturmwurf besprochen. Von den Forstämtern wurde empfohlen, einen Mindestwaldabstand von 15 m zwingend einzuhalten und für den Bereich zwischen 15 m und 30 m ein Pflegekonzept zu erarbeiten. Dahingehend wurde der Geltungsbereich angepasst. Auf das nördliche Baufenster soll zukünftig verzichtet werden.</p>
		<p>Laut Synopse zur Normenkontrollsache können bei Eingriffen in den umliegenden Gehölzbeständen artenschutzfachliche Konflikte entstehen. Durch die vorgesehene Waldrandgestaltung (die Bäume auf den Stock setzen) besteht die Gefahr einer mittelbaren Beeinträchtigung von Fledermäusen, Vögeln und anderen Tierarten. Auch wenn dies außerhalb des Geltungsbereiches geplant ist, sieht das Forstamt die Notwendigkeit im Vorfeld bzw. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, welche Wirkungen diese Maßnahmen zur Überwindung der Waldabstandsregelung erzeugen. Sollten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen, also Lebensstätten erhalten bleiben müssen, kann das auf den Stock setzen nicht vollumfänglich durchgeführt werden. Bei nachrangiger Überprüfung von potentiellen artenschutzfachlichen Konflikten besteht die Gefahr, das Ziel der Gefahrenabwehr nicht zu erreichen.</p> <p>Eine Aufrechterhaltung des geplanten auf den Stock setzen als Maßnahme eines im Bebauungsplan zugelassenen reduzierten Waldabstandes ist nach Auffassung des Forstamtes nur möglich, wenn im Vorfeld artenschutzfachliche Konflikte ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlichen Aspekte der Planung wurden genauer untersucht.</p> <p>Die Pflegemaßnahmen und Rückschnitte finden außerhalb der Vegetationsperiode und der Brutzeit von Vögeln statt.</p> <p>Der Waldbereich im Umfeld des Geltungsbereichs besitzt Habitatstrukturen. Diese wurden im Januar 2025 genauer untersucht und aufgenommen/eingemessen. Für die Bewertung sind Habitatstrukturen relevant, die in einem Abstand von bis zu 30 m zu den Baufenstern bestehen, da diese potenziell von der Planung betroffen sind (Verkehrssicherung / Sturmwurf). Innerhalb dieses Abstands wurden drei Habitatbäume verzeichnet. Die textlichen Ausführungen und eine Abbildung mit der Verortung der Habitatstrukturen wird in den Unterlagen ergänzt. Bei diesen Bäumen handelt es sich um teilweise mit Efeu bewachsene Einzelbäume, die Fäulnisspalten und Fäulnishöhlen aufweisen. Die Habitatbäume</p>

		<p>Ob die Sicherung des „auf den Stock setzen“ durch privatrechtliche Vereinbarung, wie in Hinweis 4.7 beschrieben, ausreichend ist, bitten wir zu prüfen. Eine dingliche Sicherung vor Satzungsbeschluss und die Veranlassung einer vorzeitigen Baulast ist anzuraten.</p> <p>Rechtsgrundlage zu I.1.: § 30 Abs. 2 und § 30 Abs. 4 BNatSchG, USchadG i. V. m. § 19 BNatSchG zu I.2.: § 44 Abs. 1 BNatSchG, § 39 BNatSchG zu I.3.: § 1a BauGB</p> <p>zu II.: § 4 Abs. 3 LBO</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu I.1.: § 30 Abs. 3 BNatSchG, Ausnahme zu I.2.: § 44 Abs. 7 BNatSchG zu I.3.: Ordnungsgemäße Abwägung. Diese setzt die fundierte Aufbereitung des Abwägungsmaterials voraus.</p> <p>zu II.: Möglichkeit des reduzierten Waldabstandes durch regelmäßiges, gesichertes „auf den Stock setzen“ ist nur möglich, bei Ausschluss artenschutzfachlicher Konflikte.</p>	<p>befinden sich in einem Abstand von ca. 19 bis 30 m zum westlichen Bereich der Baufenster.</p> <p>Die Habitatbäume sind zu erhalten, solange dies aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich ist. Hierfür sind die Bäume in regelmäßigen Abständen durch Fachpersonal auf ihre Standsicherheit hin zu überprüfen. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein sind folgende Maßnahmen umzusetzen: ein Baum (Verortung siehe Umweltbericht) ist zu kappen und als stehendes Totholz im Waldbereich wieder einzubringen; zwei Bäume (Verortung siehe Umweltbericht) sind so zu kappen, dass der Hauptstamm erhalten wird.</p> <p>Die Maßnahmen im Wald sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu prüfen, zu dokumentieren und die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG, insbesondere gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), den Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und des Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind bei Einhaltung des beschriebenen Konzeptes nicht zu erwarten.</p> <p>Zusätzlich sind 6 Bäume (Ausgleich 1:2) innerhalb des Flurstücks Nr. 210 langfristig zu erhalten, damit sich diese als Habitatbäume ausbilden können. Die Einzelbäume sind durch den Waldbewirtschafter in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung auszuwählen und entsprechend zu markieren. Hierbei sind Laubbäume zu wählen, die aktuell noch keine sichtbaren Habitatstrukturen wie Baumhöhlen besitzen.</p> <p>Eine dingliche Sicherung vor Satzungsbeschluss wird erfolgen.</p>
		<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>---</p>	

		<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p>I. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>1. Im Hinblick auf den für nacht- und dämmerungsaktive Fauna ökologisch wertvollen Waldrand sollte die Ausrichtung der Beleuchtung zielgerichtet erfolgen, nicht „möglichst zielgerichtet“ (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9 bitte anpassen).</p> <p>2. Die in der Abwägungssynopse vom 27.10.2021 zugesagte Regelung der Kleintierdurchlässigkeit fehlt noch.</p>	<p>Bei den Planungsrechtlichen Festsetzung unter Nr. 9 wird das Wort „möglichst“ gestrichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Formulierung redaktionell ergänzt.</p>
		<p>II. <u>Belange des Bodenschutzes:</u></p> <p>1. Im Umweltbericht auf Seite 16 werden für die Bodenbewertung die Daten der Bodenübersichtskarte im Maßstab 1: 50.000 (BK 50) des Landamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg/Br. verwendet. Diese sind für die flurstücksbezogene Bodenbewertung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens jedoch zu ungenau. Die Bodenkarte 50 kommt bei den natürlichen Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf AW 1,5 und Filter und Puffer für Schadstoffe FP 2,0 sowie Natürliche Bodenfruchtbarkeit NB 2,0 zu einer Gesamtbewertung bzw. Wertstufe von 1,83. Die Bodenschätzungsdaten im Maßstab 1 : 1.500 ergeben mit AW 2,0, FP 3,0 und NB 2,0 eine Gesamtbewertung bzw. Wertstufe von 2,33 und in der Folge einen höheren Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden. In diesem Punkt ist der Umweltbericht zu überarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Bilanzierung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht angepasst.</p> <p>Durch die Anpassung des Geltungsbereichs ergeben sich zudem Änderungen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Diese gilt auf Grundlage der angepassten Planung als ausgeglichen.</p>
		<p>2. In den Hinweis Nr. 4.3 (Schonender Umgang mit Grund und Boden) sollte folgende Formulierung aufgenommen werden: „Mit den jeweiligen Bauvorlagen sind Verwertungs- und Entsorgungskonzepte für den beim Bauvorhaben gesamten anfallenden Erdaushub zur Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.“</p> <p>II. <u>Belange des Abfallrechts:</u></p>	<p>Der Boden verbleibt im Plangebiet und wird für eine Modellierung des Bodens vor Ort wiederverwendet. Im Bebauungsplan wird auf den schonenden Umgang mit Boden hingewiesen.</p>

		<p>Für das Plangebiet ist nach § 3 Abs. 3 des zum 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ein Erdmassenausgleich anzustreben.</p> <p>Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten deshalb folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen:</p> <p>„Bei Bauvorhaben, bei denen 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.“</p>		
		<p>V. <u>Belange der Landwirtschaft:</u></p> <p>Aus agrarstruktureller Sicht erhebt das Landwirtschaftsamt keine Bedenken. Die ausgewählte Ausgleichsfläche verfügt nur über eine mäßige Bodengüte und ist daher für eine landwirtschaftliche Nutzung von untergeordneter Bedeutung.</p>	Kenntnisnahme	
		<p>V. <u>Belange des Planungsrechts:</u></p> <p>Ausweislich einer aktuellen Abfrage im Geoinformationssystem betrifft der Geltungsbereich vermutlich das mittlerweile abgetrennten Grundstückes Flst.-Nr. 175/24. In der Bekanntmachung vom 25.07.2024 sowie in der Planbegründung und im Umweltbericht ist noch von Flst.-Nr. 175/5 die Rede.</p>		Die Flurstücksbezeichnung wird redaktionell geändert.
2	<p>BUND und Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. 26.08.2024 Gabriela Lindner und Heinrich Bühler</p>	<p>Diese Stellungnahme (nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz) erfolgt im Namen des Landesverbandes des „Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland“ (BUND) und den im „Landesnaturschutzverband“ (LNV) zusammengeschlossenen Verbänden. Wir beziehen uns auf die Bekanntmachung vom 25.07.2024 und bedanken uns für die Möglichkeit, zu dieser Planung Stellung nehmen zu können.</p>		

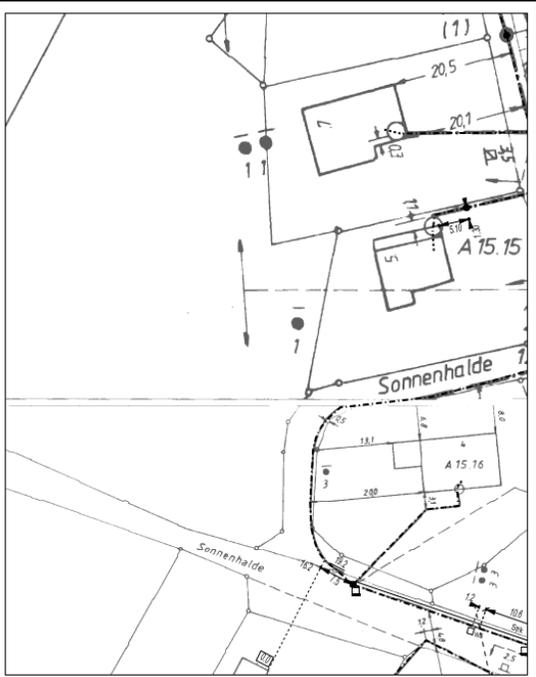
		<p>Stellungnahme</p> <p>Die oben genannten Naturschutzverbände stimmen dem Bebauungsplan „Sonnenhalde“ nicht zu.</p> <p>Begründung</p>	
		<p>1. Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nachdem der § 13b BauGB nicht mehr existiert, sind alle Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit den Flächen ist sparsam umzugehen. Die erforderlichen Flächen für die Wohnbebauung sind in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, des Gebotes eines möglichst geringen Flächenverbrauchs und weiterer Kriterien in einem Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde festzusetzen. Mit der „geringen Ausdehnung in den Außenbereich“ (siehe „Text“ Seite 23) bzw. der „Unschärfe“ des FNP wird der Verzicht auf ein FNP-Verfahren begründet. Mit dieser Argumentation könnten überall entlang der FNP-Grenzen entsprechende Bebauungspläne erstellt werden. Würde die bebaute Fläche künftig im Flächennutzungsplan weiterhin als „Landwirtschaftliche Fläche“ geführt werden?</p>	<p>Aufgrund der geringen Ausdehnung in den Außenbereich mit unter 40 m befindet sich das Vorhaben im Ausformungsspielraum („Unschärfe“) des Flächennutzungsplanes. Dies ist mit der Baurechtsbehörde entsprechend abgestimmt.</p> <p>In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Arrondierung angepasst.</p>
		<p>2. Es erfolgte keine Alternativenprüfung Mit der Ausweisung des Baugebietes möchte die Gemeinde „der Eigenentwicklung und einem moderaten Bevölkerungszuzug Rechnung tragen“. Allerdings wurde nicht geprüft, ob sich dieses Ziel anderenorts oder auf bereits baurechtlich gesicherten Flächen im Innenbereich besser hätte realisieren lassen. Eine Alternativenprüfung hat nicht stattgefunden.</p>	<p>Im Ortsteil Steigen wird derzeit das Baugebiet Sonnenhang bebaut. Die Baugrundstücke sind bereits alle verkauft. Aktuelle stehen im Ortsteil Steigen keine Baugrundstücke zur Verfügung, doch die Nachfrage ist weiterhin hoch.</p>
		<p>3. Schutz der kartierten Flachlandmähwiese Die zur Bebauung vorgesehene Fläche nimmt den größten Teil der seit Mai 2022 kartierten Flachlandmähwiese „Sonnenhalde“ ein. Flachlandmähwiesen sind wegen ihrer besonderen Artenzusammensetzung durch die FFH-Richtlinie europarechtlich geschützt und Baden-Württemberg trägt für</p>	<p>Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Eingriff soll auf einer plangebietsnahen Fläche ausgeglichen</p>

	deren Schutz eine besondere Verantwortung. Die Bebauung der Flachlandmähwiese wird daher eindeutig abgelehnt.	werden und eine Ausnahme wird bei der zuständigen Stelle beantragt. Der Geltungsbereich wird insbesondere aufgrund forstrechtlicher Belange angepasst, wodurch auch ein größerer Anteil der FFH-Mähwiese erhalten werden kann. Es entfallen hochwertige Grünlandbereiche im Geltungsbereich, der eine Flächengröße von ca. 1.140 m ² aufweist. Als Ausgleich wird eine Fläche von über 3.000 m ² herangezogen, was einem Verhältnis von ca. 1:3 entspricht. Die Ausgleichsfläche wird durch eine Mahdgutübertragung hergestellt, Spenderfläche ist die bestehende FFH-Mähwiese im Geltungsbereich und angrenzend.
	<p>4. Eignung der Ausgleichsfläche</p> <p>Die aktuelle Artenzusammensetzung einer Flachlandmähwiese hat sich über viele Jahre hinweg aufgrund einer bestimmten Bewirtschaftung ausgebildet. Wir gehen daher davon aus, dass die geplante Ausgleichsfläche die ökologische Gleichwertigkeit der auszugleichenden Fläche nicht erreichen kann, da nur ein kleiner Teil der Fläche erkennbar das Potential hat, sich zu der anvisierten Salbei-Glatthafer-Wiese zu entwickeln. Der größere Teil hat ungünstige Entwicklungsvoraussetzungen (Boden, Feuchtigkeit, Belichtung) wie die Brennesselflur (Standplatz von Rindern?) oder die Fettwiese zum Hangfuß hin.</p>	<p>Die geplante Ausgleichsfläche wurde vorab auf Eignung geprüft. Anhand der Bodenschätzung, der Wüchsigkeit sowie der derzeitigen/vergangenen Nutzung bestehen gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer mageren Flachlandmähwiese. Durch die geplante Mahdgutübertragung von der Wiese im Geltungsbereich kann sichergestellt werden, dass ein entsprechendes Arteninventar vorhanden ist.</p> <p>Durch ein Monitoring wird die Entwicklung des Zielzustandes der Fläche überprüft.</p>
	<p>5. Waldabstand nicht definiert</p> <p>Als Wald sind alle „mit Forstpflanzen bestockte Flächen“ anzusehen. Forstpflanzen sind Bäume und Sträucher. Damit gehört auch der Waldsaum entlang der Mähwiese definitionsgemäß zum Wald. Gebäude haben nach § 4, Abs.3 LBO einen Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Ein Bebauungsplan ermöglicht die Festsetzung geringerer Abstände. Im vorliegenden Bebauungsplan wird nicht definiert, wie groß der Mindestabstand sein muss, was u.E. formal notwendig wäre. Ebenso wird nicht erläutert, welche Argumente den geringeren Waldabstand rechtfertigen.</p>	<p>Das Waldabstandsgebot nach § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO von 30 m soll mit Verweis auf § 4 Abs. 3 Satz 4 LBO im Rahmen einer Ausnahme verringert werden. Da sich der angrenzende Wald durch Sukzession entwickelt hat und aufgrund der Topographie, die nach Westen hin abfällt, wurde nach Abstimmung mit dem Forst 2019 bereits unter Auflagen eine mögliche Abweichung vom Mindestabstand von 30 m vereinbart. Auflagen sind eine Baulast und Pflegemaßnahmen innerhalb des Waldbereiches. Diesen wird nachgekommen.</p> <p>Im Januar 2025 fand ein erneuter Abstimmungstermin mit der Landesforstverwaltung und dem Forstamt am LRA Bodenseekreis statt, um die</p>

			<p>Forstbelange abzustimmen. Hierbei wurden insbesondere die Aspekte Brandschutz, Artenschutz und Risiko durch Sturmwurf besprochen. Die Forstämter empfahlen einen waldfreien Mindestabstand von 15 m zum Baufenster einzuhalten und für den Bereich zwischen 15 und 30 m zum Baufenster ein Pflegekonzept zu erarbeiten. Das nördliche Baufenster entfällt daher im weiteren Verfahren. Bei der Erarbeitung des Pflegekonzeptes wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft und berücksichtigt.</p>
		<p>6. Schutz des Waldsaums Die Waldabstandsregelung nach LBO dient einerseits dem Schutz der Gebäude vor negativen Einflüssen des Waldes, aber auch umgekehrt dem Schutz des Waldes vor negativen Einflüssen der Bebauung (u.a. Lärm, Licht, Haustiere). Dieser Aspekt hat in der Abwägung zur Verringerung des Waldabstandes offensichtlich keine Rolle gespielt. Die Untersuchungen zum Artenbestand haben die große Bedeutung des Waldsaums insbesondere für Fledermäuse und Vögel nachgewiesen. Daher ist es unseres Erachtens erforderlich, bei der Festlegung eines Waldabstandes dies in die Abwägung mit einzubeziehen, zumal auf Grund der nahen Bebauung der Waldbesitzer vertraglich zu Eingriffen in den Waldrand verpflichtet werden soll.</p>	<p>Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen. Nach Abstimmung mit den Forstbehörden im Januar 2025 wird im weiteren Verfahren ein Mindestabstand der Baufenster von der bewaldeten Fläche von 15 m eingehalten. Dies führt dazu, dass das nördliche Baufenster entfällt und somit auch die negativen Einflüsse auf den Wald minimiert werden. Für den bewaldeten Bereich in einem Abstand von 30 m zu den Baufenstern wird ein Pflegekonzept erarbeitet, in dem auch die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden. Bisher bestand für den Waldbereich kein Pflegekonzept. Bei weiterem Aufwuchs kann davon ausgegangen werden, dass die Habitatfunktionen des gestuften Waldrandes eingeschränkt werden. Deshalb wird ein Pflegekonzept für den Waldrand entwickelt und in den Unterlagen ergänzt. Die Pflegemaßnahmen des Waldrandes sind notwendig, um die Habitatfunktionen des Waldrandes zu erhalten. Der Waldbereich im Umfeld des Geltungsbereichs besitzt Habitatstrukturen. Diese wurden im Januar 2025 genauer untersucht und aufgenommen/eingemessen. Für die Bewertung sind Habitatstrukturen relevant, die in einem Abstand von bis zu 30 m zu den Baufenstern bestehen, da diese potenziell von der Planung betroffen sind (Verkehrssicherung /</p>

			<p>Sturmwurf). Innerhalb dieses Abstands wurden drei Habitatbäume verzeichnet. Die textlichen Ausführungen und eine Abbildung mit der Verortung der Habitatstrukturen wird in den Unterlagen ergänzt. Bei diesen Bäumen handelt es sich um teilweise mit Efeu bewachsene Einzelbäume, die Fäulnisspalten und Fäulnishöhlen aufweisen. Die Habitatbäume befinden sich in einem Abstand von ca. 19 bis 30 m zum westlichen Bereich der Baufenster.</p> <p>Die Habitatbäume sind zu erhalten, solange dies aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich ist. Hierfür sind die Bäume in regelmäßigen Abständen durch Fachpersonal auf ihre Standsicherheit hin zu überprüfen. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, sind folgende Maßnahmen umzusetzen: ein Baum (Verortung siehe Umweltbericht) ist zu kappen und als stehendes Totholz im Waldbereich wieder einzubringen; zwei Bäume (Verortung siehe Umweltbericht) sind so zu kappen, dass der Hauptstamm erhalten wird.</p> <p>Die Maßnahmen im Wald sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu prüfen, zu dokumentieren und die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind bei Einhaltung des beschriebenen Konzeptes nicht zu erwarten.</p>
3	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 02.09.2024 Frank Jahrendt</p>	<p>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:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p>	<p>Der Hinweis, dass keine Einwände bestehen, wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.</p> <p>Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)</p>	<p>Die Hinweise und die Anlage werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

		 <table border="1" data-bbox="584 746 1055 890"> <tr> <td>ATVh-Bez.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI/IL:</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td colspan="2">Donaueschingen</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>ONB:</td> <td colspan="2">Heiligenberg</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Bemerkung:</td> <td>AsB:</td> <td>1</td> <td>Sicht:</td> <td colspan="2">Lageplan</td> </tr> <tr> <td>VsB:</td> <td></td> <td>Maßstab:</td> <td colspan="2">1:500</td> </tr> <tr> <td>Name:</td> <td>Jahrendt, Frank, PT132</td> <td>Blatt:</td> <td colspan="2">1</td> </tr> <tr> <td>Datum:</td> <td>02.09.2024</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>	ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TI/IL:	Südwest					PTI:	Donaueschingen					ONB:	Heiligenberg					Bemerkung:	AsB:	1	Sicht:	Lageplan		VsB:		Maßstab:	1:500		Name:	Jahrendt, Frank, PT132	Blatt:	1		Datum:	02.09.2024				
ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																												
TI/IL:	Südwest																																															
PTI:	Donaueschingen																																															
ONB:	Heiligenberg																																															
Bemerkung:	AsB:	1	Sicht:	Lageplan																																												
	VsB:		Maßstab:	1:500																																												
	Name:	Jahrendt, Frank, PT132	Blatt:	1																																												
	Datum:	02.09.2024																																														
4	Polizeipräsidium Ravensburg 02.09.2024 Anton Heinrich	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.	Der Hinweis, dass keine Einwände bestehen, wird dankend zur Kenntnis genommen.																																													
5	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 04.09.2024 Mathias Nicke	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,	Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, wird dankend zur Kenntnis genommen. Auf die Regelungen nach § 20 DSchG wird in den textlichen Ausführungen bereits hingewiesen, die Regelungen nach § 27 DSchG wird redaktionell ergänzt.																																													

		<p>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.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p> <p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.</p>	
6	Vodafone West GmbH 06.09.2024	<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung) 2. Schutzanweisung für erdverlegte Fernmeldeanlagen der Vodafone GmbH 3. Datenschutzhinweise zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne 4. Update Umfang der Planauskunft 5. 	Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen.
7	Stadtverwaltung Pfullendorf	Die Stadt Pfullendorf hat die oben genannten Unterlagen zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

	10.09.2024 Julia Schuler	Es werden jedoch keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Sonnenhalde“ in Steigen, Gemeinde Heiligenberg abgegeben. Die Stadt Pfullendorf bittet jedoch, um weitere Beteiligung am Verfahren.	
8	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 11.09.2024 Mirsada Gehring-Krso	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-02870 vom 14.04.2021 sind von unserer Seite zum ofengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p> <p>Anlage: TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweis: In der Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-02870 vom 14.04.2021, auf die vom LGRB hier Bezug genommen wird, wurden keine rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, und keine beabsichtigten eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, festgestellt.</p>
9	Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion 24.09.2024 Sarah Veith	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. Zudem wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde auch die höhere Forstbehörde um eine Stellungnahme gebeten, wofür wir uns bedanken.	Kenntnisnahme

		Zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen äußern wir uns in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis wie folgt.	
		<p>STELLUNGNAHME</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnhalde“ liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Durch die nordwestlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG ergibt sich jedoch eine <u>indirekte Betroffenheit</u> forstrechtlicher/-fachlicher Belange.</p>	Kenntnisnahme
		<p>Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude einen Abstand von mindestens 30 m zu Waldflächen einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahren-Vermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. In diesem Zusammenhang ist außerdem zu berücksichtigen, dass die allgemein prognostizierten klimatischen Veränderungen wohl mit häufigeren Extremwetterereignissen einhergehen werden. Hierdurch dürfte das Risiko für Schäden durch umstürzende Bäume (zunehmende Häufigkeit von starken Stürmen und Orkanen) und Waldbrand (tendenziell steigendes Waldbrandrisiko aufgrund längerer Dürrephasen) zunehmen, was wiederum die Gefahren für Gebäude im geplanten Baufenster sowie den Wald erhöht.</p> <p>Darüber hinaus dient die Waldabstandsvorschrift dazu, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen sowie die von diesen erbrachten Waldfunktionen zu gewährleisten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und dem damit einhergehenden erhöhten Gefahrenpotenzial weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die im Waldrandbereich bestehenden Gefahren aus forstrechtlicher/-fachlicher Sicht gemäß § 4 Abs. 3 LBO (zumindest) langfristig nur durch eine entsprechende Ausformung bzw. Anpassung der Baugrenzen verringert werden können. Entgegen einer entsprechenden Aussage aus der „Zusammenstellung der Stellungnahme zur Normenkontrollsache - Stand 10.06.2024“ (S. 13), kann die dauerhafte Pflege eines Waldsaums das Einwirken potentieller waldbedingter Gefahren auf die zukünftige Bebauung nach unserem Kenntnisstand nicht völlig ausschließen.</p> <p>Zudem gilt bezüglich der potentiellen Waldgefährdung durch Feuer und dem in diesem Zusammenhang einschlägigen § 41 LWaldG, dass im Waldabstandsstreifen bis 30 m keine Feuerstätten, Feuer und offenes Licht zugelassen werden können. Dies umfasst ausdrücklich auch Grillgeräte und Ähnliches. Sollte der Waldabstand unter 30m liegen, müssen</p>	<p>Das Waldabstandsgebot nach § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO von 30 m soll mit Verweis auf § 4 Abs. 3 Satz 4 LBO im Rahmen einer Ausnahme verringert werden. Da sich der angrenzende Wald durch Sukzession entwickelt hat und aufgrund der Topographie, die nach Westen hin abfällt, wurde nach Abstimmung mit dem Forst 2019 bereits unter Auflagen eine mögliche Abweichung vom Mindestabstand von 30 m vereinbart. Auflagen sind eine Baulast und Pflegemaßnahmen innerhalb des Waldbereiches. Diesen wird nachgekommen.</p> <p>Im Januar 2025 fand ein erneuter Abstimmungstermin mit der Landesforstverwaltung und dem Forstamt am LRA Bodenseekreis statt, um die Forstbelange abzustimmen. Hierbei wurden insbesondere die Aspekte Brandschutz, Artenschutz und Risiko durch Sturmwurf besprochen. Die Forstämter empfehlen einen waldfreien Mindestabstand von 15 m zum Baufenster einzuhalten und für den Bereich zwischen 15 und 30 m zum Baufenster ein Pflegekonzept zu erarbeiten. Das nördliche Baufenster entfällt daher im weiteren Verfahren. Bei der Erarbeitung des Pflegekonzeptes wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft und berücksichtigt.</p> <p>Festsetzungen hinsichtlich der Gartennutzung (Grillen im Garten) können im Rahmen des Bebauungsplanes nicht getroffen werden, die Gemeinde kann allerdings Regelungen treffen und offenes Feuer angrenzend an den Wald untersagen.</p>

		diesbezügliche Festsetzungen (z. B. Ausschluss, vorbeugende Brandschutzmaßnahmen) in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden.	
		Wir bitten darum, den Waldabstandstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Waldabstand im Planteil nachrichtlich ergänzt.
		Vorsorglich weisen wir zudem darauf hin, dass für die Herstellung des notwendigen Waldabstands keine Waldumwandelungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis erhält Nachricht hiervon.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Waldumwandlung ist nicht geplant und wird nicht beantragt.
10	Regierungspräsidium Tübingen Raumordnung, Bau- recht, Denkmalschutz 26.09.2024 Astrid Konzelmann- Schnee	Aus Sicht der Raumordnung werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die Verfahrenswahl ist mit dem zuständigen Landratsamt abzustimmen.	Kenntnisnahme
11	Netze BW 27.09.2024 Wesam Moshi	Vielen Dank für die Information über das geplante Bauvorhaben. Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände. Im Zuge der Erschließung wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei oder .dxf/.dwg-Datei. Aus Sicherheitsgründen bitten wir den Bauherrn, rechtzeitig vor Beginn der Tiefbauarbeiten aktuelle Kabellagepläne bei uns einzuholen. Hierdurch lassen sich Unfälle und Schäden von Anfang an vermeiden. Die Kontaktdaten der Planauskunft der Netze BW GmbH hierzu lauten: Telefon: 07351 53-2230 Telefax: 07351 53-2135	Der Hinweis, dass keine Einwände bestehen, wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		E-Mail: Leitungsauskunft-sued@netze-bw.de	
12	Regionalverband Bodensee-Ober- schwaben 30.09.2024 Malte Grunow	Nach Aussage des Büros bleiben die Planunterlagen zum o.g. Bebauungsplan zur bisherigen Anhörung unverändert bis auf die Ergänzung einer externen Ausgleichsfläche zur Kompensation des Eingriffs in die FFH-Mähwiese. Daher bringt der Regionalverband keine Anregungen oder Bedenken vor.	Der Hinweis, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen von privater Seite

OZP	Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Behandlung / Abwägung
1	<p>Gegen den am 25.07.2024 bekannt gegebenen, in der 3. Auslegung öffentlich gemachten B-Plan „Sonnenhalde“, möchten wir folgende Stellungnahme/Einwände vorbringen. Sie ergänzen unsere Einwände zur 1. und 2. Offenlage.</p> <p>1. Unzureichende Berücksichtigung bestehender Bebauung. Die Planung berücksichtigt nicht die bestehende Bebauung im Innenbereich und führt zu unverhältnismäßigen Eingriffen in die sensible Örtlichkeit, die Landschaft als Naherholungsraum.</p>	<p>Hinsichtlich der Einwände zu den vorangegangenen Offenlagen wird auf die jeweilige Abwägung verwiesen.</p> <p>Bei der Entwicklung des Gebietes wurde für die Dichte und Massivität der Gebäude mehrere Varianten gezeichnet. Nach Prüfung der maximalen Höhen mit dem Stangengerüst vor Ort, beschloss der Gemeinderat die Höhen für alle Baukörper zusätzlich zu reduzieren und zwei Vollgeschosse zuzulassen, was einem Erdgeschoss und einem vollem Hanggeschoss entspricht. Von der Straßenseite wird aber konsequent nur ein Vollgeschoss sichtbar sein. Damit fügen sich die Baukörper in die Umgebung ein und bleiben in der Höhenstaffelung weit unter den Firsthöhen der im Osten angrenzenden Gebäude.</p> <p>Bei der Dachform hat man sich bewusst für eine Flachdachbauweise mit einer Höhenbeschränkung entschlossen, um die Sichtbeziehungen der Anwohner möglichst gering zu halten.</p>
	<p>2. Negative Auswirkungen auf die Umwelt. Die Gemeinde beabsichtigt die Bebauung eines FFH-Schutzgebietes. Der Plan führt zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die örtliche Flora und Fauna, die nicht ausreichend geprüft wurden (Umweltbericht).</p>	<p>Erst im Zuge des Verfahrens wurde der nördliche Teilbereich des Plangebietes im Mai 2022 als geschützte FFH-Mähwiese kartiert. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Eingriff soll auf einer plangebietsnahen Fläche ausgeglichen werden und eine Ausnahme wird bei der zuständigen Stelle beantragt. I.d.R. sind derartige Eingriffe im Verhältnis 1:1 bis 1:2 auszugleichen. In diesem Fall wird der Ausgleich auf einer Fläche durchgeführt, die einem Verhältnis von fast 1:3 entspricht. In die bestehende FFH-Mähwiese nur in einem Teilbereich eingegriffen, die übrige Mähwiese bleibt erhalten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich hierdurch erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die örtliche Flora und Fauna ergeben. Im Umweltbericht sind die Auswirkungen der Planung dargestellt, diese wurden fachgerecht geprüft.</p>
	<p>3. Der Plan widerspricht inhaltlich dem Flächennutzungsplan. Der FNP weist keine Wohnbebauung auf dem Plangebiet aus.</p>	<p>Aufgrund der geringen Ausdehnung in den Außenbereich mit unter 40 m befindet sich das Vorhaben im Ausformungsspielraum („Unschärfe“) des Flächennutzungsplanes. Dies ist mit der Baurechtsbehörde entsprechend abgestimmt.</p>

	<p>4. Nicht berücksichtigte Anwohnerinteressen. Die Interessen und Belange der Anwohner, Stellungnahmen der Umweltverbände, über 100 Unterschriften aus der Bürgerschaft gegen das Bauvorhaben wurden im bisherigen Planungsverfahren nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB angehört. Der Gemeinderat hat die Änderungen, die sich aus den Stellungnahmen ergaben, beschlossen oder Hinweise, die nicht in die Planung überführt werden konnte, begründet abgelehnt. Auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird verwiesen.</p>
	<p>5. Nicht berücksichtigte Naturschutzgesetze. Grundsätzlich sind Handlungen und Eingriffe in Biotope, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Gesetzlich geschützte Biotope, § 30, BNatSchG.</p>	<p>Erst im Zuge des Verfahrens wurde der nördliche Teilbereich des Plangebietes im Mai 2022 als geschützte FFH-Mähwiese kartiert. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Eingriff soll auf einer plangebietsnahen Fläche ausgeglichen werden und eine Ausnahme wird bei der zuständigen Stelle beantragt.</p>
	<p>6. Infrastruktur der „Sonnenhalde“ aus den 1950iger Jahren. Die schon seit vielen Jahren beengte Verkehrssituation, ohne öffentliche Stellplätze, ohne Bürgersteig, ist nicht geeignet, eine weitere verkehrliche Belastung aufzunehmen.</p>	<p>Durch die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück, á 1,5 PKW pro Wohneinheit, wird sich die Verkehrsbelastung auf maximal 6 PKW erhöhen. Dies ist mit der vorhandenen Infrastruktur als verträglich einzuordnen.</p>
	<p><u>Ziel und Zweck der Planung:</u></p> <p>Eine schlüssige Begründung für die Notwendigkeit dieser Überplanung konnte die Verwaltung bisher nicht formulieren. Das Argument der Wohnraumbeschaffung ist nicht zutreffend. Sowohl im Neubaubereich (vor unserer Haustüre, „Sonnenhang“) gibt es Leer- Stände, als auch im Altbaubestand der Gesamtgemeinde. Insgesamt gibt es im ländlichen Raum in Deutschland 4,0 Millionen leerstehende Wohnungen (ARD Tagesschau v. 27.07.24). Die Wohnungsnot besteht in den Großstädten und Ballungszentren.</p> <p>Steigen hat im Innenbereich in den letzten Jahren als kleiner Teilort einen überdurchschnittlich hohen Zuwachs mit über 40 Neubauwohnungen bekommen (Am Bühl, Sonnenhang). Die massive, bauliche Verdichtung ist erdrückend und fügt sich an keiner Stelle in das Ortsbild und den ländlichen Häuserbestand aus den 60iger Jahren ein. Die Verwaltung beabsichtigt nun zusätzlich im Außenbereich, westlich der Sonnenhalde ein Ausgewiesenes FFH-Schutzgebiet mit 3 weiteren Wohnhäusern zu bebauen. Da stellt man sich als Anwohner und Bürger die Frage: Ist das noch verhältnismäßig und vertretbar, einen geschützten Lebensraum mit seiner besonderen Flora und Fauna, dem angrenzenden Wald mit seinem Saumbiotop und Artenreichtum aus kommerziellen Gründen zu zerstören?</p>	<p>Bei der Bebauung handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes. Die äußere Erschließung erfolgt über die Sonnenhalde und für die innere Erschließung ist nur eine verhältnismäßig geringe Fläche erforderlich. Vorhandene Leerstände sind in Privatbesitz und die Gemeinde hat nur geringen Einfluss auf eine Mobilisierung des Wohnraumes. Mit der Entwicklung der zwei Bauplätze soll ein kommunales Angebot an Wohngrundstücken geschaffen werden.</p>

<p><u>Kommunale Interessen:</u></p> <p>Bürgermeister haben längst den Weg der wundersamen Geldvermehrung entdeckt. Flächen, die nicht in Gemeindehand sind aufzukaufen, einen Bebauungsplan draufzulegen und als Bauland hochpreisig zu verkaufen. Dabei sorgt das lukrative Spekulieren mit Grund und Boden dafür, dass die vorwiegend hochpreisig errichteten Immobilien für viele unbezahlbar bleiben.</p> <p>Wie am Beispiel der „Sonnenhalde“ trifft es meist Randgebiete einer Siedlung im Außenbereich.</p> <p>Um konkret zu werden: Dieser B-Plan soll mit geringen Erschließungskosten viel Geld in die Gemeindekasse bringen!</p> <p>Als wichtiger Teil der Öffentlichen Hand, steht die Verwaltung in der Pflicht und Verantwortung, zwischen den eigenen Interessen und den Schutzgütern Mensch und Gesundheit, Erholungsraum Landschaft, Naturschutz, Erhalt von Flora und Fauna, abzuwägen.</p>	<p>Bei den Grundstücken in der Sonnenhalde handelt es sich um eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung und es handelt sich nicht um Spekulationsobjekte von Privaten, sondern die Gemeinde kauft und vergibt die Grundstücke. Mit dem Erlös des Grundstücksverkaufs werden im Gegenzug Pflichtaufgaben der Gemeinde finanziert.</p> <p>Eine fachgerechte Betrachtung und Abwägung der Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht.</p>
<p><u>Umweltbericht:</u></p> <p>Der Umweltbericht, erstellt von der Planstatt Senner ist wesentlich umfangreicher als der bisherige Umweltreport. Er löst aber grundsätzlich nicht den erkennbaren Interessenkonflikt. Der Bericht erkennt, dass die geschützte FFH-Mähwiese „eine <u>hohe Bedeutung</u> als Lebensraum für verschiedene Arten aufweist. Die <u>Empfindlichkeit</u> wird als hoch eingestuft. Durch die geplante Nutzung der Fläche geht potenzieller Lebensraum für wildlebende Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt verloren“.</p> <p>Die Auswirkungen der Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter in Kapitel 4 des Berichts, werden dann durchgängig als unerheblich, vermeidbar und minimierbar beschrieben, so dass keine nachhaltig erheblichen Beeinträchtigungen im Geltungsbereich verbleiben. Jeder Planer weiß, welche Zerstörungen real von Baumaßnahmen ausgehen (Baulandfreimachung).</p> <p>Es bleibt kein Grün, kein Lebensraum mehr übrig! Durch den Eingriff in das gewachsene Ökosystem verlieren viele Tiere und Arten ihre Lebensräume und Nahrungshabitate!</p> <p>Am Ende lautet das Fazit, Planstatt Senner: „Das Vorhaben lässt keine nachhaltig erheblichen Umweltauswirkungen erwarten und kann an diesem Standort verwirklicht werden.“</p> <p>Deutlicher kann ein von der Verwaltung beauftragtes Planungsbüro seine Abhängigkeit gegenüber seinem Auftraggeber nicht dokumentieren!</p> <p>Ein Umweltverband würde hier zu ganz anderen Bewertungen kommen.</p> <p>Zur „Heilung“ des Interessenskonflikts kann nur eine externe, neutrale <u>Umweltprüfung</u> beitragen.</p>	<p>Die Einschätzung der Empfindlichkeit und Bedeutung der FFH-Mähwiese widerspricht der Planung nicht, wenn der Eingriff ausgeglichen werden kann. Dies ist hier der Fall. Zu einer Einschätzung zu kommen, dass die Eingriffe nicht ausgleichbar sind – wie in der Stellungnahme vorgeschlagen wird – wäre fachlich inkorrekt. Die Umweltprüfung hat Eingriff und Ausgleichbarkeit neutral auf Grundlage der Rechtsprechung zu bewerten und kann nicht fälschlicherweise behaupten, dass ein Bauvorhaben in diesem Fall nicht zulässig sei.</p>

<p><u>Flächenfrass – Flächenversiegelung:</u></p> <p>Deutschland verliert pro Tag rund 56 Hektar freie Fläche an Siedlungen, Straßen, Gewerbegebiete. In BW sind es täglich 5 Hektar! Die Hälfte unserer Siedlungs- und Verkehrsfläche ist damit versiegelt, also betoniert, asphaltiert und bepflastert. An jedem Tag werden Böden, die über Jahrtausende gewachsen sind, abgetragen und überbaut. Auf einen Schlag verlieren sie so ihre Funktion, z.B. als Wasserspeicher im globalen Stoffhaushalt. Mit jeder neuen Versiegelung zerstören wir fruchtbare Böden und vernichten wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere.</p> <p>Mit diesem Tempo der Flächeninanspruchnahme verfehlt die Bundesregierung schon jetzt ihr Ziel, den Flächenfrass bis 2030 auf weniger als 30 Hektar zu begrenzen (Nachhaltigkeitsstrategie).</p> <p>Besonders auf kommunaler Ebene ist eine vorausschauende und verantwortliche Bodenpolitik mit Ihrer Planungshoheit unerlässlich.</p> <p>Unser Appell richtet sich nachdrücklich an Sie, Herr Bürgermeister Lehmann und die Mitglieder des Gemeinderates, im Sinne des Gemeinwohls, nachhaltig mit der begrenzten Ressource Boden umzugehen.</p> <p>In Zeiten einer immer dramatischer verlaufenden Klimaerwärmung, dem rasant fortschreitenden Artensterben, der beschleunigten Zunahme von globalen Naturkatastrophen, ist es an der Zeit inne zu halten und von weiteren Eingriffen in die geschützte Natur Abstand zu nehmen.</p> <p>Dieses Bauvorhaben „Sonnenhalde“ passt nicht mehr in eine sich rasant verändernde Welt!</p>	<p>Bei der Entwicklung der Baugrundstücke handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Umsetzung, aufgrund der bereits vorhandenen äußeren Erschließung.</p> <p>Der Flächenverbrauch wird im Umweltbericht thematisiert. Auf die entsprechenden Ausführungen insbesondere in den Kapiteln 2.5 und 3.4 wird verwiesen. Die Fläche des Geltungsbereichs wird zudem reduziert, indem auf das nördliche Baufenster verzichtet wird. Hierdurch reduziert sich die Fläche des Geltungsbereichs vom ca. 1.500 auf ca. 1.140 m². Die maximal überbaubare Grundfläche reduziert sich damit auf ca. 365 m². Dachbegrünung verringert zudem die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf die Umwelt.</p> <p>Es kommt demnach zu einer Überbauung von unversiegelten Flächen, die Umweltprüfung kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass diese hinsichtlich der Schutzgüter nicht nachhaltig erheblich ist.</p>
<p><u>Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <p>Aufgrund der geschützten FFH – Flachlandmähwiese soll eine Eingriffs – Ausgleichsbilanz erstellt werden, u.a. durch eine Ausgleichsfläche zur Kompensation des Eingriffs in das Biotop FFH – Wiese.</p> <p>Die Rechtmäßigkeit dieser vorgesehenen Ausgleichsfläche ist zu hinterfragen: Zunächst bedeutet „Heilung“ hier die Legitimation zur Zerstörung von Lebensräumen. Ein Widerspruch in sich!</p> <p>Wer legt die Qualität der Flächen fest? Wer sorgt für deren fachgerechte Pflege über 30 Jahre?</p> <p>Die rechtlichen Grundlagen dieser Eingriffs – Ausgleichsbilanz müssen u. U. durch ein unabhängiges Gutachten geprüft werden.</p>	<p>Im Zuge des Verfahrens wurde der nördliche Teilbereich des Plangebietes im Mai 2022 als geschützte FFH-Mähwiese kartiert. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Eingriff soll auf einer plangebietsnahen Fläche ausgeglichen werden und eine Ausnahme wird bei der zuständigen Stelle beantragt. Die fachgerechte Umsetzung und Pflege werden über ein Monitoring sichergestellt. Die Ausgleichsfläche wird rechtlich gesichert.</p>

	<p><u>Natura 2000: Netzwerk der Europäischen Union:</u></p> <p>Fauna – Flora – Habitatsrichtlinie 92/43/EWG und 2009/147/EG. Ziel der Richtlinie ist die Erhaltung und Sicherung der biologischen Vielfalt. Damit sind die natürlichen und naturnahen Lebensräume sowie die Vorkommen gefährdeter Tier – und Pflanzenarten geschützt. Die Richtlinie stellt generell FFH – Gebiete unter Schutz. Für bestimmte, bedrohte Arten (Fledermäuse) gibt es ein Schutzsystem, das diese Arten flächendeckend und unabhängig von Natura 2000 Gebieten schützt. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), §37, Artenschutz, umfasst ebenso den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen, sowie den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier - und Pflanzenarten. Die Überplanung und Bebauung eines FFH – Schutzgebietes ist unzulässig und missachtet den gesetzlich geregelten Schutzstatus.</p>	<p>Die rechtlichen Verweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Eingriff soll auf einer plangebietsnahen Fläche ausgeglichen werden und eine Ausnahme wird bei der zuständigen Stelle beantragt. In vergleichbaren Fällen sind derartige Eingriffe im Verhältnis 1:1 bis 1:2 auszugleichen. In diesem Fall wird der Ausgleich auf einer Fläche durchgeführt, die einem Verhältnis von fast 1:3 entspricht. In die bestehende FFH-Mähwiese wird nur in einem Teilbereich eingegriffen, die übrige FFH-Mähwiese bleibt erhalten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich hierdurch erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die örtliche Flora und Fauna ergeben. Im Umweltbericht sind die Auswirkungen der Planung dargestellt, diese wurden fachgerecht geprüft.</p>
	<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Lehmann, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, wir hoffen mit unseren Ausführungen einen Beitrag zu leisten, um das allgemeine Bewusstsein und im Besonderen das der Entscheidungsträger einer Kommune, für den Natur – und Umweltschutz zu sensibilisieren. Sie tragen die Verantwortung auch für die nachfolgenden Generationen, unsere Heimat, unsere Natur lebenswert zu erhalten. Der Trend zur Ausbeutung, zur Zerstörung durch kommerzielle Interessen ist nach wie vor ungebrochen. Wir bitten Sie nach 5 Jahren der Auseinandersetzung um diesen Bebauungsplan von seiner Realisierung Abstand zu nehmen. Er ist von vorgestern, passt nicht in die Erfordernisse unserer Zeit und leistet keinen Beitrag zur Wohnraumbeschaffung. Es gibt in unserem reichen Land intelligentere Wege, um Finanzmittel für die kommunalen Aufgaben zu kreieren! Ohne dabei Schutzgebiete zu opfern!</p> <p><i>Hinweis:</i> gesammelte Stellungnahme von 5 Personen</p>	<p>Die Gemeinde hält an dem Bebauungsplan fest, da es sich um eine sinnvolle Planung zur Schaffung von Wohnraum handelt. Es handelt sich nicht um kommerzielle Interessen der Gemeinde. Die Belange aus der Beteiligung werden insbesondere dahingehend berücksichtigt, dass der Geltungsbereich reduziert und auf das nördliche Baufenster verzichtet wird. Hierdurch reduzieren sich auch die Auswirkungen auf die Umwelt. Zusätzlich wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein flächenmäßig größerer Ausgleich geschaffen.</p>

<p>2</p>	<p>Sehr geehrter Herr Lehmann und sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates,</p> <p>Vor fünf Jahren wurde der Bebauungsplan „Sonnenhalde“, damals noch unter dem höchst umstrittenen §13b BauGB, aufgestellt. In der Hoffnung, dass das versprochene „beschleunigte Verfahren“ sich als ein solches herausstellt.</p> <p>Nun befinden wir uns im Jahr 2024, inzwischen in der dritten Offenlage des Bebauungsplans. Innerhalb dieser Zeit hat sich viel getan und verändert. Wenn man an dieser Stelle Bilanz zieht, kann man feststellen: das „beschleunigte Verfahren“ war nicht erfolgreich, §13b BauGB, der in vergangenen Einsprüchen und auch von höheren Instanzen auf's Schärfste kritisiert wurde, insbesondere hinsichtlich des Klimawandels, hat sich abgeschafft.</p> <p>In der Gemeinde wurde zwischenzeitlich zahlreich neuer Wohnraum geschaffen, es herrscht viel Leerstand, ein Großteil der Immobilienprojekte kommen nicht voran, weil sowohl die Nachfrage, als auch die finanziellen Mittel fehlen.</p> <p>Die Gesamtsituation hat sich wirtschaftlich, sozial und ökologisch anderweitig verlagert, wie sie das noch vor einer halben Dekade gewesen ist, was schlichtweg den Wandel der Zeit darstellt.</p> <p>Eine gravierende Veränderung ergab sich bei der Wiese des Vorhabens selbst: seit 2022 ist sie als Biotop kartiert und hat somit den Status eines schützenswerten Kulturguts.</p> <p>Inzwischen weht ein frischer Wind im Rathaus, da während dieser Zeitspanne ein neuer Bürgermeister ins Amt gewählt wurde und der Gemeinderat setzt sich in etwas anderer Formation zusammen.</p> <p>Dies nur mal als Abriss der Themen, die es genauer zu betrachten gilt, in der Abwägung, ob der Bebauungsplan „Sonnenhalde“ erst recht in heutiger Sicht noch eine Relevanz haben soll. Zum weiteren Verständnis wird folgend näher auf die Themen eingegangen.</p>	<p>Der Gemeinde stehen aktuell keine kommunalen Baugrundstücke zur Verfügung. Mit der Entwicklung wird ein geringes Angebot für eine Einzelhausbebauung geschaffen.</p> <p>Für den Eingriff in die mittlerweile unter Schutz gestellte Wiesenfläche erfolgt ein umfangreicher Ausgleich.</p>
	<p>Magere Flachland-Mähwiese, geschütztes Biotop</p> <p>Um es direkt auf den Tisch zu bringen, und was keiner weiteren Argumentation bedürfte, ist die Tatsache, dass es sich hier um eine Flachland-Mähwiese handelt. Sie ist seit 2022 als Biotop kartiert.</p>	<p>Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Ein solcher Eingriff wird auf einer plangebietsnahen Fläche bei vergleichbaren Eingriffen i.d.R. im Verhältnis 1:1 oder 1:2 ausgeglichen. In diesem Fall wird der Ausgleich auf einer Fläche durchgeführt, die einem Verhältnis von fast 1:3 entspricht, um naturschutzrechtliche Belange noch umfangreicher zu berücksichtigen. Eine Ausnahme wird bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt.</p>

Hierbei muss man sich nicht weit in juristische Tiefen begeben oder in sonstiges Fachwissen einsteigen. Es reicht bereits den Begriff „Flachland-Mähwiese“ in Wikipedia einzugeben:

„In Deutschland (vermutlich sogar EU-weit) weist insbesondere das Land Baden-Württemberg eines der bedeutendsten Vorkommen solcher artenreicher Mähwiesen auf.(...) Aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung gehören die Mageren Flachland-Mähwiesen zu den im Anhang I der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) unter dem EU-Code 6510 geschützten Lebensraumtypen und unterliegen seit 2022 gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz[1] dem gesetzlichen Biotopschutz in Deutschland, der **Beeinträchtigungen und gar Zerstörung der gesetzlich geschützten Biotope untersagt**. Die Mageren Flachland-Mähwiesen sind auch ein **Kulturgut**. Denn sie sind das Produkt jahrzehnte- bis jahrhundertelanger extensiver Nutzung. Sie wurden in der Regel ein bis zwei Mal jährlich als Heuwiese genutzt und können nur erhalten werden, wenn sie weiterhin extensiv bewirtschaftet werden, dabei ist keinerlei Düngung best practise.“ (Siehe Wikipedia https://de.wikipedia.org/wiki/Magere_Flachland-Mähwiese)

Im Klartext bedeutet das, dass es schlichtweg verboten ist, ein Biotop zu zerstören! Niemand wird sich den Schuh anziehen wollen, dass man an der Zerstörung eines Kulturguts beteiligt war. Da hilft es wenig zu sagen, dass der Geltungsbereich ja nur die „Hälfte des Biotops“ betrifft. Alleine die Logik erklärt, dass die entzweite Hälfte eines Biotops nicht unter den Einflüssen eines Wohngebiets koexistieren kann.

An dieser Stelle ist ebenfalls hervorzuheben, dass wir als Pächter der Wiese inzwischen Anfragen einer Schule bekommen haben, um die Artenvielfalt einer geschützten Flachland-Mähwiese, ihren Schülern näher zu bringen.

Geotechnik

Wenn man sich den aktuellen Textteil des Bebauungsplanes durchliest, müsste man beim Kapitel „Geotechnik“ auf S.16 gewaltig ins Stocken geraten und anfangen zu grübeln. Spätestens hier dürfte der letzte davon überzeugt sein, dass eine Nicht-Durchführung die klügste und risikoärmste Lösung ist.

Hier wird in aller Deutlichkeit darauf hingewiesen, dass „nach der ingenieur-geologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg das Plangebiet innerhalb einer Gefahrenhinweisfläche auf Rutschungen liegt.

Im digitalen Geländemodell lassen sich zudem Hinweise auf Instabilitäten nordwestlich des Plangebietes erkennen. Die Lage des Rutschgebiets kann dem, als Anhang beigefügten Plan, entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. **Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.**

(...) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene **Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.**“

Als Gemeinderat, deren Aufgabe es ist, das Gemeinwohl aller Bürgerinnen und Bürger zu schützen, bitten wir Sie inständig weder uns, noch das weitere Umfeld diesen Gefahren auszusetzen! Damit wird niemandem geholfen sein!

Beachten Sie bitte, dass seit 2008 Bodengutachten in Deutschland Pflicht sind. Siehe: <https://www.vergleich.de/bodengutachten.html>

Diese können schon vor dem Grundstückskauf vom Verkäufer eingefordert werden. Dieser Hinweis ist letztendlich eine wohl gemeinte Besorgnis: mit der besten Hoffnung, dass sich das Vorgehen und die Planungsfehler, wie sie sich beim Postareal ereignet haben, nicht wiederholen müssen.

Hauptmotivation, ist der Verkauf der Wiese als Baugrund. Stellt sich heraus, dass sich die Grundstücke aus den gegebenen geomorphologischen Gründen nicht bebauen lassen, wäre der finanzielle Schaden weitaus größer, als der Gewinn. Sowohl zur Sicherheit der potentiellen Bauherrschaft, als auch der Anwohner wird sehr großen Wert darauf gelegt, dass die Empfehlung zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro ernst genommen wird. Zum eigenen Schutz, selbst in ökonomischer Hinsicht. Die geomorphologische Situation des Wiesengrundstücks ist seit langer Zeit bekannt, wurde vielfach, mit wohlwollender Sorge angesprochen und darf zukünftig nicht mehr als Lappalie abgetan werden!

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in einem Bodengutachten die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche nicht widerlegt.

Eine ausführliche Baugrunduntersuchung ist nicht Aufgabe der Gemeinde, sondern die Verantwortung des Bauherrn. Der Bauherr muss anhand eines konkreten Bauvorhabens ein eigenes Gutachten erstellen lassen.

<p>Eine Ungereimtheit ergibt sich, ebenfalls unter „Geotechnik“, S.16: „Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.“ Wie steht das im Verhältnis zu den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser (Textteil S.9, Nr.8): „Dazu sind auf dem Grundstück Versickerungsmulden mit einem Rückhaltevolumen von 20 l pro m² versiegelter Fläche herzustellen“. In diesem Zusammenhang wundert man sich immer wieder, warum der Bach, der unterhalb des Planungsgebietes verläuft, niemals Erwähnung findet. Dieser hat sich im Lauf der Zeit sein Bett immer tiefer gespült und gräbt sich stetig weitere neue Wege. Es wurde in diesem Bereich sogar über ein Schild gewarnt, dass es strengstens untersagt ist, den Bach zu stauen, aufgrund der Rutschgefahr.</p> <p>Hier summiert sich ein Risikofaktor um die nächste. Man kann nicht oft genug für die Sicherheit plädieren. In dieser Hinsicht darf man keine Nachlässigkeit oder Fahrlässigkeit aufkommen lassen!</p>	<p>Es wird empfohlen, dass die Mulden drainiert oder abgedichtet und so gedrosselt in die Freiflächen in Richtung Vorfluter abgeleitet werden. Die Detailierung der Mulden erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.</p>
<p>Wohnraumbedarf</p> <p>Innerhalb besagter fünf Jahre hat sich viel getan, auf dem Immobilienmarkt. In Deutschland, wie auch in der Gemeinde. Seither ist insbesondere in Steigen, ua. am Sonnenhang viel neuer Wohnraum entstanden, ebenfalls in Heiligenberg (z.B. Herbst-Areal). Weiterhin stecken bereits seit geraumer Zeit weitere Bauprojekte in der Planungsphase und können sich nicht weiterentwickeln, aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten. Siehe Post-Areal, Sturn-Areal, auch im Wassertal tut sich nichts. Paradebeispiel hierfür ist die Freifläche zwischen der Hauptstrasse und dem „Schlossblick“ in Steigen. Seit bestimmt 10 Jahren sollten an diesem Ort Immobilien entstehen, Erschließung etc. wäre vorhanden, aber das Interesse ist schlichtweg nicht existent. Der Baugrund wird von einer Investorenhand in die nächste gereicht.</p> <p>Warum also möchte die Gemeinde so viel Geld, Zeit und Kraft in ein Projekt investieren, das mächtig Kritik, ökologische Zerstörung, aber so eine wage finanzielle Perspektive mit sich bringt? Im Gegenteil sogar: man investiert jetzt nochmals, dazu kommt aktuell die Ausgleichsfläche hinzu, bis einem das Ding eines Tages um die Ohren fliegt. Spätestens der neue zusammengesetzte Gemeinderat, dem junge Mütter und Familienväter beiwohnen, müssen sich der Verantwortung für zukünftige Generationen bewusst sein und sich einer nachhaltigeren und zukunftsträchtigeren Baupolitik zuwenden. In der vergangenen Gemeinderatsitzung zu diesem Bebauungsplan, waren Befürchtungen hinsichtlich der Rentabilität einiger Räte in dieser Richtung bereits ebenfalls zu spüren.</p>	<p>Im laufenden Verfahren haben sich die Anforderungen an den Ausgleich deutlich erhöht. Die anfallenden Kosten werden auf die Bauplatzpreise umgelegt, sodass mittlerweile leider nicht mehr von kostengünstigen, aber dennoch attraktiven Bauplätzen ausgegangen werden kann.</p> <p>Die Gemeinde hat bereits sehr viel Geld, Zeit und Kraft in dieses Projekt investiert, daher ist es alles andere als sinnvoll jetzt von einer Entwicklung abzusehen. Der Ausgleich ist für die Gemeinde kalkulierbar.</p> <p>Potenzielle Interessenten werden im Bebauungsplan auf die Baubedingungen hingewiesen.</p>

Man stelle sich folgendes Szenario vor: die Gemeinde versucht hier, in der 3. Offenlage, zu retten, was noch zu retten ist, investiert weiterhin in die Planungsdurchsetzung, hinzu kommen jetzt Kosten für die Ausgleichsfläche, wer garantiert dass diese Kalkulation aufgeht?
Es stehen jetzt schon so viele Faktoren im Raum, die einen tendenziell unattraktiven Baugrund für potentiell Interessierte liefern:
Z.B. das Scheitern durch die ausschlaggebende Baugrunduntersuchung (Déja-vu Post-Areal!),
hinzu kommen der außergewöhnliche und kostspielige Mehraufwand und die Vorschriften, die hier betrieben werden müssen, verglichen zu Standard-Bauprojekten, um überhaupt bauen zu können.
Dh. konkret:
Hebeanlage, Pflicht aufgrund der Begebenheiten das Gebäude 0,5 m zu erhöhen, zusätzlich vorgeschriebene Lichtschächte, äußerst kostspielige druckdichte Fundamentierung (weiße Wanne), fachgerechte Waldrandpflege, usw.
Hinzu kommt, dass Menschen, die dazu bereit sind, etwas mehr Geld als der Durchschnitt für das Bauen in die Hand zu nehmen, auch sehr ihre Privatsphäre schätzen. Sprich: Tendenz zu mehr Garten- und Grünfläche und weit mehr Abstand zum Nachbargebäude als gerade mal 5 m. Jene ziehen es auch vor, ihre gleichermaßen höherpreisigen PKWs in einer Garage zu verstauen, was ihnen der Bebauungsplan allerdings versagen wird.
Es ist also kontrovers zu denken, dass man hiermit etwas für das „höhere Preissegment“ schaffen würde. Eine Familie mit Kindern als Zielgruppe, fällt bei diesem Projekt komplett durch das Raster!

<p>Städtebau und Struktur</p> <p>Ein weiterer Grund, weshalb der Bebauungsplan so viel Kritik und Protest mit sich zieht, ist das niemand in Steigen, besser gesagt in der gesamten Gemeinde, einen weiteren „Schandfleck“ wie den Sonnenhang akzeptieren wollen. Sollten Sie über die Wortwahl „Schandfleck“ stolpern... hier wird sich lediglich des Ausdrucks jener Menschen bedient, die sich entsetzt über das Neubaugebiet äußern. Weit über die Grenzen des Bodenseekreises hinaus, wird man darauf angesprochen, „was denn um Himmels Willen dort verbrochen worden ist“ (Stimmen aus Fachkreisen!) während man selbst nur schulterzuckend sich fremd schämt. Dieser Kritikpunkt mag dem einen oder anderen aufstossen, aber nennen Sie in voller Aufrichtigkeit eine Person, die vom Sonnenhang positiv angetan ist...</p> <p>Textteil, S.21: „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. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes soll sowohl der Eigenentwicklung der Gemeinde als auch einem moderaten Bevölkerungszuzug Rechnung getragen werden. Die Gemeinde Heiligenberg profitiert in ihrer Bevölkerungsentwicklung von der Nähe zum Bodensee. Es besteht eine beständige Nachfrage nach Wohnraum vor allem in dem Segment Einzelhäuser.“</p> <p>Den selben Satz kann man übrigens auch in zahlreichen Textteilen anderer Bebauungspläne lesen, verfasst vom selben Planungsbüro. Hier und da mag er zutreffen. In diesem Fall definitiv nicht! Nebenbei bemerkt soll Gewerbe zulässig sein, dementsprechend stimmt schon die „Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes“ nicht!</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen, wobei das Wohnen nicht die ausschließlich zulässige Nutzungsart ist, sondern nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, solange sie das Wohnen nicht stören.</p>
--	---



Da Bilder bekanntermaßen mehr sprechen als Worte, sehen Sie, wie folgt, eine Simulation der Bebauung, anhand des damals errichteten Lattengerüsts.

Dann bitte setzen Sie das, was Sie auf den Bildern sehen in Bezug zu dem Text.



Bei der Entwicklung des Gebietes wurde für die Dichte und Massivität der Gebäude mehrere Varianten gezeichnet. Nach Prüfung der maximalen Höhen mit dem Stangengerüst vor Ort, beschloss der Gemeinderat die Höhen für alle Baukörper zusätzlich zu reduzieren und zwei Vollgeschosse zuzulassen, was einem Erdgeschoss und einem vollem Hanggeschoss entspricht. Von der Straßenseite wird aber konsequent nur ein Vollgeschoss sichtbar sein. Damit fügen sich die Baukörper in die Umgebung und die Topographie ein. Die Bebauung bleibt in der Höhenstaffelung weit unter den Firsthöhen der im Osten angrenzenden Gebäude.

Bei der Dachform hat man sich bewusst für eine Flachdachbauweise mit einer Höhenbeschränkung entschlossen, um die Sichtbeziehungen der Anwohner möglichst gering zu halten.

- 4 Bei der Simulation wurden weder die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen noch die Festsetzungen der Geschossigkeit berücksichtigt.

Um auf verschiedene Belange einzugehen, wird der Geltungsbereich reduziert und auf das nördliche Baufenster verzichtet. Hierdurch reduzieren sich auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

<p>Plötzlich will die Aussage „lockerer Übergang in die freie Landschaft...“ S.27 Textteil, auch nicht mehr so richtig passen.</p> <p>Weiter geht es mit der vielbesagten „Arrondierung“. Ein solche wird nicht existieren können, da sich eine Arrondierung per Definition an einer Nutzung vorhandener Strukturen bedient, die nicht in ihrem vollen Ausmass ausgelastet sind. In diesem Fall trifft das nicht zu, es wäre lediglich die Strasse „Sonnenhalde“ über welche ausschließlich ein Gebäude erschlossen werden könnte. Die übrigen Gebäude des Planungsvorhabens müssen über eine, bislang nicht bestehende, Stichstrasse erschlossen werden.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am 7.9.2024 wurde zurecht von Herrn Sailer kritisiert, dass es keinen Sozialraum in Steigen gibt, was die Berechtigung weiterer Bebauungen nicht legitimiert. Dies trat eine Diskussion los über die Schwierigkeit einer Schaffung einer gemeinschaftlichen Fläche. Uns, als langjährige Bewohner Steigens, hat dieses Thema an diesem Abend das erste Mal erreicht. Öffentlich stand das noch nie zur Disposition.</p> <p>Davon mal abgesehen, ob die Schaffung einer solchen Fläche schwierig sein mag oder nicht. Sie ist schlichtweg nicht vorhanden! Es hat noch nie funktioniert ein Pferd von hinten aufzuzäumen! Deswegen ergibt es immer noch keinen Sinn, weitere Flächen zu bebauen, wenn sich die Menschen dort bald nicht mehr entfalten können.</p>	<p>Mit der Reduzierung auf nur zwei Wohngebäude reduziert sich auch die Stichstraße.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Synopse zum Normenkontrollverfahren</p> <p>Hier wurde eine Zusammenstellung veröffentlicht, die bei allem Respekt gegenüber ihres unbekanntem Autors, äußerst unseriös daher kommt. Vielleicht mag das der Grund sein, weshalb der Urheber lieber anonym bleiben möchte?</p> <p>Beim ersten Satz der „Behandlung/ Abwägung“ wird man mit der ersten Lüge konfrontiert: „Die Fläche befindet sich mittlerweile in kommunaler Hand“.</p> <p>Sie können sich vorstellen, wie wir als Pächter, vor den Kopf gestossen waren!</p> <p>Erhalten wir die Wiese in der Sonnenhalde inzwischen für die Gemeinde aufrecht und stecken Geld hinein? Nach freundlicher Auskunft im Rathaus in Heiligenberg erfuhren wir, dass dies nicht der Fall ist! Die Wiese befindet sich weiterhin in Fürstenberger Hand, es besteht lediglich ein Vorvertrag mit der Gemeinde.</p> <p>Was aber bleibt ist, dass der Wahrheitsgehalt der „Synopse“ schwer in Frage zu stellen ist und die Abwägungen mit äusserster Vorsicht zu genießen sind!</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dem Stellungnehmer wird Recht gegeben, dass der Kauf der Fläche noch nicht abschließend vollzogen ist, da es bisher nur einen Vorvertrag gibt. Es stellt sich die Frage, warum die Eigentumsverhältnisse für den Pächter, dem die Wiese am Herzen liegt, letztendlich eine Rolle spielt.</p> <p>Die Synopse zum Normenkontrollverfahren stellt die Stellungnahme der Gemeinde zur Klageschrift dar, mit dem Anspruch der Information und Abwägung der Sachverhalte und wurde nach bestem Wissen erstellt.</p>

Umweltbericht

Mit dem Wegfall von §13b BauGB muss nun hinsichtlich des Umwelt- und Artenschutzes ordentlich nachgeschärft werden. In der aktuellen Offenlage wurde ein „Umweltbericht“ veröffentlicht, die noch eine Umweltprüfung folgen soll, laut § 50 Abs. 1 Satz 2 UPG (Umweltbericht S. 6)
Es handelt sich wohl auch erst um eine „Art Vorprüfung“, siehe „Öffentliche Bekanntmachung“ Ebenfalls wird immer wieder Bezug genommen, auf die vom Planungsbüro selbst erstellte Erfassung von Flora und Fauna aus dem Jahr 2019. Zum einen dürfte sich dort im Zeitraum von fünf Jahren einiges getan haben und zum anderen ist es für die Betroffenen immer noch nicht vertrauenserweckend, dass die von der Gemeinde engagierten Planer derartige Gutachten im selben Zug erstellen.

Es bleibt zu hoffen, dass in der noch anstehenden Umweltprüfung präzisere Aussagen getroffen werden können. Denn das, was aktuell vorliegt, ist nichts weiter als ein Katalog voller Spekulationen, die „verbal-argumentativ“ behandelt werden.

„Verbal-argumentative Bewertung“ : „Da die verbal-argumentative Bewertung praktisch keinerlei Vorgaben unterliegt, werden Bewertungsgegenstände oft willkürlich und unvollständig festgelegt“ (siehe: <https://www.strategischeumweltpruefung.at/sup-methoden/sup-umweltfolgenabschaetzung/bewertungsmeth/verbal>)

Mit aller Deutlichkeit wurde eingangs schon der Tatsache Nachdruck verliehen, dass hier ein Biotop zerstört wird und die einzige Garantie, die man zu 100% Sicherheit hat, sind die Aussagen über das, was bewahrt werden kann, wenn der Bebauungsplan niedergelegt werden würde. Z.B. „Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche unter extensiver Bewirtschaftung bestehen, und somit auch der Status als geschützte artenreiche Salbei-Glatthaferwiese. Dabei bleiben potenzielle Nahrungshabitate für wildlebende Tiere wie Vogel- und Fledermausarten in ihrer Qualität erhalten.“ (S.15)

„Auf den Flächen, die durch Wohnungsbauten oder Verkehrsflächen versiegelt werden, geht die Bodenfunktion verloren. Das Vorhaben wirkt sich durch die Versiegelung negativ auf das Schutzgut Boden aus.

Die vorliegenden Böden haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber dem Vorhaben wird als hoch eingestuft.“ (S.16)

„Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es nicht zu Veränderungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion. Das Landschaftsbild und -erleben einer typischen Kulturlandschaft am westlichen Rand von Steigen bleibt unverändert bestehen.“ (S.20)

„Anlagebedingt kommt es zu einer veränderten Landnutzung mit Versiegelungsanteil. Durch die geplante Wohnbebauung verlieren Tiere der Grünlandfluren potenzielle Nahrungshabitate. Somit kommt es zu einer dauerhaften Abwertung des Standorts bezüglich Biodiversität.“ (S.27)

...um nur ein paar zu nennen!

Zusammengefasst kann man sagen, dass die Wiese einen höchst sensiblen Lebensraum darstellt, dem man nun mit brachialer Gewalt zu Leibe rücken will.

Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Bei dem Umweltbericht handelt es sich um die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, nicht um eine „Art Vorprüfung“. Der Umweltbericht entspricht den rechtlichen Anforderungen eines Regelverfahrens. Es wird keine zusätzliche Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplans erstellt.

Hinsichtlich der Kategorisierung als FFH-Mähwiese wird die Kartierung des Landratsamtes Bodenseekreis aus dem Jahre 2022 herangezogen.

Der Umweltbericht besteht fachlich korrekt aus einer Kombination aus verbal-argumentativen und flächenbezogenen Inhalten (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Betrachtung bei Nicht-Durchführung der Planung entspricht der Vorgehensweise im Umweltbericht. Dies berücksichtigt allerdings nicht die Ausgleichbarkeit der Eingriffe.

Ausgleichsfläche

Im Zuge der „Heilung“ wird nun eine Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe zur Verfügung gestellt. Mit der Argumentation, dass ein funktionaler Zusammenhang zwischen beiden Flächen besteht, würde sich diese Wiese besonders anbieten, da sich Tiere dort hin verziehen können.

Tatsache ist, dass sie das höchstwahrscheinlich machen werden, aber aus dem Grund, weil ihnen Lebensraum genommen wurde und sie einer Fläche zum Leben und Ernährungsquellen beschnitten werden. Das ist kein Gewinn!

Ausserdem besitzt die Kompensationsfläche noch lange nicht die Qualität, der FFH-Mähwiese, die den aktuellen Lebensraum stellt.

Da reihen sich sofort die nächsten Bedenken ein: wer gibt die Garantie, dass die Kompensationsfläche irgendwann die selbe Qualität erreichen wird wie FFH-Wiese? Wer **kann** sie geben? ...niemand!

Wer würde einen Tauschhandel mit jemandem eingehen, der nicht mindestens etwas Gleichwertiges **jetzt** zu bieten hat? ...niemand!

Das Geschäft mit den Ökopunkten und ihrer Bilanzierung genießt ohnehin einen sehr zweifelhaften Ruf. Nicht selten wird es mit einem ökologischen Ablasshandel verglichen. Der BUND spricht von „legalem Betrug“. Forscher der Universität Freiburg untersuchten 26 Ausgleichsmaßnahmen in BW und stellten fest, dass fast 30 Prozent der Ausgleichs- und Ersatz-Maßnahmen nie umgesetzt wurden. Im Ergebnis kritisiert die Studie, dass oft versucht werde, "möglichst viele anrechenbare Ökopunkte auf möglichst wenig Fläche zu generieren". Das Fazit der Forscher: "Der Wert der Eingriffsregelung für den Naturschutz ist, gemessen an seiner eigenen Zielsetzung, eher enttäuschend."

Der Ausgleichsfläche liegt ein Pflege- und Entwicklungskonzept zugrunde und ein Monitoring wird die Erreichung des Zielzustandes prüfen.

Zudem handelt es sich hier nicht um einen Ausgleich über ein Ökoko-konto, sondern um eine Ausgleichsfläche im direkten räumlichen Umfeld, die dem Bebauungsplan zugeordnet wird. Es handelt sich hier nicht nur um einen rechnerischen Ausgleich, sondern auch um einen Ausgleich, der flächenhaft gesehen werden kann, da die Ausgleichsfläche etwa der dreifachen Größe des Eingriffs in die FFH-Mähwiese entspricht.

<p>Man wird aus einem Ackergaul niemals ein Rennpferd machen können, das liegt hier ganz offensichtlich vor: Alleine schon die Topografie schließt mindestens die Hälfte der Fläche von der Bewirtschaftung aus. Sie besteht aus nahezu senkrechten Flächen, die nicht befahrbar sind. Sie wurde noch nie bewirtschaftet.</p> <p>Das ist auch der Grund, weshalb genau diese Wiese der Schlittenhang schlechthin ist! Sobald die ersten Flocken gefallen sind, versuchen die Kinder aus Steigen und des Föhrenbühl Kindergartens ihr Glück, in der Hoffnung, dass der Schnee bereits ausreicht um Schlitten zu fahren. Dies ist durchaus putzig, für einen Boden, der hochwertiges Saatgut entwickeln soll allerdings kontraproduktiv. Selbst bei besserer Schneelage ist der Hang mit der Zeit durchgewetzt.</p> <p>Das verträgt die Wiese in ihrer momentanen Wertigkeit recht gut, macht sie jedoch ungeeignet als „Aufwertungsobjekt“. Und den Kindern im Winter ihren Schlittenhang zu verbieten wird unter allen Umständen selbstverständlich keine Option sein!</p> <p>Fast die Hälfte der Ausgleichsfläche ist umringt von einem stark frequentierten Fussweg, der gleichzeitig die Wiese vom Wald abschneidet. Das bringt eine Störung der Fauna vom frühen Morgen bis zum Sonnenuntergang mit sich. Dh. auch in diesen Belangen wird die Fläche niemals das leisten können, was auf der Wiese an der Sonnenhalde vorzufinden ist.</p> <p>Diese Gegebenheiten dürften bisher bei der Ökopunkte-Bilanzierung nicht mit eingeflossen sein und man kann gespannt sein, wie die öffentlichen Träger diese bewerten werden.</p> <p>Einen Beigeschmack hat es ohnehin, dass gerade die Camphill Schule als e.V. die Fläche stellt und einer der Vorstände ein Gemeinderatmitglied ist?</p> <p>An dieser Stelle muss angemerkt werden, dass bei der Gemeinderatssitzung am 9.7.2024 Herr Haus aus Befangenheitsgründen sich der Abstimmung hätte entziehen müssen, mit der Bitte dies in Zukunft zu berücksichtigen!</p> <p>Es ist kein Geheimnis, dass die Camphillschule in Föhrenbühl bereits bessere Zeiten gesehen hat. Was zum einen natürlich bedauerenswert ist, zum anderen vermehrt Zweifel aufkommen lässt, ob sie die richtige Wahl ist, eine Ausgleichsfläche zu stellen.</p> <p>In der vergangenen Gemeinderatssitzung zu diesem Thema wurde gesagt (H. Apfelstädt), dass es für Ausgleichsflächen keine Förderungen mehr gibt und sie von EU-Förderungen komplett ausgeschlossen sind. Dh. die Nutzung muss von dem, der die Ökopunkte generiert hat auch bezahlt werden.</p> <p>Wer also kann für die wirtschaftliche Sicherheit garantieren?</p>	<p>Die geplante Ausgleichsfläche wurde vorab auf Eignung geprüft. Anhand der Bodenschätzung, der Wüchsigkeit sowie der derzeitigen/vergangenen Nutzung erscheint die Entwicklung einer mageren Flachlandmähwiese plausibel. Durch die geplante Mahd-gutübertragung von der Wiese im Geltungsbereich kann sichergestellt werden, dass ein entsprechendes Arteninventar vorhanden ist. Die Nutzung des Hanges zum Schlittenfahren wird weiterhin möglich sein.</p> <p>Durch die Ausgleichsfläche findet keine finanzielle Bereicherung des Eigentümers statt. Die Gemeinde erstattet dem Bewirtschafter lediglich die Kosten für die Herstellung und Pflege der Fläche. Die Herstellung und Pflege der Ausgleichfläche werden vertraglich geregelt. Die Fläche geht nicht in das Eigentum der Gemeinde über. Die Ausgleichsfläche wurde aufgrund ihrer räumlichen Nähe und Eignung gewählt. Befangenheitsgründe ergeben sich selbstverständlich nicht.</p> <p>Die Kostenübernahme für die Herstellung des Ausgleichs wird vertraglich zwischen Eigentümer und Gemeinde geregelt. Ebenso wird die Kompensation für den geringeren Ertrag aufgrund der eingeschränkten Bewirtschaftung bzw. dem Mehraufwand für die Pflege, für die es richtigerweise keine zusätzliche EU-Förderung gibt, Bestandteil des Vertrages.</p>
--	---

<p>Und wer garantiert, dass die Wiese tatsächlich die Zuwendungen bekommt, derer sie bedarf? In Föhrenbühl gibt es nicht mehr ausreichend Fachpersonal für die Grünflächenpflege! Das macht sich an der äußerlichen Erscheinung der Anlage bemerkbar, übrigens sehr zum Bedauern vieler Bewohner und Angestellte der Schule, die den Zustand als „sehr vernachlässigt“ statuieren.</p> <p>Es können ja jetzt schon nicht die Anforderungen erfüllt werden! Im „Umweltbericht“ ,S. 44 steht auf dem Plan, dass bereits Mitte-Ende Juni 2024 eine Saatgutgewinnung auf der Wiese im Geltungsbereich stattfinden soll. Als Pächter dieser Wiese, können wir bezeugen, dass dies nicht geschehen ist. Weiter hätte im August auf der Kompensationsfläche eine Bodenvorbereitung stattfinden sollen. Ganz augenscheinlich ist es das nicht.</p> <p>Es liegt offen auf der Hand, dass selbst jetzt schon im Vorfeld, den Anforderungen zur Kompensation nicht beigekommen werden kann! Deshalb ist die Wiese unterhalb der Camphillschule, unter keinen Umständen, eine akzeptable Ausgleichsfläche für eine geschützte FFH-Mähwiese! Bitte wägen Sie diese Tatsache sorgfältig und in voller Verantwortung ab!</p> <p>Schutzgut „Mensch“</p> <p>Auch wenn im Textteil des Bebauungsplanes steht, dass es „keine nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ geben wird“, muss abschließend trotzdem noch erwähnt werden, dass diese Auswirkungen bereits vorhanden sind.</p> <p>Die Situation geht vielen Menschen sehr nahe, nicht nur jenen in der Sonnenhalde! Insbesondere Menschen, die sich dazu entscheiden in Steigen zu leben, schätzen die Ruhe und die weite Natur. Fernab vom Trubel und Menschenmassen. Unter ihnen befinden sich ganz klar viele Individualisten, schräge Vögel oder anders Denkende. Auch wenn es nicht gerade die Art Leute sind, die aktiv am Vereinsleben teilnehmen oder anderweitig im Dorf aktiv sind, haben sie ihre Berechtigung und leisten ihre Beiträge auf eine andere Art und Weise.</p> <p>Niemand verschließt sich vor Veränderungen und dem Wandel der Zeit. Trotzdem sollte man in einer Zeit, die gewaltig von schnellem Wandel geprägt ist, besonnen Verantwortung übernehmen und Entscheidungen treffen, die einem zukünftige Generationen danken werden und ein gutes Gewissen hinterlassen.</p> <p>Um rechtliche und inhaltliche Prüfung wird gebeten mit anschließender Stellungnahme.</p> <p><i>Hinweis:</i> gesammelte Stellungnahme von 4 Personen</p>	<p>Die Herstellung und Pflege werden vertraglich vereinbart. Zudem findet ein Monitoring statt, die Dokumentation kommt der Unteren Naturschutzbehörde zu.</p> <p>Der Zeitplan für die Herstellung des Ausgleiches wurde aufgrund der Anpassung des Geltungsbereiches entsprechend korrigiert. Der Zeitplan wird in Kapitel 4.3. des Umweltberichtes entsprechend angepasst.</p> <p>Auf die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerschaft wird dahingehend eingegangen, dass der Geltungsbereich reduziert und auf das nördliche Baufenster verzichtet wird. Von nennenswerten Auswirkungen auf den Menschen bei zwei neuen Gebäuden, die sich gut in die umgebenden Nutzungen einfügen, kann allerdings nicht gesprochen werden.</p>
<p>Ergänzung von Bürger 2 am 30.08.2024:</p> <p>Anlage: Südkurier online, Artikel vom 29.08.2024, „Tausende leer stehende Wohnungen im Bodenseekreis – in diesen drei Kommunen sind die meisten“, Cian Hartung</p>	<p>Kenntnisnahme Auf die privaten Leerstände hat die Gemeinde nur bedingt Einfluss.</p>

3	<p>als eine der ersten Bewohnerinnen der Sonnenhalde sehe ich dem Planungsvorhaben mit großen Bedenken und Zweifeln entgegen. Vor allem wenn man die Entwicklung in Steigen betrachtet, verläuft diese auf eine nicht sehr ansprechende Art und Weise.</p> <p>Damit stehe ich nicht alleine. Vor einigen Jahren bereits, haben sich weit über 100 Personen dagegen mit ihrer Unterschrift gewehrt. Das dürfen Sie in Ihrer Abwägung bitte nicht ausser Acht lassen!</p> <p>In diesem Sinne möchte ich hiermit dem Bebauungsplanvorhaben widersprechen und beziehe mich auf die Stellungnahmen meiner Nachbarschaft aus der Sonnenhalde.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bedenken der Anwohner in diesem Verfahren wurden von der Gemeinde ernst genommen und als Kompromiss wurde die Planung mehrfach angepasst. So liegt die maximale Höhe der geplanten Gebäude weit unter den Firshöhen der angrenzenden Gebäude. Es wurde auch der Wanderweg berücksichtigt und der Bereich mit der Bank wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Mittlerweile wurde sogar der Geltungsbereich auf zwei Gebäude reduziert.</p>
4	<p>Als zukünftige Bewohnerin der Sonnenhalde/ Steigen, bedauere ich es, auf diese Weise mit der Gemeinde meiner neuen Heimat in einen ersten Kontakt treten zu müssen.</p> <p>Zurzeit befinde ich mich kurz vor Abschluss meines Umzuges von meinem naturnah gelegenen Anwesen in den Allgäuer Bergen in die Sonnenhalde nach Steigen.</p> <p>Da ich in die Nähe meiner Familie in Überlingen ziehen möchte, trotzdem weiterhin einen naturverbundenen Ort zum Leben, sowie für meine Arbeit als Autorin suchte, erschien mir das Haus in Steigen ideal. Alleine schon beruflich bedingt, entschied ich mich wieder für ein Anwesen, nahe an Wiese und Wald gelegen.</p> <p>So war ich geschockt, als ich zum ersten Mal von den Plänen der Gemeinde Heiligenberg hörte, die Wiese am Waldrand (Flurnummer 175/5), die an mein neues Grundstück grenzt, sehr engmaschig und auf diese schroffe Weise, bebauen zu wollen.</p> <p>Dieses Wiesengrundstück fungiert als eine wichtige Pufferzone zwischen Wald und Wohngebiet, Es ist ein unersetzliches Biotop, und trägt so einen erheblichen Beitrag zur Biodiversität der Gegend bei. Es sollte bewahrt werden. Deshalb erscheint mir die Bebauung nicht schlüssig und sehr naturfern.</p> <p>Da ich mich als langjährige Autorin im Bereich Natur und Umweltschutz tagtäglich mit dem Lebensraum Natur und deren Erhalt auseinandersetze, möchte ich hiermit für den Erhalt dieses, bis jetzt noch unbebauten Grundstücks, sprechen.</p> <p>Mein erster Eindruck von Heiligenberg wie es sich präsentiert, ist, dass es sich hier um eine Gemeinde handelt, die sich mit Selbstverständnis und Stolz ihrer prächtigen Umgebung bewusst ist. Weite Felder, grüne Wälder, viel Artenreichtum in Flora und Fauna.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Verfahren läuft bereits seit 2019 und ist öffentlich bekannt. Daher sollte die Absicht der Gemeinde, das Grundstück einer Bebauung zuzuführen, nicht überraschen.</p>

<p>Dieser „Bebauungsplan Sonnenhalde“ widerspricht klar diesem Eindruck.</p> <p>Nun ist mein Hauskauf getätigt, das Herz hängt noch irgendwo zwischen der alten Heimat und dem Ort, der meine neue Heimat werden soll. In meiner Tätigkeit bin ich international bekannt und eine Vertreterin von Naturschutz und Naturverbundenheit mit einer großen Leserschaft. Da ich auch hier meine Autorentätigkeit weiterführen möchte und mit meinem Namen auch international für die Erhaltung der Natur stehe, liegt es mir besonders am Herzen, mich für den Erhalt der Natur dort - quasi vor meiner Haustür - einzusetzen.</p> <p>Mit diesem Anliegen und meinem Einspruch stehe ich, wie Sie wissen, nicht allein da, sondern sehe mich als Teil einer größeren Gruppe von engagierten Anwohnern, denen wie mir diese Art von Bebauung des Wiesengrundstückes als absolut widersinnig erscheint.</p> <p>So bitte ich Sie, diese geplante Bebauung nochmals zu überdenken und die Belange der Natur, der Biodiversität und des Lebensraumes Heiligenberg großflächiger und generationenübergreifender mit einzubeziehen.</p> <p>Eine solche Entscheidung kann für die Gemeinde Heiligenberg, die für sich als Luftkurort für Menschen, die eine intakte Natur suchen, sowie auch für nachfolgende Generationen wirbt, nur aufwertend sein.</p> <p>Aus diesen Gründen möchte ich mit diesem Schreiben der Bebauung des Wiesengrundstückes widersprechen und hoffe etwas dazu beitragen zu können, dass Sie und die Mitglieder des Gemeinderates sich für den Erhalt dieses für die Natur und für die Gemeinde wertvollen Wiesengrundstückes entscheiden.</p>	<p>Der Eingriff in die Fläche wird durch eine plangebietsexterne Ausgleichsfläche kompensiert. Der Gemeinderat hält an dem Bebauungsplan fest, verringert allerdings aufgrund unterschiedlicher Belange der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange den Geltungsbereich und verzichtet auf das nördliche Baufenster.</p>
---	---

als Anwohner der Sonnenhalde ist es mir ein Bedürfnis, mich dazu zu äußern.

1. **„Zusammenstellung der Stellungnahme zur Normenkontrollsache Stand 10.06.2024“:** Ich finde es bemerkenswert, wie die Verfasserin dieses Schriftsatzes umgeht mit den deutlich gewordenen Kritikpunkten.
 - a) Der gerichtlich anerkannte Anspruch des damaligen Antragstellers auf Prüfung abwägungsrelevanter Belange soll „überwunden“ werden durch die Ausweisung einer entsprechenden Kompensationsfläche.
 - b) Zweifel des Gerichts, dass ohne eine Umweltprüfung verfahren werden kann: „Im Ergänzungsverfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB erstellt. **Frage: Von wem wird/wurde diese Umweltprüfung erstellt? Von der Verfasserin dieser Synopse?**
 - c) Flachlandmähwiese ist zu berücksichtigen: Mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Ausgleichsfläche abgestimmt, ... mit dem **Faktor 1:2 ...**
 - d) **Waldabstand von 30m:** „Hiervon kann in bestimmten Situationen ausnahmsweise abgewichen werden“ – was durch ein vertrauliches Gespräch mit „der Unteren Forstbehörde“ (=?) geregelt wurde, „Gehölze abschnittweise auf Stock gesetzt ... Der Waldrand liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans“ – **Anmerkung: Wäre nicht eine Einbeziehung in die Ökopunkte-Abrechnung der Verfasserin geboten, angemessen?**
 - e) **Abwägungsfehler , Abwägungsausfall:** „Ein Abwägungsausfall ist nicht festzustellen. In der Stellungnahme vom Regionalverband vom 17.09.2021 wurden keine weiteren (?) Bedenken geäußert.“ **Hatte es also doch Bedenken gegeben?**

Vom Landratsamt wurde gerügt, das die Gemeinde dem geforder-ten Ausgleich der FFH-Mähwiese nicht nachgekommen ist. Mit der Ausweisung der Kompensationsfläche wird dieser Forderung nachgekommen.

Mittlerweile wird das Verfahren als Regelverfahren mit einer Um-weltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Mit der Umwelt-prüfung wurde von der Gemeinde das Fachbüro Planstatt Senner Gmbh beauftragt. Bei der Verfasserin der Synopse handelt es sich dabei nicht um die gleichen Personen.

Mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Ausgleichsfläche im funktional-räumlichen Zusammenhang abgestimmt. Da sich mittlerweile der Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit der Eingriff in die FFH-Wiese deutlich verringert hat, handelt es sich mittlerweile um einen Ausgleich mit dem Faktor von fast 1:3.

Aufgrund von Topographie und Waldrandausbildung mit Sukzes-siongehölzen, die dem Waldtrauf vorgelagert sind, wurde eine Ausnahme vom gesetzlich geforderten Abstand von 30 m mit der Auflage der regelmäßigen Pflege des Waldsaumes akzeptiert. Bei einer Ökopunktebilanzierung der Pflege des Waldsaumes gibt es keine negative Bilanzierung. Artenschutzrechtliche Belange sind allerdings bei der Pflege zu berücksichtigen. Dies wird in den Un-terlagen entsprechend berücksichtigt. Untersuchungen zum Wald-rand werden in den Unterlagen ergänzt (siehe Kapitel 8 Umwelt-bericht)

Der Regionalverband hat im gesamten Verfahren keine Bedenken geäußert.

f) Fehler im Abwägungsergebnis. „Mit dem Heilungs- und Ergänzungsverfahren nach § 215a.... wird der Fehler im Abwägungsergebnis geheilt“ **Also doch ein Abwägungsfehler? Ob er geheilt wird – das muss sich noch erweisen!**

2. Textteil Bebauungsplan Sonnenhalde, Ortsteil Steigen..... Stand 10.06.2024 ...
Wegen „Betroffenheit einer geschützten Flachland Mähwiese“ wird nun auch eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB erstellt und in einem „Umweltbericht“ zusammengefasst. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden dabei ermittelt „und in der Abwägung berücksichtigt“. **Es stellt sich mir die Frage – die ich auch Ihnen stellen möchte: Wer ist zur Durchführung einer objektiven, kompetenten Umweltprüfung befugt? Kann das jede Privatperson, oder gibt es installierte Prüfungsinstanzen, denen sie verantwortlich sind? Da ich keine Quellenangabe zur Herkunft des Umweltberichts, und der Umweltprüfung finden konnte, gehe ich davon aus, dass die Verfasserin die Zuständige Mitarbeiterin der Plannstatt Senner ist. Aufgefallen ist mir dabei noch, dass es Seite 30/31 dezidierte Warnungen gibt bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser, die zu einer Verschlechterung des Baugrunds führt... Notüberlauf in das angrenzende Waldstück abgeleitet Wurden /werden da Warnungen des geologischen Gutachtens „etwas durch die Hintertür“ lanciert, nachdem die Vorschriften zu Auffangmulden etc Sicherheit vermitteln? Es könnte später der Eindruck entstehen, dass ein Mangel an Aufrichtigkeit vorlag. (Baugrunduntersuchung vor Baubeginn wird empfohlen! => Es ist alles in Ordnung – aber schauen Sie lieber selbst nochmal nach!)**

§215a BauGB wurde eingeführt zur Heilung der Mängel in der Umweltprüfung von 13b-Verfahren. Aufgrund des geänderten Geltungsbereiches wird allerdings eine erneute förmliche Beteiligung im Regelverfahren durchgeführt.

Die Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchzuführen. Auf Seite 2 des Umweltberichtes sind die verantwortlichen Personen mit ihrer Qualifizierung namentlich aufgelistet.

Die Retentionsmulden werden im Rahmen der Erschließungsplanung dem Bauvorhaben entsprechend so dimensioniert, dass sie ausreichend Wasser für eine gedrosselte Abführung zurückhalten können.

3. Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichbilanz: „Der im Geltungsbereich entfallende Bestand der geschützten Mageren Flachland-Mähwiese ‚Sonnenhalde‘ westlich Steigen wird durch die Anlage“ [Übersetzung Döll = diese muss erst angelegt werden, existiert also noch nicht] „einer gleichwertigen typischen artenreichen mageren Salbei-Glatthaferwiese (Biotoptyp: 33.43) auf der ca. 115 m entfernten Ausgleichsfläche mit der Flurstücknr. 177/15 im Verhältnis 1:2 kompensiert.“ **Die in den Tabellen 5 – 10 dargestellten Berechnungen der Ökopunkte sind für mich als Laien nur schwer nachzuvollziehen oder gar zu überprüfen. Das ganze Zahlengebäude muss durch die übergeordnete Naturschutzbehörde überprüft werden, auch hinsichtlich des Realitätsgehalts. Ist der untere Teil des Planungsgebiets tatsächlich eine Fettwiese? Die Ausgleichsfläche der Fettwiese hat 39 000 ÖP, gegen 63 000 ÖP der Magerwiese, es besteht also ein Defizit von 24 000 ÖP. Nun (Tabelle 6) werden durch die Vergabe von ÖP für überbaute Flächen, für völlig versiegelte Flächen (Straße, Weg oder Platz), für Dachbegrünung und für Gärten 7.738 ÖP kreiert. Und da geschieht das Wunder: Durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche mittels Aufwertung(-maßnahmen) - Tabelle 10 - werden zusätzlich 24. 000 ÖP generiert. Und schon hat man einen Überschuss von 2.333 Ökopunkten beieinander „Der Eingriff gilt folglich als Ausgeglichen!“ - Um diese Aufwertung zu bewerkstelligen müsste die Gemeinde vermutlich mindestens eine Teilzeitstelle besolden, und zuzüglich geeignete Maschinen anschaffen. Oder hat die Bauhofbelegschaft genügend Überkapazität, um das auch noch zu schaffen. Und wer beaufsichtigt und kontrolliert die korrekte Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen? Soweit die Kontrolle als Selbstkontrolle stattfinden sollte, dürfte man keine hohen Erwartungen haben. Wenn man oben liest, dass der Verlust „im Verhältnis 1 : 2 kompensiert“ werden soll, dann kommt einem der Überschuss von 2.333 ÖP kleinlich vor. – Ich würde erwarten, dass diese ganze Berechnung von einem unabhängigen Sachverständigen bewertet werden muss.**

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entspricht dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen „Naturschutzrechtliche und Bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“, welches auf der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO)“ basiert. Dieses Modell stellt den korrekten Bewertungsleitfaden für diese Berechnung dar. Das Bewertungsmodell ist öffentlich einsehbar, Sie können die den Biotoptypen zugeordneten Ökopunkte dort nachvollziehen. Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Stellungnahme abgegeben und hat keine Mängel hinsichtlich der Einstufung und zugeordneten Ökopunkte für die Biotoptypen angemeldet. Der Sinn einer Ausgleichsfläche ist es, einen Eingriff zu kompensieren. Ein Wunder ist das nicht. Die Ausgleichsfläche wird bis zum Satzungsbeschluss rechtlich gesichert und ist durch die Gemeinde umzusetzen. Dies wird vertraglich mit dem Eigentümer geregelt und die Fläche wird entsprechend bewirtschaftet. Die Fläche wird einem Monitoring unterzogen und die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde zuzusenden.

<p>4. Anmerkung zur Fachkompetenz der Verfasserin der Texte von der Planstatt Senner, Frau Guglielmo: Ich ziehe bezweifle auf keinen Fall ihre fachliche Qualifikation. Man muss aber anerkennen, dass sie sich in einem klassischen Rollenkonflikt befindet, in dem sich ihre fachliche Qualifikation in einem gewissen Gegensatz zu den Ansprüchen einer eindeutigen Interessenvertretung von Seiten ihrer Auftraggeber befindet. Ich bin überzeugt, dass sie und die Planstatt Senner Ihnen als Entscheidungsgremium unserer Gemeinde äußerst kompetente Ideen und Vorschläge bieten können bei der Suche nach weniger kontroversen Alternativen zu dem obigen Vorhaben.</p> <p>5. Abschließend möchte ich Sie bitten, im Umgang mit den hierzu bei Ihnen eingehenden Stellungnahmen zu bedenken, dass diese nicht allein, isoliert dastehen, sondern flankiert werden von den ca 100 Anwohnern, die ihre Ablehnung bei früherer Gelegenheit durch Unterschrift bekundet haben. Angesichts der erlebten Umsetzung der Bauvorhaben im Bereich Sonnenhang /Am Bühl wird die Zahl der Kritiker nicht abgenommen haben. Die in Beton gegossene Baupolitik hier vor Ort war/ist nicht unbedingt geeignet zur Vertrauensbildung. Denn es gibt da augenscheinlich mehrere Zweitwohnungen von Ortsfremden.</p> <p>Ich bitte um rechtliche und inhaltliche Prüfung und Stellungnahme.</p>	<p>Es besteht kein Rollenkonflikt. Die Sachverhalte werden neutral geprüft und von der Gemeinde in einem öffentlichen Abwägungsprozess entschieden. Der Standort wurde von der Gemeinde aufgrund der bereits vorhandenen nur einseitig bebauten Erschließungsinfrastruktur zur Arrondierung des Siedlungsrandes gewählt.</p> <p>Der Gemeinderat hält an dem Bebauungsplan fest, verringert allerdings aufgrund unterschiedlicher Belange der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange den Geltungsbereich und verzichtet auf das nördliche Baufenster.</p>
--	--

<p>6</p>	<p>Obwohl ich keine direkte Leidtragende der vorgesehen Bebauung am Rand der Sonnenhalde sein werde, sehe ich das Vorhaben dennoch als sehr kritisch an. Insbesondere welche Folgen es mit sich bringen wird.</p> <p>Der Zustand der Straße ist ohnehin desolat und bereits jetzt schon zu schmal dimensioniert für den Verkehr. Es lässt sich nicht leugnen, dass seit den neuen Bebauungen der Verkehr in der Sonnenhalde gewaltig zugenommen hat, obwohl sie wohlgemerkt eine Anliegerstraße ist! Es wird vermehrt an den Strassenrändern parkiert, sodass des öfteren ein Passieren des Müllwagens, der Post usw. nicht möglich ist. Man möchte sich die Situation gar nicht ausmalen, wenn in einer Notfallsituation ein Krankenwagen oder die Feuerwehr blockiert wird! Hinsichtlich weiter zu erwartenden Verkehrs und verzweifelten Parkens in der Strasse sehe ich der Situation mit großer Besorgnis entgegen und heiße sie für nicht gut!</p> <p>Mit den Jahren durfte bzw. musste ich den Sonnenhang vor meinem Fenster wachsen sehen. Diese Entwicklung entspricht nicht einem dörflichen Charakter, wie er sein sollte, wenn man eine Kulturlandschaft bewahren möchte. Dieses „Phänomen“ darf sich nicht weiter hinfort ziehen.</p> <p>Meinen Nachbarn in der Sonnenhalde kann ich nur zustimmen, in ihren Argumenten gegen eine Bebauung.</p> <p>Deshalb widerspreche ich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenhalde“ und nehme Bezug auf deren Widersprüche.</p>	<p>Durch die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück, á 1,5 PKW pro Wohneinheit, wird sich die Verkehrsbelastung nur unwesentlich erhöhen. Mit der Erschließung der Baugrundstücke besteht die Chance, dass auch die sanierungsbedürftige Sonnenhalde erneuert wird.</p> <p>Der Gemeinderat hält an dem Bebauungsplan fest, verringert allerdings aufgrund unterschiedlicher Belange der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange den Geltungsbereich und verzichtet auf das nördliche Baufenster.</p>
----------	---	--

Betr.: Bebauungsplan 'Sonnenhalde' in Steigen

Sehr geehrte Damen u. Herren,

als Biologe mit Erfahrung aus 50 Jähr.

Naturschutzarbeit* in Praxis und Unterricht

Kann ich diesem Plan nicht zustimmen.

Dabei stellt sich mir die Frage, warum seit über

4 Jahren die Gemeinde so vehement (mit hohem

Kostenaufwand!) für nur 3 priv. Bauplätze

kämpft - auf einer geschützten Wiese (FFH!)

- gegen gut begründete Kritik v.a. vom Natur-

schutz. Dies vor dem Hintergrund einer

globalen Biodiversitäts- u. Klimakrise.

Selbst die Bundesregierung sieht die Notwendig-

keit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs

u. dem Erhalt / bzw. Förderung der Artenvielfalt.

Meine Kritikpunkte (betr. v.a. Rechtliche Mängel):

① diese Wiese hat nach EU-Recht einen hohen

Schutzstatus als sog. 'FFH - Flachlandmähwiese'

Eine Bebauung bedeutet unwiederbringlichen

Verlust und kann auch nicht mit dem juristischen

Begriff der 'Heilung' zurückgewonnen werden.

Zudem ist es fraglich auf der vorgesehenen

'Ausgleichsfläche' dieselbe Wertigkeit zu er-

reichen - wenn überhaupt dann nur über

viele Jahre u. mit hohen Kosten, solange

müsste ehlichstweise mit einer Bebauung ge-

wartet werden.

Folgende Fragen: • Gibt es dazu eine Kostenschätzung?

• Wer kontrolliert u. begleitet die Entwicklung?

• Welche vertraglichen Regelungen sind vorgesehen?

(* u. a. 40 J. als Vorstand
beim OV SAUSA des BUND
u. Mgl. d. LEV-Berats im
B-sekret)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu Ihren Kritikpunkten folgende Ausführungen:

1. FFH-Mähwiese

Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Eingriff soll auf einer plangebietsnahen Fläche im räumlich-funktionalen Zusammenhang ausgeglichen werden. Eine Ausnahme wird bei der zuständigen Stelle beantragt.

Der Geltungsbereich wird aufgrund von Belangen aus der Bevölkerung und von Trägern öffentlicher Belange von rd. 1.500 m² auf rd. 1.140 m² reduziert, indem auf das nördliche, dritte Baufenster verzichtet wird. Hierdurch kann ein größerer Teil der FFH-Mähwiese erhalten werden. Die FFH-Mähwiese wird nun auf einer Flächengröße von ca. 565 m² überplant. Das Grünland im gesamten Geltungsbereich kann als hochwertig eingestuft werden. Die Ausgleichsfläche besitzt eine Flächengröße von über 3.000 m². Dies entspricht einer Fläche für den Ausgleich von fast 1:3.

Die Umsetzung und Pflege begründet sich im Pflege- und Entwicklungskonzept, das dem Umweltbericht zu entnehmen ist. Die Erfolgskontrolle wird im Rahmen eines Monitorings überprüft. Die Ergebnisse werden dokumentiert und kommen der Unteren Naturschutzbehörde zu. Der Zeitplan für die Umsetzung wird in weiteren Schritten erarbeitet. Eine Kostenschätzung besteht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht. Bis zum Satzungsbeschluss wird die Ausgleichsfläche allerdings rechtlich gesichert.

2. Flächennutzungsplan

Aufgrund der geringen Ausdehnung in den Außenbereich mit unter 40 m befindet sich das Vorhaben im Ausformungsspielraum („Unschärfe“) des Flächennutzungsplanes. Dies ist mit der Baurechtsbehörde entsprechend abgestimmt.

3. Fledermäuse

Die artenschutzrechtliche Situation wurde weitergehend untersucht und es wurden entsprechende Maßnahmen formuliert. Sie finden nähere Ausführungen hierzu im Umweltbericht (insbesondere in Kapitel 8). Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind bei Einhaltung des beschriebenen Konzeptes nicht zu erwarten. U.a. sind der Erhalt von Habitatbäumen, die Entwicklung weiterer Habitatbäume und die Anbringung von Fledermauskästen an den späteren Gebäuden vorgesehen.

2.) ... die Fläche liegt außerhalb des FNP.
Sie begründen diese 'rechtliche Überschreitung'
mit einer ... 'Unschärfe des FNP'! ... mit der Konsequenz,
daß weitere Ausnahmen die Regel werden u. der
Flächenverbrauch im Außenbereich unkontrolliert
weitergeht.

3.) Kritik zur 'UVP' (Büro Jenner)
... dort heißt es zur lokalen Fledermauspopulation:
'... eine Verschlechterung ... ist nicht zu erwarten ...'
Entgegnung: Fledermäuse sind Insektenjäger.
Insekten wiederum sind auf eine hohe
pflanzliche Diversität angewiesen.
Die Vernetzung von Wiese-Waldsaum-Wald
ist mit ihren verschiedenen Strukturen als
ein überlebenswichtiges Gesamtsystem zu sehen.
Ohne die Wiese* als Nahrungshabitat ist eine
Verschlechterung der lokalen Population aber sehr
wahrscheinlich.

* u. obere Waldsaum

4.) WALD-Abstand
Der geforderte Abstand v. 30m wird nicht
eingehalten. (Problem Waldbrandgefahr?)
Um diesen rechtlichen Mangel zu beheben soll
regelmäßig in den Waldrand u. den naturschutz-
bedeutsamen Waldsaum eingegriffen werden,
was sich wiederum negativ auf die Biodiversität
auswirkt.

Persönliche Empfehlung:
Sehen Sie doch diese Wiese selbst
als 'Heilung' für die bisher überbauten
Flächen.
Die benachbarten Wiesen könnten
ebenfalls in die Förderung der Arten-
vielfalt mit einbezogen werden.
Das Ganze als Beispiel für vorbildlichen
Naturschutz in der Gemeinde - ein Prädi-
kat für Heiligenberg!

Die FFH-Mähwiese wird auf einer Fläche im Verhältnis von fast 1:3
im direkten funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.

4. Waldabstand

Das Waldabstandsgebot nach § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO von 30 m soll
mit Verweis auf § 4 Abs. 3 Satz 4 LBO im Rahmen einer Ausnahme
verringert werden. Da sich der angrenzende Wald durch Sukzes-
sion entwickelt hat und aufgrund der Topographie, die nach Wes-
ten hin abfällt, wurde nach Abstimmung mit dem Forst 2019 bereits
unter Auflagen eine mögliche Abweichung vom Mindestabstand
von 30 m vereinbart.

Im Januar 2025 fand ein erneuter Abstimmungstermin mit der Lan-
desforstverwaltung und dem Forstamt am LRA Bodenseekreis
statt, um die Forstbelange abzustimmen. Hierbei wurden insbe-
sondere die Aspekte Brandschutz, Artenschutz und Risiko durch
Sturmwurf besprochen. Die Forstämter empfahlen einen wald-
freien Mindestabstand von 15 m zum Baufenster einzuhalten und
für den Bereich zwischen 15 und 30 m zum Baufenster ein Pflege-
konzept zu erarbeiten. Das nördliche Baufenster entfällt daher im
weiteren Verfahren. Bei der Erarbeitung des Pflegekonzeptes wur-
den artenschutzrechtliche Belange geprüft und berücksichtigt.

Die Pflegemaßnahmen des Waldrandes sind auch deshalb sinn-
voll, um die Habitatfunktionen des Waldrandes zu erhalten. Bisher
bestand für den Waldbereich kein Pflegekonzept. Bei weiterem
Aufwuchs kann davon ausgegangen werden, dass die Habitat-
funktionen des gestuften Waldrandes eingeschränkt werden. Ein
Pflegekonzept für den Waldrand wird in den Unterlagen ergänz
(siehe Kapitel 8 Umweltbericht).

Der Gemeinderat hält an dem Bebauungsplan fest, verringert al-
lerdings aufgrund unterschiedlicher Belange der Bürgerschaft und
der Träger öffentlicher Belange den Geltungsbereich und verzich-
tet auf das nördliche Baufenster.

8	<p>Es wäre schön, wenn bei Ihren Überlegungen bez. Bauvorhaben der Umweltaspekt zugunsten von Natur, Tier und Mensch die zentrale Rolle spielen und die Gemeinde Heiligenberg hierin eine zukunftsweisende Vorreiterrolle einnehmen könnte.</p> <p>Wir haben hier in der Region eine ungeahnte Artenvielfalt an Insekten und Tieren zu verzeichnen, die an anderen Orten gar nicht vorkommen. Ein Bauvorhaben stellt jedoch immer eine Störquelle dar, die wohl nicht wirklich ausgeglichen werden kann und an deren Ende die Vertreibung der Tierwelt folgen muss. Aber auch Natur und Ökosysteme würden durch die Baumaßnahmen geschmälert, reduziert und zum Verschwinden gebracht werden. Solange nicht ganz konkret Wohnraum gesucht wird, ist es fraglich, ob die natürlichen Verhältnisse beeinträchtigt werden müssen. Und schließlich verliert nicht nur der Mensch an Naherholungsraum, sondern wird - was weniger beachtet wird – einer stetig wachsenden Strahlenbelastung (EMF/Hochfrequenzstrahlung) durch die modernen Baumaßnahmen ausgesetzt werden.</p> <p>Und nun wünsche ich Ihnen gute Überlegungen und die richtige Entscheidungsfindung.</p>	<p>Die Umweltbelange werden im Umweltbericht betrachtet und erläutert. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte wurden ergänzende Untersuchungen durchgeführt, Sie können diese dem Kapitel 8 des Umweltberichts entnehmen. Zudem wurden umfangreiche Maßnahmen hinsichtlich des artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Ausgleichs vorgesehen.</p> <p>Die Gemeinde hält an dem Bebauungsplan fest. Um den Belangen der Bürgerschaft und den Trägern öffentlicher Belange allerdings besser nachkommen zu können, wird der Geltungsbereich verkleinert und auf das nördliche Baufenster verzichtet.</p> <p>Alternative Flächen im Ortsteil Steigen für neue Wohnbebauung sind derzeit nicht vorhanden.</p> <p>Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Belastung auf den Menschen durch die Umsetzung der Planung nennenswert steigt.</p>
9	<p>in der oben bezeichneten Angelegenheit haben wir, wie Sie wissen, für unsere Mandantin, [REDACTED] gegen den ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erlassenen Bebauungsplan Normenkontrolle zum Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg erhoben.</p> <p>Entsprechend der von uns vertretenen Auffassung hat, wie auch von der Gemeinde zwischenzeitlich zutreffend erkannt, das Bundesverwaltungsgericht die Europarechtswidrigkeit des § 13b BauGB festgestellt. Im Verlaufe der erhobenen Einwendungen ist offensichtlich auch klar geworden, dass ein Abwägungsfehler im Hinblick auf die betroffene FFH-Mähwiese vorlag.</p>	Kenntnisnahme

	<p>Wie wir über unsere Mandantin erfahren haben, soll nun über ein Verfahren nach § 215a II i. V. m. § 214 IV BauGB im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens eine Heilung erfolgen.</p> <p>Im Rahmen der nun im Rahmen des ergänzenden Verfahrens erfolgten erneuten Offenlage nehmen wir namens und mit Vollmacht unserer Mandantin wie folgt Stellung:</p>	
	<p>1. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass § 215a BauGB nur für solche Bebauungspläne Anwendung finden kann, die die in der ursprünglichen Regelung des § 13b BauGB aufgeführten (einschränkenden) Anwendungsvoraussetzungen tatsächlich erfüllen (<i>BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz 63. Edition Stand 01.08.2024 § 215a Rn. 7.1 mit Verweis auf Scheidler UPR 2024, 201 (209)</i>). Nach ständiger Rechtsprechung des VGH Mannheim sind die Voraussetzungen an ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB schon dann nicht erfüllt, wenn die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Fall nicht ausgeschlossen werden. Es ist zwar anerkannt, dass die Vorschrift des § 13b BauGB auch ein allgemeines Wohngebiet erfassen kann, dies jedoch nur dann, wenn die mit § 13b BauGB nicht vereinbaren ausnahmsweise zulässigen Nutzung ausgeschlossen werden. Trotz entsprechenden Hinweisen im Rahmen der ersten Offenlage ist die Gemeinde dabei geblieben im WA ausnahmsweise zulässige, nicht störende Gewerbebetriebe weiterhin zuzulassen. Die ursprüngliche Voraussetzung für ein Gebiet nach § 13b BauGB sind damit nicht erfüllt. Damit steht auch das Verfahren nach § 215a II i. V. m. § 214 IV BauGB zur Heilung in der vom Gesetzgeber vorgesehen Umfang nicht zur Verfügung.</p>	<p>Im Verfahren wurden sowohl die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und § 4 (2) Nr. 3 – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen sowie die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO.</p> <p>Sonstige ausnahmsweise zulässigen nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (§) Nr. 2 sollen bewusst nicht ausgeschlossen werden, um auch Dienstleistern wie z.B. Versicherungsmakler, die Gelegenheit zur Ausführung ihrer Arbeit in ihrem Wohnhaus zu geben.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde aufgrund von Belangen der Bürgerschaft und von Träger öffentlicher Belange der Geltungsbereich angepasst, auf das nördliche Baufenster wird verzichtet. Der Bebauungsplan wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis in ein Regelverfahren überführt. Demnach ist eine weitere Offenlage durchzuführen.</p>

<p>2. Es mangelt auch weiterhin daran, dass der Plan nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst wurde. Der Hinweis es handele sich lediglich um eine Arrondierung, weshalb aufgrund der geringen Ausdehnung von lediglich ca. 40m (tatsächlich sind es mit den Nebenflächen allerdings mehr) sich das Bebauungsplanvorhaben in einem unscharfen „Ausformungsspielraum“ befinde ist nicht geeignet diesen Einwand abzuwägen. Bei rund 50 m Abweichung kann nicht mehr von einer einfachen Unschärfe gesprochen werden. Da sich in unmittelbarer Nähe Waldfläche und eine geschützte FFH-Mähwiese anschließen, ist davon auszugehen, dass die vorgegebene Grenze bewusst so gewählt wurde und gerade keine „unscharfen“ Abweichungen gewollt waren.</p>	<p>Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 (Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz) führte mit Schreiben vom 26.09.2024 aus, dass aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken vorgebracht werden.</p>
---	---

3. Es bleibt auch weiter dabei, dass es an der erforderlichen Ermittlung von bauplanungsrechtlich gesicherten Alternativflächen fehlt. Eine Arrondierung des geltenden Flächennutzungsplanes ist nicht gegeben siehe oben Ziff. 2. Soweit zur Begründung, dass eine Alternativenprüfung entbehrlich sei, auf die Ermittlungen zum Artenschutz aber auch zum jetzt nachgelieferten Umweltbericht mit der Begründung abgestellt wird, der Waldrand sei nicht Teil des Geltungsbereichs ist und deshalb seien auch Maßnahmen in diesem Bereich unerheblich, ist eine solche Argumentation nicht zulässig. Denn der Bebauungsplan hat offensichtliche Auswirkungen auf den Waldrand und die sich hierin unzweifelhaft befindlichen und auch im Umweltbericht sowie in der Artenschutzprüfung ermittelnden und erwähnte Tierwelt. Den gerade der Bebauungsplan erfordert die Eingriffe (regelmäßige Aufstocksetzung des Waldes) in die Habitate der ermittelten und auch schützenswerten Fauna.

4. Soweit lapidar ausgeführt wird, eine regelmäßige Abschnittsweise fachgerechte Aufstocksetzung diene nur der Pflege des abgestuften Waldsaums so mag dies für sich gesehen zwar zutreffend sein, soweit nur die Bepflanzung betrachtet wird. Die Aufstocksetzung ist aber als Folge

Der Standort wurde bewusst aufgrund der bereits vorhandenen nur einseitig bebauten Erschließungsinfrastruktur zur Arrondierung des Siedlungsrandes gewählt.

Aufgrund der geringen Ausdehnung in den Außenbereich mit unter 40 m befindet sich das Vorhaben im Ausformungsspielraum („Unschärfe“) des Flächennutzungsplanes. Dies ist mit der Baurechtsbehörde entsprechend abgestimmt.

Der Waldbereich im Umfeld des Geltungsbereichs besitzt Habitatstrukturen. Diese wurden im Januar 2025 genauer untersucht und aufgenommen/eingemessen. Für die Bewertung sind Habitatstrukturen relevant, die in einem Abstand von bis zu 30 m zu den Baufenstern bestehen, da diese potenziell von der Planung betroffen sind (Verkehrssicherung / Sturmwurf). Innerhalb dieses Abstands wurden drei Habitatbäume verzeichnet. Die textlichen Ausführungen und eine Abbildung mit der Verortung der Habitatstrukturen wird in den Unterlagen ergänzt. Bei diesen Bäumen handelt es sich um mit teilweise Efeu bewachsene Einzelbäume, die Fäulnisspalten und Fäulnishöhlen aufweisen. Die Habitatbäume befinden sich in einem Abstand von ca. 19 bis 30 m zum westlichen Bereich der Baufenster.

Die Habitatbäume sind zu erhalten, solange dies aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich ist. Hierfür sind die Bäume in regelmäßigen Abständen durch Fachpersonal auf ihre Standsicherheit hin zu überprüfen. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein sind folgende Maßnahmen umzusetzen: ein Baum (Verortung siehe Umweltbericht) ist zu kappen und als stehendes Totholz im Waldbereich wieder einzubringen; zwei Bäume (Verortung siehe Umweltbericht) sind so zu kappen, dass der Hauptstamm erhalten wird.

Die Maßnahmen im Wald sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu prüfen, zu dokumentieren und die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind bei Einhaltung des beschriebenen Konzeptes nicht zu erwarten.

Zusätzlich sind 6 Bäume (Ausgleich 1:2) innerhalb des Flurstücks Nr. 210 langfristig zu erhalten, damit sich diese als Habitatbäume ausbilden können. Die Einzelbäume sind durch den Waldbewirtschafter in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung auszuwählen und entsprechend zu markieren. Hierbei sind Laubbäume zu wählen, die aktuell noch keine sichtbaren Habitatstrukturen wie Baumhöhlen besitzen. An den Gebäuden werden zudem Nisthilfen und Fledermauskästen angebracht.

	<p>der vorliegenden Bebauungsplanung notwendig zur Einhaltung des Waldabstandes. Es handelt sich deshalb um eine Auswirkung des Bebauungsplans, da durch die regelmäßigen Rodungen ein Eingriff in Habitats geschützter Arten infolge des Bebauungsplans erfolgen. Hierbei handelt es sich deshalb um einen durch den Bebauungsplan unmittelbar ursächlich ausgelösten Eingriff, der sowohl im Umweltbericht wie auch bei der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu berücksichtigen wäre, was aber nicht geschehen ist, sodass auch insofern auch Abwägungs- und Ermittlungsfehler zu rügen sind.</p>	<p>Durch die Pflege des Waldrandes können die Habitatfunktionen eines gestuften Waldrandes erhalten werden, die sonst durch eine weitere Sukzession beeinträchtigt würden. Von einer weiteren Sukzession kann ausgegangen werden, da nach Aussagen des Forstamtes für den Waldrand bisher kein Pflegekonzept bestand.</p>
	<p>5. Die Begründung weshalb vom Waldabstand vorliegend abgewichen werden sollte ist nicht nachvollziehbar. Die „Abstimmung“ mit der unteren Forstbehörde wonach der Waldsaum in Zukunft dauerhaft niedrig gehalten werden soll, ist hierfür keine ausreichende Begründung und führt außerdem gerade zu den oben erwähnten Eingriffen, die im Rahmen der Artenschutzprüfung wie auch im Umweltbericht als Bebauungsplan ausgehender Eingriff hätten berücksichtigt werden müssen.</p>	<p>Das Waldabstandsgebot nach § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO von 30 m soll mit Verweis auf § 4 Abs. 3 Satz 4 LBO im Rahmen einer Ausnahme verringert werden. Da sich der angrenzende Wald durch Sukzession entwickelt hat und aufgrund der Topographie, die nach Westen hin abfällt, wurde nach Abstimmung mit dem Forst 2019 bereits unter Auflagen eine mögliche Abweichung vom Mindestabstand von 30 m vereinbart. Auflagen sind eine Baulast und Pflegemaßnahmen innerhalb des Waldbereiches. Diesen wird nachgekommen.</p> <p>Im Januar 2025 fand ein erneuter Abstimmungstermin mit der Landesforstverwaltung und dem Forstamt am LRA Bodenseekreis statt, um die Forstbelange abzustimmen. Hierbei wurden insbesondere die Aspekte Brandschutz, Artenschutz und Risiko durch Sturmwurf besprochen. Die Forstämter empfahlen einen waldfreien Mindestabstand von 15 m zum Baufenster einzuhalten und für den Bereich zwischen 15 und 30 m zum Baufenster ein Pflegekonzept zu erarbeiten. Das nördliche Baufenster entfällt daher im weiteren Verfahren. Bei der Erarbeitung des Pflegekonzeptes wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft und berücksichtigt.</p>

	<p>6. Soweit bezüglich bereits im bisherigen Verfahren erfolgten Rüge im Hinblick auf die Gefahr von Hangrutschungen in Folge von Starkregen vermehrt auftretenden vermehrten Überschwemmungen und Hangwasser sowie Erdbebengefahren ausgeführt wird, müsse im Baugenehmigungsverfahren ein Baugrundgutachten eingeholt werden, ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um einen unzulässigen Konflikttransfer in das Baugenehmigungsverfahren handelt. Die Gefahren sind durch die eingeholten geologischen Untersuchungen offensichtlich. Der Plangeber muss deshalb mit diesen im Rahmen der Abwägung umgehen und kann die diesbezüglich offenkundige Problematik nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verschieben.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung der diesbezüglichen Einwendungen und bitten uns den fristgerechten Eingang zu bestätigen.</p> <p>Anlage: Vollmacht</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit drei Kernbohrungen die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche nicht widerlegt. Eine ausführliche Baugrunduntersuchung ist nicht Aufgabe der Gemeinde, sondern die Verantwortung des Bauherrn. Der Bauherr muss anhand eines konkreten Bauvorhabens ein eigenes Gutachten erstellen lassen.</p>
10	<p>gegen den am 25.07.2024 bekanntgegebenen Bebauungsplan „Sonnenhalde“ möchten wir, da Sie offensichtlich entgegen sämtlicher vernünftiger und nachvollziehbarer Einwände weiterhin an der Bebauung der Sonnenhalde festzuhalten scheinen, folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Zunächst kann man festhalten, dass sich der Ortsteil Steigen mittlerweile in eine Großbaustelle verwandelt hat.</p> <p>Die Anwohner, nicht nur der Sonnenhalde, sondern des gesamten Ortsteils, werden durch unablässigen Baulärm und Baustellenverkehr in nahezu unverantwortlicher Weise belastet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bedenken der Anwohner hinsichtlich der Belastung durch Baulärm und Baustellenverkehr sind nachvollziehbar. Es handelt sich hierbei allerdings um vorübergehende Immissionen und keine dauerhaften Beeinträchtigungen.</p>

	<p>Ganz zu schweigen von den Schäden an den Straßen, und der Beschädigung des natürlichen Ortsbildes. Es wird buchstäblich ein "Betonbunker" vor den anderen gesetzt, teilweise bis an den Randstein der Straße. Die neuen Gebäude fügen sich so gar nicht in das bisherige Ortsbild ein, sondern verändern es nachhaltig negativ.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Ortsbild wird durch die neue Bebauung verändert, entspricht aber den baurechtlichen Vorgaben.</p>
	<p>Nun könnte man mit viel gutem Willen argumentieren, dass es sich bei diesen Maßnahmen um die Schließung von innerörtlichen "Baulücken" handeln mag.</p> <p>Betrachtet man jedoch die Pläne zur Bebauung der Sonnenhalde, so kann dies hier absolut kein Argument sein. Bei dem geplanten Baugebiet von einer „Baulücke“ zu sprechen, darf bei Betrachtung der örtlichen Gegebenheit doch als mehr als fragwürdig eingestuft werden. In diesem Fall soll entgegen jeder Vernunft, eine grüne Wiese an einem Ortsrand versiegelt werden, welche nicht nur den unmittelbaren Anwohnern als Naherholungsgebiet dient. Die betroffene Wiese und der durch sie verlaufende Weg, wird sowohl von den Anwohnern aus Steigen, Heiligenberg und Föhrenbühl, wie auch von Touristen frequentiert, um die Ruhe (wenn dann die Baustellen in Steigen mal vorrübergehend den Betrieb eingestellt haben) und die Aussicht zu genießen. Nicht zuletzt handelt es sich um eine geschützte FFH Mähwiese, deren Erhalt in unserer Gemeinde ebenfalls hohe Priorität haben sollte.</p> <p>Die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg schreibt zu FFH Mähwiesen:</p> <p>„Für gesetzlich geschützte Biotope, zu denen auch FFH-Mähwiesen gehören, gilt: Sobald eine Fläche die Bedingungen erfüllt, die für ein gesetzlich geschütztes Biotop gelten (bestimmte Artenzusammensetzung, bestimmte Strukturen, definiert in der entsprechenden Kartieranleitung) ist dieses Biotop per se geschützt. Es bedarf also keiner förmlichen Ausweisung wie bei einem Schutzgebiet, sondern der Schutz gilt unmittelbar, sobald eine Fläche in einem bestimmten Zustand ist – unabhängig von einer Kartierung.</p> <p>Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten. Zulässig ist die Durchführung von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung der besonders geschützten Biotope notwendig sind. Außerdem erlaubt sind bestimmte land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen und weitere Ausnahmen, die im BNatSchG und im NatSchG festgelegt werden.“</p>	<p>Bei den zwei Baugrundstücken handelt es sich aktuell nicht um Baulücken, da noch kein Baurecht vorhanden ist, doch die bereits vorhandene nur einseitig bebauten Erschließungsinfrastruktur eignet sich städtebaulich mit minimalem Flächenverbrauch zur Arrondierung des Siedlungsrandes.</p> <p>Im Zuge des Verfahrens wurde der nördliche Teilbereich des Plangebietes im Mai 2022 als geschützte FFH-Mähwiese kartiert. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.</p> <p>Der Geltungsbereich wird von rd. 1.500 m² auf rd. 1.140 m² reduziert, indem auf das nördliche, dritte Baufenster verzichtet wird. Hierdurch kann ein größerer Teil der FFH-Mähwiese erhalten werden. Die amtlich kartierte FFH-Mähwiese wird nun auf einer Flächengröße von ca. 565 m² überplant. Das Grünland im Plangebiet ist insgesamt als hochwertig zu bezeichnen. Die Ausgleichsfläche besitzt eine Flächengröße von über 3.000 m². Dies entspricht einer Fläche für den Ausgleich von fast 1:3.</p>

<p>Durch die Umsetzung des Bebauungsplan Sonnenhalde, soll dieses gesetzlich geschützte Biotop zerstört werden. Die Gemeinde schlägt hierfür eine Ausgleichsfläche vor, welche den Kriterien einer „Ausgleichsfläche“ nach unserem Verständnis in keinster Weise entspricht.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die angedachte Fläche wurde in den letzten 30 Jahren nicht bewirtschaftet. Daher stellt sich die Frage, ob die angedachte Fläche nicht selbst bereits den Status einer geschützten Fläche erreicht hat, und daher auf keinen Fall als Ausgleichsfläche dienen kann. 2) Die angedachte Ausgleichsfläche wird besonders im Winter als Schlittenberg für die Kinder in der Region genutzt. Sollte die Fläche nun als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Sonnenhalde den offiziellen Status eines geschützten Biotopes erhalten, stellt sich die Frage, ob die Kinder hier im Winter noch Schlitten fahren dürfen, oder ob Sie dies den Kindern dann verbieten wollen. Da Sie in Ihrer öffentlichen Bekanntmachung explizit um die Stellungnahme von Kindern bitten, stellt sich die Frage, warum Sie den Kindern durch diese Maßnahme weiteren Spielraum entziehen wollen. Wir bitten um Erläuterung, welchen Spielraum die Kinder, welche derzeit in Steigen leben, und auch die neu zugezogenen Kinder, zukünftig haben werden. 3) Nach unserem derzeitigen Informationsstand verpachtet die Heimsonderschule Föhrenbühl die angedachte Ausgleichsfläche an die Gemeinde Heiligenberg. Auch diesbezüglich stellen sich Fragen: <ol style="list-style-type: none"> a. Unseres Wissens kann ein Pachtvertrag jährlich gekündigt werden. Wie gedenkt die Gemeinde vor diesem Hintergrund eine langfristige und nachhaltige Erhaltung der Ausgleichsfläche sicherzustellen? b. Ist es denn gesetzeskonform, und frei von Interessenskonflikten, dass ein amtierendes Mitglied des Gemeinderates der Gemeinde zu dieser „Ausgleichsfläche“ verhilft, und auch den Pachtvertrag dafür abschließt? Auf welche rechtliche Grundlage stützt sich diese Vorgehensweise? 	<p>Die geplante Ausgleichsfläche wurde vorab auf Eignung geprüft. Anhand der Bodenschätzung, der Wüchsigkeit sowie der derzeitigen/vergangenen Nutzung ist die Fläche für die Entwicklung einer mageren Flachlandmähwiese gut geeignet. Durch die geplante Mahdgutübertragung von der Wiese im Geltungsbereich kann sichergestellt werden, dass ein entsprechendes Arteninventar vorhanden ist. Die Nutzung des Hanges zum Schlittenfahren wird weiterhin möglich sein.</p> <p>Die Fläche wird nicht an die Gemeinde verpachtet, sondern für die Ausgleichsmaßnahme wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde geschlossen. Bei einer Verpachtung werden die Vorgaben zur Bewirtschaftung Bestandteil des Pachtvertrages. Ein Interessenskonflikt liegt hier nicht vor.</p>
---	---

<p>Es ist nicht nachvollziehbar, wie eine Gemeinde, welche mit dem Slogan „Genießen, Erleben, Wohlfühlen“ und einer „reizvollen Landschaft“ wirbt, es verantworten kann, eben diese reizvolle Landschaft zuzubauen, und damit weitere wertvolle Flächen zu versiegeln, und Lebensqualität zu vernichten.</p> <p>Lebensqualität wird jedoch nicht nur unmittelbar, durch weiteren Baulärm vernichtet. Es ist auch ein Schwerlastverkehr zu der Baustelle zu erwarten, welcher neben der Einschränkung der Bewegungsfreiheit der Anwohner auch zu substantiellen Schäden an der Straße führen dürfte.</p> <p>Lebensqualität wird aber auch nachhaltig, durch ein zu erwartendes höheres Verkehrsaufkommen in der sehr schmalen Sonnenhalde, einen generell gesteigerten Lärmpegel, und eben den Verlust von Grünflächen vernichtet.</p> <p>Es stellt sich mir daher die Frage, ob die zu erwartenden Erlöse aus dem Verkauf der Grundstücke diese nicht zu beziffernden Schäden rechtfertigen können. Bleiben nach vollumfänglicher Umsetzung des Projektes mit allen Auflagen, und nach Wiederinstandsetzung der Infrastruktur die Beträge zur Finanzierung der gemeindlichen Pflichtaufgaben in der geplanten Höhe übrig?</p> <p>Gibt es keine intelligenteren und nachhaltigeren Wege, Finanzmittel zu kreieren, als dafür ein Stück Natur unwiederbringlich zu opfern?</p>	<p>Mit dem Beschluss zur Baulandentwicklung erfolgt ein Abwägungsprozess zwischen Bereitstellung von Wohnraum und Schutz der Landschaft, daher wurde mittlerweile auch der Geltungsbe- reich aus forstrechtlichen Gründen und zugunsten der Natur reduziert.</p> <p>Die Bedenken zum Baustellenlärm sind nachvollziehbar. Da es sich aber nur um einen vorübergehenden Zustand handelt, ist dies zu dulden. Mit der Erschließung der Baugrundstücke soll auch die Sonnenhalde saniert werden. Bei insgesamt 4 Wohneinheiten ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen überschaubar.</p> <p>Bei der Entwicklung von kommunalem Bauland steht nicht der finanzielle Gewinn im Vordergrund.</p>
--	--

In vielen Dörfern und Gemeinden fallen die Ortskerne leer. Ältere Einfamilienhausgebiete weisen generationsbedingt funktionelle Leerstände auf, deren Häuser sind infolge veralteter Bebauungspläne oft nicht erweiterungsfähig. Andere Einwohner von Ein-/Zweifamilienhausgebieten würden generationsbedingt gerne eine kleine, altersgerechte Wohnung beziehen. Die Kosten, die auf die Eigentümer älterer Häuser mit dem Gebäude-Energie-Gesetz und einer ohnehin erforderlichen Grunderneuerung des Hauses zukommen, erleichtern Verkauf und Umzugsbereitschaft. Was in den Gemeinden generell fehlt, sind aber innerörtliche, altersgerechte Wohnangebote und kleine Mietwohnungen für Geringverdiener, Alleinstehende, junge Erwachsene bis zur Familiengründungsphase. (Quelle: <https://www.stadtgrenze.de/t/13b/215a.htm>)

Wir beobachten diese Entwicklung auch in Heiligenberg selber. So haben in jüngster Vergangenheit die Parkklaus, Sturn, Neyer, die Sparkasse, von Stryk, Berghotel Baader, Baader (Edeka) ihre Geschäfte geschlossen. Vermutlich ist es nur noch eine Frage der Zeit, bis auch die Volksbank Filiale endgültig schließt. Hier sind im Ortskern von Heiligenberg Freiräume entstanden, welche unseres Erachtens nach sicher kostengünstiger, nachhaltiger und umweltverträglicher in Wohnraum umgewandelt werden können, als dies beim Bebauungsplan Sonnenhalde je der Fall sein kann. Hier gilt es auch, den Aspekt Innen- vor Außenentwicklung zu bedenken.

Abgesehen von oben vorgebrachten Punkten, darf ich als langjähriger Anwohner der Sonnenhalde außerdem darauf hinweisen, dass das Gelände durchaus Abrutschgefährdet ist. So habe ich selbst schon Erdbeben auf diesem und angrenzendem Gelände erlebt.

Wie Sie alle ja sicher auch mitverfolgen, steigt das Risiko von Starkregenereignissen immer weiter an. Obwohl ich kein Geologe bin, traue ich mich doch, anhand meines gesunden Menschenverstandes zu sagen, dass von diesen Starkregenereignissen in Kombination mit der vorhandenen Untergrundbeschaffenheit ein nicht unerhebliches Risiko für weitere Erdbeben auf diesem Gelände ausgeht. Weitere Eingriffe in die Struktur durch die Anlage von Baugruben, dürften die Situation nicht verbessern. Es stellt sich im Gegenteil die Frage, ob dadurch nicht zusätzlich noch die Statik der anliegenden Gebäude gefährdet wird.

Gibt es denn geologische Gutachten, welche diese möglichen Gefahren betrachtet und explizit ausgeschlossen haben?

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Lehmann, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, wir möchten daher nun an Ihren gesunden Menschenverstand, Ihre Rücksicht gegenüber den Anwohnern der Sonnenhalde und Ihre Rücksicht gegenüber der so wertvollen Natur appellieren, und Sie bitten, von diesem Projekt Abstand zu nehmen.

Hinweis: Gesammelte Stellungnahme von 3 Personen

Die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde muss gesamtheitlich betrachtet werden. Derzeit kann die Gemeinde Bauinteressenten keine erschlossenen Bauplätze zur Verfügung stellen. Auf leerstehende Wohneinheiten auf Privatgrundstücken hat die Gemeinde keinen Zugriff.

Die gesamte Ortslage von Steigen befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse und der Gefahrenhinweisfläche von Rutschungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit drei Kernbohrungen die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche nicht widerlegt. Hinsichtlich des Starkregenrisikos wird empfohlen die Erdgeschossfußbodenhöhe ca. 50 cm über Straßenniveau herzustellen.

Der Gemeinderat hält an dem Bebauungsplan fest, verringert allerdings aufgrund unterschiedlicher Belange der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange den Geltungsbereich und verzichtet auf das nördliche Baufenster.

Als Anwohnerin der Sonnenhalde gebe ich hiermit ebenfalls meiner Betroffenheit über die erneute Absicht der Gemeinde Heiligenberg ,die wunderschön gelegene Wiese an der Sonnenhalde in Steigen bebauen zu wollen ,Ausdruck.

Es ist eigentlich unverständlich, wieso die Gemeinde Heiligenberg erneut die Bebauung dieser Wiese durchführen will, da ja die Bebauung als nicht vereinbar mit dem Europarecht erklärt wurde.

Die Gemeinde will aber dennoch die vom Gesetzgeber eingeräumte Möglichkeit der „Heilung“ (!!!!!) nach §215a BauGB zum Bebauen dieses schönen Grundstücks durchsetzen .

Es steht aber fest:dies ist eine geschützte FFH-Wiese , es ist verboten, dieses Land zu zerstören.

Zum Ausgleich wird die der Camphill-Schulgemeinschaft gehörende Wiese,der „Schlittenberg“, angeboten.

Dazu gibt es mehrere Fragen:

1. Kann man denn ein intaktes von Wildblumen (Salbei, Rotklee,... also von einundreißig bewertungsrelevanten Pflanzen)bewachsenes Land , mit einer von schützenswerten Kleinlebewesen belebten Erde , mit einer von Schlehen bewachsenen Böschung heilen, wenn es von Riesenbaggern zerissen, von Schwerkraftmaschinen bearbeitet wird ? Wie kann man da von Heilung sprechen?

2. Zur „Heilung“ ist also die Wiese hinter Föhrenbühl, die sogenannte Schlittenwiese angeboten worden

Es wurde nicht die Bebauung als nicht vereinbar mit Europarecht erklärt, sondern das 13b-Verfahren, das eine Umweltprüfung und ein Ausgleich nicht zwingend vorgeschrieben hatte. Mit dem Heilungsverfahren nach § 215a BauGB wurde vom Gesetzgeber eingeräumt, eine Umweltprüfung nachzuholen. Mittlerweile wurde der Geltungsbereich um ein Baufenster verkleinert und das Verfahren soll im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz fortgeführt werden.

Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Die FFH-Mähwiese kann ausgeglichen werden. Die Beschreibung der Herstellung und Pflege können dem Umweltbericht entnommen werden. Der Geltungsbereich wird von rd. 1.500 m² auf rd. 1.140 m² reduziert, indem auf das nördliche, dritte Baufenster verzichtet wird. Hierdurch kann ein größerer Teil der FFH-Mähwiese erhalten werden. Die amtlich kartierte FFH-Mähwiese wird nun auf einer Flächengröße von ca. 565 m² überplant. Im gesamten Geltungsbereich ist das Grünland als hochwertig einzustufen. Die Ausgleichsfläche besitzt eine Flächengröße von über 3.000 m². Dies entspricht einer Fläche für den Ausgleich von fast 1:3. Dabei handelt es sich nicht um Heilung, sondern um Kompensation. Der Begriff „Heilung“ bezieht sich auf das Verfahren.

Auch dazu gibt es mehrere Fragen:

1: Sind die Mitglieder, dazu gehören auch Eltern der betreuten Kinder, über diese Tatsache informiert worden, dass die zu Camphill – Föhrenbühl gehörende Wiese gegen die obere FFH-Wiese eingetauscht werden soll?

2. Wer hat überprüft, ob diese bei Föhrenbühl liegende Wiese überhaupt qualitativ vergleichbar, austauschbar ist mit der oberen FFH-Wiese? Ich habe auf dieser Wiese nie Salbei, Hornklee, Schlüsselblumen, was oben wächst, gesehen.

3. Wäre denn die Wiese, wenn sie denn als Austauschwiese anerkannt würde, weiterhin noch als Schlittenwiese, als begehbarer Wiese mit naturpädagogischem Erlebniswert für die Föhrenbühler und anderen Kinder der näheren Umgebung benutzbar? (Z. ZT. Ist die Wiese ja abgesperrt).

4. Wie wird die Wiese umweltschonend gepflegt, wie kann dies arbeitstechnisch, umweltschonend gelöst werden?

Noch einmal zum Bauvorhaben: Die Bebauung der Wiese liegt außerhalb des Flächennutzungsplans, eine Bebauung würde also den gesetzlichen Grundlagen widersprechen.

Zum Bebauungsplan der Planstadt Senner, zu den Hinweisen 4.3: Schonender Umgang mit Grund und Boden, 4.5: Grund und Gewässerschutz, 4.6: Klimaschutz:

*abgesehen von den verheerenden Eingriffen in die gewachsenen Strukturen von Erde, Pflanzen, Wasser und Lebewesen aller Art und ihren Verhältnissen zueinander, ist die **Vergiftung** und Zerstörung dieser Natur durch Maschinen, Baustoffe, Wertstoffe und Bausubstanzen jeglicher Chemie unverantwortlich.*

Zement wird ja wohl in großen Mengen verwendet werden müssen, es sei denn die Gemeinde macht den Bauherren zur Auflage in größtmöglicher alternativer Bauweise (Z. B. mit Holz, Lehm...) zu bauen.

Aber auch in diesem Fall muss, auf Grund des anfallenden Baugrunds z.B. eine "Weiße Wanne" errichtet werden. Dies benötigt Unmengen an Zement.

Die Zementherstellung in Deutschland ist für 7% der globalen CO2 Emissionen verantwortlich!. Zement ist also einer der größten Umweltzerstörer, und er wird in unverantwortlich großen Mengen beim Bauen verwendet (wie sie ja alle selbst wissen),

Für die Mitglieder der Camphill-Gemeinschaft wird es keine Veränderungen geben, sondern lediglich für den Bewirtschafter. Die Öffentlichkeit wurde über die Planung informiert.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der räumlichen Nähe zum Vorhabengebiet wurde vom LRA Bodenseekreis die Fläche mit der Flurstücksnummer 177/15 als für den Ausgleich geeignet akzeptiert. Mit der Mahdgutübertragung und einer entsprechenden Bewirtschaftung wird davon ausgegangen, dass sich zeitnah die Artenvielfalt auf der Fläche erhöht. Dies wird mit einem regelmäßigen Monitoring überwacht.

Die Absperrung der Wiese steht nicht in Verbindung mit den Ausgleichsmaßnahmen, sondern ist eine privatwirtschaftliche Angelegenheit. Die Nutzung als Schlittenwiese steht einer Anlage als FFH-Mähwiese nicht entgegen.

Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden.

Aufgrund der geringen Ausdehnung in den Außenbereich mit unter 40 m befindet sich das Vorhaben im Ausformungsspielraum („Unschärfe“) des Flächennutzungsplanes. Dies ist mit der Baurechtsbehörde entsprechend abgestimmt.

Die Ressourcen, die für zwei Wohnhäuser genutzt werden, sind überschaubar. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Mehrbebauung im Vergleich zur bestehenden Bebauung durch die Baustoffe signifikant erhöhte Umweltbelastungen entstehen werden.

Wir bitten Sie unbedingt ein fachlich kompetentes geotechnisches Gutachten zu erstellen, von einer unabhängigen Firma.

*Noch einiges zum Thema Lärm und Schwerkraftverkehr :
betroffen vom 4 Jahre andauernden und noch nicht beendeten Baulärm am „Sonnenhang“ möchte ich hinweisen auf die Forschungen des LUBW, Amt für Lärmschutz Umweltforschung und Bauen. Messungen zur Minderung des Baulärms sollten endlich durchgeführt werden.!*

Zuletzt: sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates , sehr geehrter Herr Bürgermeister Lehmann, es ist wirklich zu hinterfragen , ob durch den Kauf dieses Grundstücks und die Bebauung diese enorme Umweltveränderung zu rechtfertigen ist.

Eigentlich ist Heiligenberg ein so wunderschöner Ort , warum sollte die Gemeinde sozusagen ihr“ Tafelsilber“ ,das wertvollste das sie hat , diese wunderschöne Natur, diese Aussichtslage , diese Wälder und Wiesen verkaufen (verscherbeln) ?

Es werden ja , auf Grund des Generationenwechsels auch immer wieder schon bebaute erschlossene Flächen zu Neugestaltung frei.

Erhaltet diese Geschenke der Natur!

Mit freundlichem Gruß und der Hoffnung auf eine weise Entscheidung,

Hinweis: Gesammelte Stellungnahme von 2 Personen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein unabhängiges Bodengutachten erstellt, das einen Anhaltspunkt zu den Bodenverhältnissen gibt, aber eine detaillierte Baugrunduntersuchung nicht ersetzt. Eine Baugrunduntersuchung ist nicht Aufgabe der Gemeinde, sondern die Verantwortung des Bauherrn. Der Bauherr muss anhand eines konkreten Bauvorhabens ein eigenes Gutachten erstellen lassen. (siehe Hinweis ZimIngeo)

Die Bedenken zum Baustellenlärm sind nachvollziehbar. Da es sich aber nur um einen vorübergehenden Zustand handelt, ist dies temporär zu dulden.

Der Gemeinderat hält an dem Bebauungsplan fest, verringert allerdings aufgrund unterschiedlicher Belange der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange den Geltungsbereich und verzichtet auf das nördliche Baufenster.