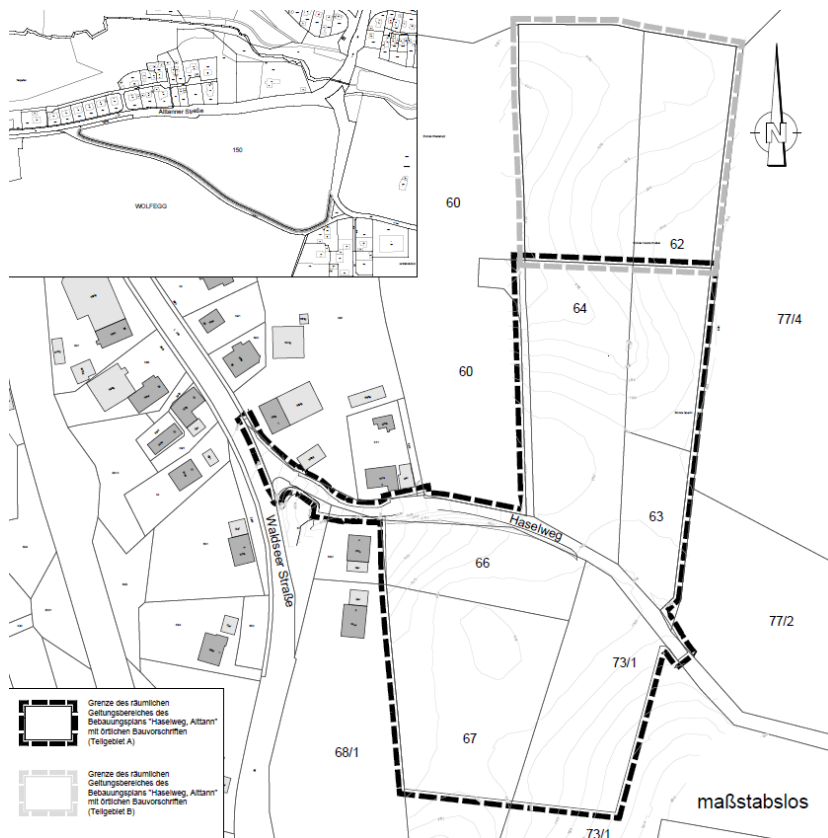


Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 27.02.2023



26.05.2023



meixner[®]
Stadtentwicklung

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
E-Mail: info@meixner-stadtentwicklung.de
meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

Markus Funk
B. Sc. Geographie

Thorsten Reber
Prokurist

1. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie

- die Umweltbelange und
- die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie
- der Behördenbeteiligung

in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Bestandsanalyse sowie die Anwendung der Eingriffsregelung nach der naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten (Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen, 01.07.2012) wurde auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter angewendet. Es wurde aufgezeigt, dass ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 206.064 Ökopunkten besteht.

Zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Ausgleichsbedarfes sind im Plangebiet selbst folgende Festsetzungen getroffen worden:

- V1 Erhaltungsgebot
- V2 Artenschutz während der Bauzeit
- V3 Baumschutz und Baumpflanzungen
- M1 Behandlung von Niederschlagswasser
- M2 Öffentliche Grünflächen
- M3 Ausschluss unbeschichteter Bleche
- M4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- M5 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen und reflexionsarmer Photovoltaikmodule
- M6 Tierfreundliche Einfriedungen
- M7 Tierfreundliche Einfriedungen
- M8 Pflanzgebot von Bäumen auf öffentlichen Flächen
- M9 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort in den privaten Grundstücken
- M10 Pflanzgebot von Sträuchern auf den privaten Grundstücken im Süden

- M11 Bodenschutz
- M12 Schutz des Grundwassers
- M13 Vogelschlag an Glas
- M14 Naturnahe Gartengestaltung
- M15 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren
- M16 Denkmalschutz

Zur Kompensation (K) des Eingriffes ist innerhalb des Plangebietes folgende Festsetzung getroffen worden:

K1 Umwandlung eines Ackers in Extensivgrünland mit Anlage von zwei Feldhecken und angrenzenden Blühstreifen

K2 Pflanzung einer Baumreihe aus 35 Säulen-Eichen entlang der Straße von Wolfegg zu den Sportanlagen am Eisweiher

K3 Zuordnung von Ökopunkten aus bereits umgesetzten Maßnahmen

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 01.03.2021 bis 15.03.2021 statt.

- In diesem Zeitraum sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 statt. Die von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betrafen nachfolgende Themenbereiche:

- Standortwahl/Standortalternativen (Bürger 1, 30.06.2022)
- Biotope im Plangebiet (Bürger 1, 30.06.2022)
- Bedarf an Flächen für Wohnbebauung (Bürger 1, 30.06.2022)
- Beeinträchtigung von Tieren, Natur und Anwohnern (Bürger 1, 30.06.2022)
- Ausrichtung der Planung am Bestand (Bürger 1, 30.06.2022)
- Darstellungen Landschaftsplan (Bürger 1, 30.06.2022)
- Naturschutz (Bürger 1, 30.06.2022)
- Änderung des Flächennutzungsplans (Bürger 1, 30.06.2022)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 statt. Die von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betrafen nachfolgende Themenbereiche:

- Eindrücke und Beschreibung des Plangebiets (Bürger 1, 11.01.2023)
- Änderung des Flächennutzungsplans (Bürger 1, 11.01.2023)
- Orientierung an Bestand und Höhenentwicklung (Bürger 1, 11.01.2023)
- Standortalternativen (Bürger 1, 11.01.2023)
- Bedarf an Wohnraum (Bürger 1, 11.01.2023)
- Einfluss auf Flora, Fauna und Bürger (Bürger 1, 11.01.2023)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 10.03.2023 bis 31.03.2023 statt. Die von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betrafen nachfolgende Themenbereiche:

- Versickerungsfläche des Neubaugebiets (Bürger 1, 21.03.2023)
- Stieleiche im Plangebiet (Bürger 1, 21.03.2023)

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Innerhalb des Zeitraums vom 01.03.2021 bis 15.03.2021 fand die frühzeitige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Freie Wohnbauflächen/Bedarfsnachweis (Regierungspräsidium Tübingen, 15.03.2021)
- Berücksichtigung Festlegungen Regionalplan (Regierungspräsidium Tübingen, 15.03.2021)
- Landwirtschaftliche Flächen (Regierungspräsidium Tübingen, 15.03.2021)
- Darstellung Flächennutzungsplan (Regierungspräsidium Tübingen, 15.03.2021)
- Verkehrlicher Anschluss Haselweg (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Sichtdreiecke (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Geschwindigkeitsbegrenzungen (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Beeinträchtigung Wildtierkorridor (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Biotop/Biotopverbund (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Artenschutz, Untersuchungsbedarf Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Kartierung Haselmaus (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Bodenfunktion und Bodenversiegelung (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Flächenzerschneidungen (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Städtebaulicher Entwurf (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)

- Abwasser, Grundwasser, Entwässerung und Versickerung (Landratsamt Ravensburg, 16.03.2021)
- Stromversorgung (Netze BW, 15.03.2021)
- Wasserversorgung (Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe, 01.03.2021)
- Haselnushecke, Feldgehölz, Wildtierkorridor (Landesnaturschutzverband BW, 10.03.2021)
- Sparsamer Umgang mit Boden (Landesnaturschutzverband BW, 10.03.2021)

Weitere Stellungnahmen beinhalteten Hinweise und Klarstellungen. Die vorgenannten Hinweise und Ergänzungen wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und ebenso eingearbeitet.

Innerhalb des Zeitraums vom 19.05.2022 bis 20.06.2022 fand die förmliche Trägerbeteiligung statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Ausgleichsflächen und /-maßnahmen sowie Ökopunkte (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Rechtsgrundlagen (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Anzahl Wohneinheiten (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Ein-/ Ausfahrtsbereich Grundstücke (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Sichtfelder (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Grünflächen und Parkplätze (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Verkehrsflächen (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Retentionsflächen (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Wendehammer (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Mindest-Bruttowohndichte (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Geh- und Fahrrecht (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Nebenanlagen (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Wildtierkorridor (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Altlasten (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Biotope (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Erhaltungsgebot (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Bodenschutz (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Einfriedungen/Stützmauern (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Zufahrtsbereich und Parkplätze (Landratsamt Ravensburg, 15.06.2022)
- Baugrundgutachten (Regierungspräsidium Freiburg, 14.06.2022)
- Immissionschutz (Regierungspräsidium Tübingen, 14.06.2022)
- Einfriedungen, Stützmauern (Polizeipräsidium Ravensburg, 08.06.2022)
- Garagen/Carports/Stellplätze (Polizeipräsidium Ravensburg, 08.06.2022)
- Sichtdreiecke (Polizeipräsidium Ravensburg, 08.06.2022)
- Ziele der Raumordnung (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 03.06.2022)

- Wohndichte und Flächeninanspruchnahme (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 03.06.2022)
- Flächennutzungsplanänderung (Landesnenschutzverband Baden-Württemberg e.V., 25.05.2022)
- Ausgleichsbedarf/Ökopunkte (Landesnenschutzverband Baden-Württemberg e.V., 25.05.2022)
- Verdichtung Bebauung und Nutzung regenerative Energie (Landesnenschutzverband Baden-Württemberg e.V., 25.05.2022)

Die vorgenannten Änderungswünsche wurden vollständig in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Innerhalb des Zeitraums vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 fand die erneute Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Darstellung der Geltungsbereiche (Landratsamt Ravensburg, 13.01.2023)
- Ein-/Ausfahrtsbereich Grundstücke (Landratsamt Ravensburg, 13.01.2023)
- Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Landratsamt Ravensburg, 13.01.2023)
- Sichtfelder (Landratsamt Ravensburg, 13.01.2023)
- Zufahrt Plangebiet/Platzierung Ortstafel (Landratsamt Ravensburg, 13.01.2023)
- Strauchpflanzungen (Landratsamt Ravensburg, 13.01.2023)
- Niederschlagswasser (Landratsamt Ravensburg, 13.01.2023)
- Grundstücksausfahrten (Polizeipräsidium Ravensburg, 08.12.2022)
- Erschließung Haselweg (Polizeipräsidium Ravensburg, 08.12.2022)
- Brutto-Wohndichte (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 11.01.2023)

Die vorgenannten Änderungswünsche wurden vollständig in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Innerhalb des Zeitraums vom 10.03.2023 bis 31.03.2023 fand die erneute Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Flächennutzungsplanänderung (Landratsamt Ravensburg, 04.04.2023)
- Geh- und Fahrrecht (Landratsamt Ravensburg, 04.04.2023)
- Grünflächen (Landratsamt Ravensburg, 04.04.2023)
- Abwasser (Landratsamt Ravensburg, 04.04.2023)
- Sichtdreiecke, Zufahrt Plangebiet (Landratsamt Ravensburg, 04.04.2023)
- Zufahrt Haselweg (Polizeipräsidium Ravensburg, 10.03.2023)

- Garagen und Carports (Polizeipräsidium Ravensburg, 10.03.2023)

Die vorgenannten Änderungswünsche wurden vollständig in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5. Planungsalternativen

Im Jahr 2020 wurde eine Standortalternativenprüfung durch das Büro Sieber für ein Wohngebiet in Altann durchgeführt. Der vorgesehene Standort stellte sich im Rahmen dieser Prüfung als einzig bebaubarer Standort heraus.

Des Weiteren wurden vorausgehend insgesamt sieben verschiedene Städtebauliche Entwürfe angefertigt. Aus diesen Planungsalternativen kristallisierte sich schließlich der endgültige Entwurf heraus.

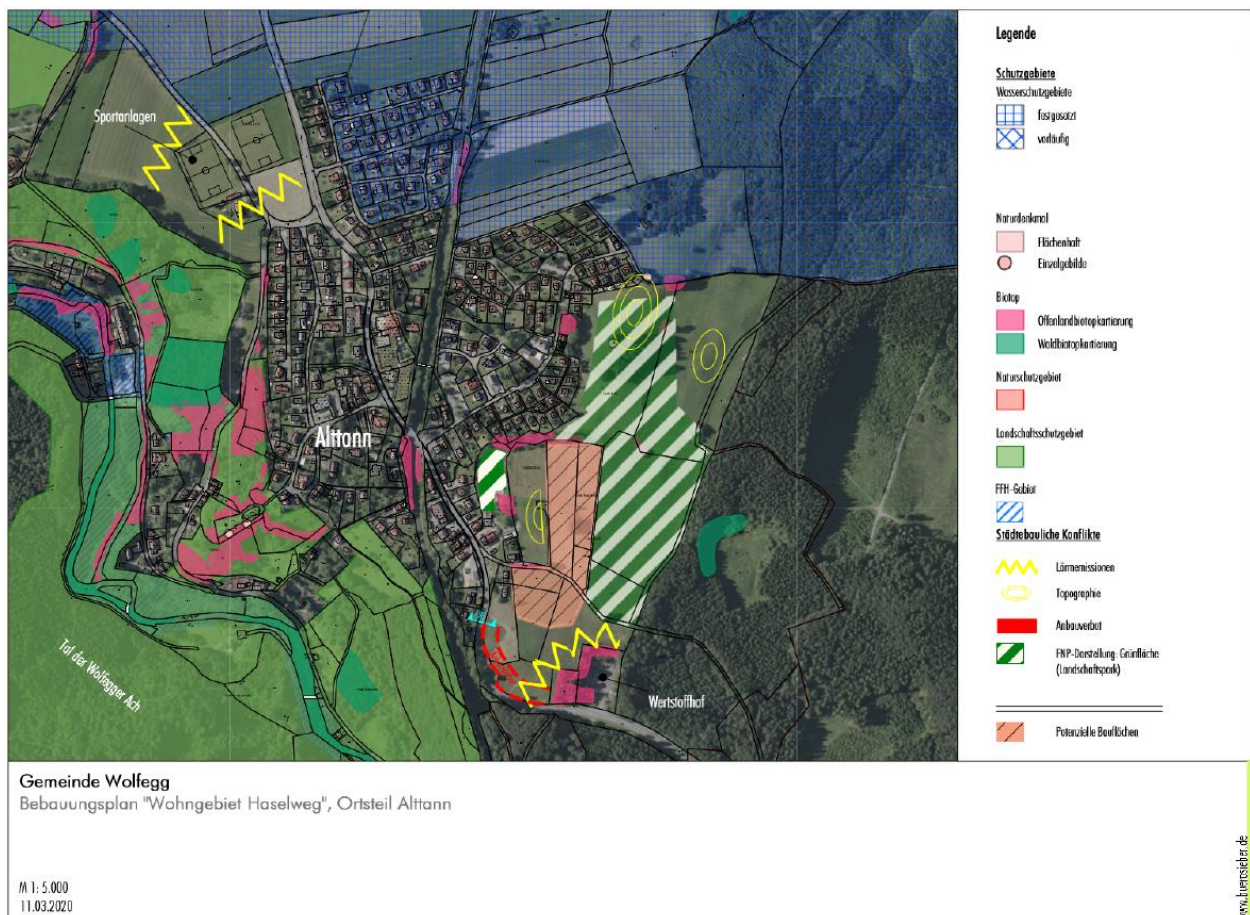


Abbildung 1: Standortalternativenprüfung, Büro Sieber, 2020

Aufgestellt:



Friedrichshafen, 26.05.2023

Thorsten Reber