

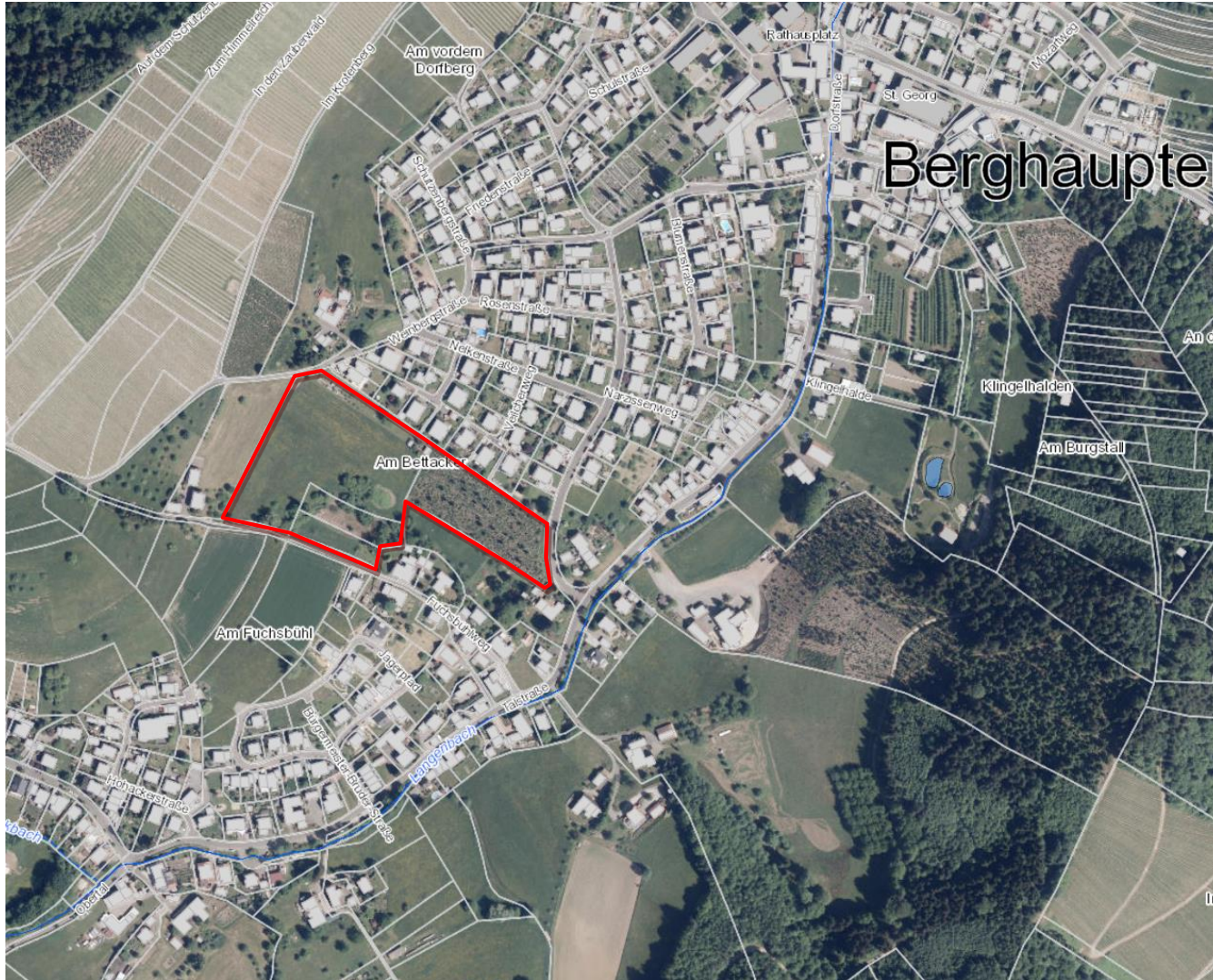


BEBAUUNGSPLAN „AM BETTACKER III“

Bebauungsplan-Entwurf zum Satzungsbeschluss



Ausgangssituation



Lage des Plangebiets

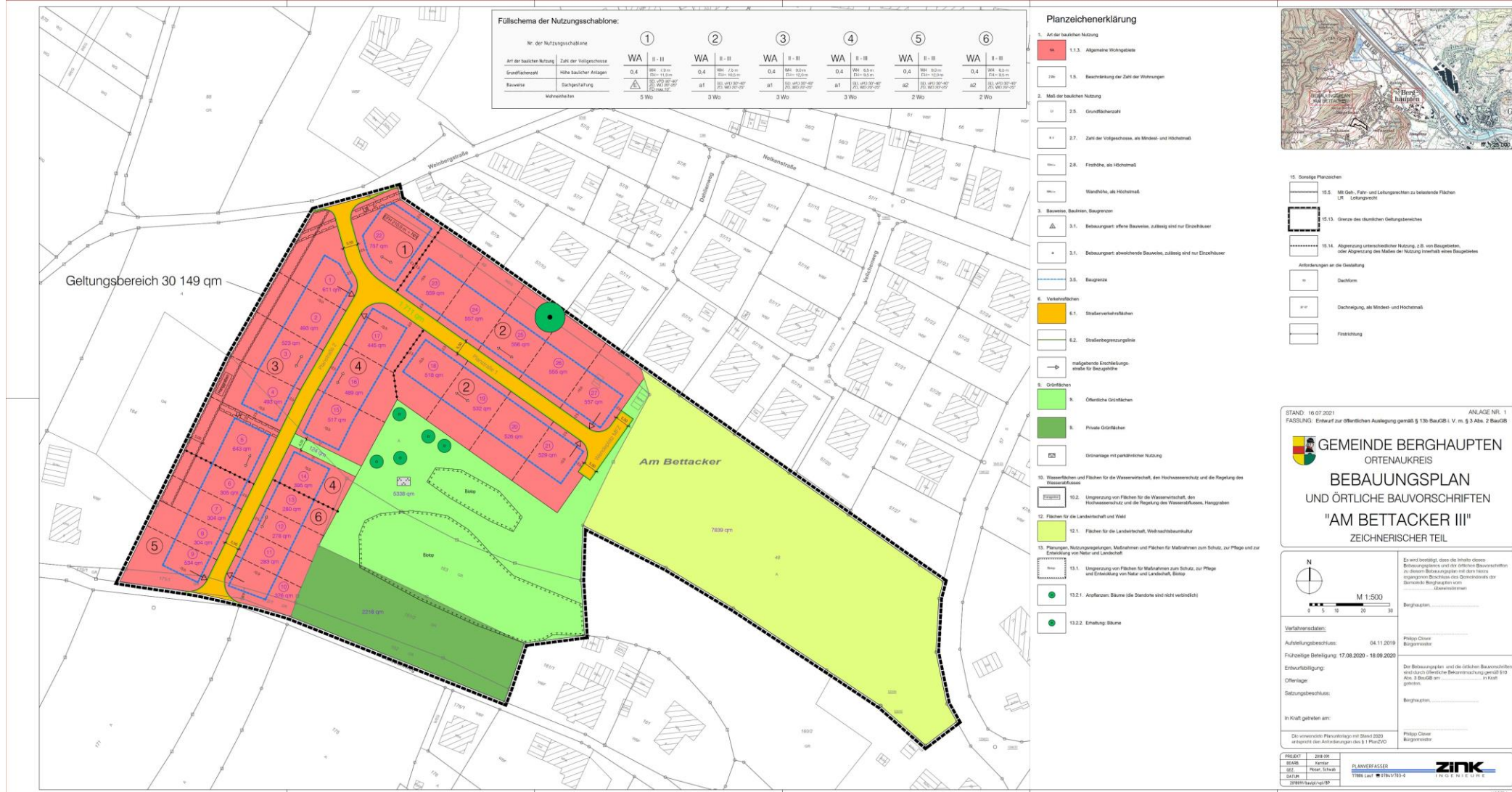
- 500 m südwestlich des Dorfkernes der Gemeinde Berghaupten
- Zwischen Tulpenstraße, Fuchsbühlweg und Weinbergstraße

Plangebiet und Umgebung

- Im Osten und Norden von Wohnbebauung umgeben.
- Im Süden Wiesenflächen angrenzend
- Im Westen Wiesenflächen, Weinreben und ein landwirtschaftlicher Hof
- Im Süden des Gebietes Feuchtbiotop
- Im Osten des Gebietes Christbaumkultur



Bebauungsplan-Entwurf zur Offenlage





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

Baurechtsamt

Im Bergbaugutachten wird vor der Bebauung einer gewissen Fläche empfohlen, Kernbohrungen durchzuführen. Im zeichnerischen Teil sollte dieser Bereich dargestellt und der Zweck der Darstellung in der Legende erläutert werden.

Festsetzung CEF-Maßnahmen erforderlich; Verweis auf Urteil VGH München Urt. vom 30.03.2010, nach dem die Aufnahme dieser Maßnahmen in Form von Hinweisen nicht rechtskonform ist

Festsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen und Festlegung nur Doppelhäuser in Teilbereichen wird begrüßt (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Der Anregung wird entsprochen, Der Bereich wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Wurde geprüft.
Bei beiden CEF-Maßnahmen kein bodenrechtlicher Bezug, sondern reine Handlungs- bzw. Verhaltenspflichten → keine Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan → Aufnahme in Hinweisen für jeweiliges Bauvorhaben
Hinweis: Urteil VGH München ist inzwischen überholt, da § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht mehr von „Festsetzungen“, sondern von „Festlegungen“ von Ausgleichsmaßnahmen spricht

Kenntnisnahme





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

Vermessungsamt

Das Biotop liegt teilweise auf der privaten Grünfläche des Flurstücks 161/2. Es wird vorgeschlagen, die private Grünfläche zur besseren rechtlichen Absicherung des Biotops anders abzugrenzen.

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Abgrenzung der privaten und öffentlichen Grünfläche erfolgt in diesem Bereich entsprechend den Eigentumsverhältnissen. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

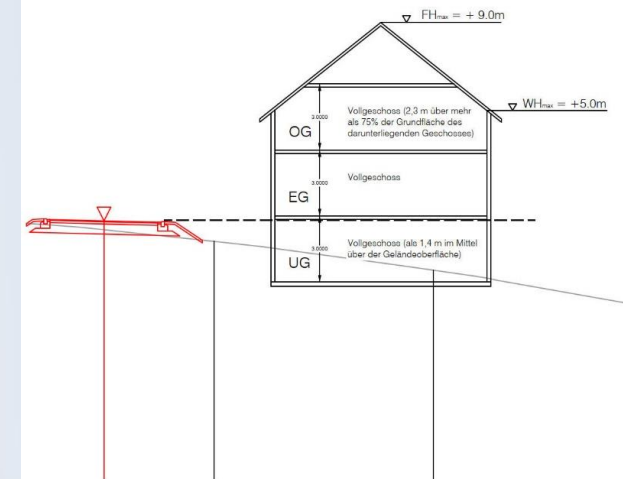
IHK

Doch nicht zwingend drei Vollgeschosse für Mehrfamilienhaus?

Dort bleibt es bei zwei bis drei Vollgeschossen

Sind tatsächlich drei Vollgeschosse möglich?

Ja.





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

LRA, Landwirtschaftsamt (identische Stellungnahme aus Vorentwurf)

Fläche guter Bodenqualität der Vorrangflur Stufe II ackerfähige Böden für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern; Inanspruchnahme nur soweit öffentliche Belange es erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen

Existenzgefährdung bei Nebenerwerbsbetrieb; bei Bedarf Zuweisung gleichwertiger Ersatzflächen

Begrenzung an landwirtschaftliche Flächen (Nutzung teilweise ackerbaulich, teilweise als Grünland)

- mit ortsüblichen charakteristischen Emissionen ist zu rechnen
- Mindestabstand zur Weihnachtsbaumkultur (Schutz von Anwohnern, ...) von 20 m wird empfohlen

Zwar Inanspruchnahme Fläche guter Bodenqualität für Bebauung
Abwägung der gegenseitigen Interessen: Inanspruchnahme erforderlich, um Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum zu versorgen
Errichtung von Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern vorgegeben, um angemessene bauliche Dichte zu erreichen

Landwirtschaftliche Immissionen werden berücksichtigt, aber kein Abstand von 20 m

- Kein Konflikt zwischen bestehender Landwirtschaft und Wohnbaugrundstücken
- keine zusätzliche Einschränkung angrenzender Weihnachtsbaumkultur
- Zwar heranrücken Wohnbebauung an Weihnachtsbaumkultur heran, keine stärkeren Einschränkungen bei Bewirtschaftung als bisher
- „Sprühnebel“ auf benachbarte Grundstücke sind möglich ;Abdrift ist soweit technisch möglich, zu vermeiden („gute fachliche Praxis“: Einhaltung Abstände, Verhinderung Abdrift, ...)
- Fläche von Wohnbebauung umgeben
- Abstand => 5 m zum Plangebiet
- → keine zusätzlichen Einschränkungen durch Plangebiet





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

Amt für Umweltschutz (verspätet eingegangen)

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben zwar Bedenken, da der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß der Aufstellung des BPlans nach § 13a BauGB nicht ausgeglichen wird, jedoch rechtlich legitim ist.

Kenntnisnahme.

Hinweis, dass Kontrolle der Funktion des Amphibien- und Reptilienzauns in der Zeit von November bis Februar entfallen oder der Zaun abgebaut werden kann.

Kenntnisnahme.

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

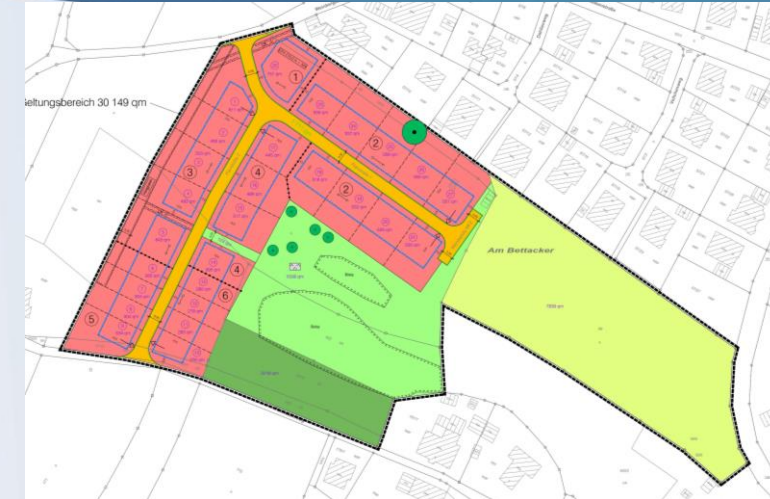
Zustimmung (auch zum Umgang mit Altlast).

Kenntnisnahme.

Regionalverband

Zustimmung (auch zum Flächenbedarf).
Festsetzung Doppelhäuser und Mehrfamilienhaus wird begrüßt.

Kenntnisnahme.





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

Straßenverkehr und ÖPNV, Polizei

Es wird angeregt, die Möglichkeit der Einrichtung eines einseitigen Gehwegs zu prüfen.

Der Anregung, einen einseitigen Gehweg im Plangebiet anzulegen, wird nicht entsprochen. Die Ausbildung der Erschließungsstraßen im Plangebiet erfolgt als Mischverkehrsflächen ohne Ausbildung eines Gehwegs. Eine erhöhte Gefährdung verkehrsschwacher Personen ist dennoch nicht zu erwarten, da das Verkehrsaufkommen im Plangebiet überwiegend aus dem Plangebiet selbst hervorgerufen wird und kein Durchgangsverkehr besteht. Darüber hinaus ist die Ausbildung als Mischverkehrsfläche aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens vertretbar.

Die Realität zeigt, dass trotz nachzuweisender Stellplätze die Fahrzeuge der Anwohner auf öffentlichem Verkehrsraum geparkt werden. Unabhängig davon wird eine Nutzung der öffentlichen Straße als Parkraum von Besuchern notwendig sein. Verschärft wird die Situation durch die Subventionierung von Elektrofahrzeugen, die eine Schwemme von Neuzulassungen erzeugt. Ein Begegnungsverkehr wird sich daher schwierig gestalten, ferner die Zufahrt von Rettungsdiensten.

Der Anregung, zusätzliche öffentliche Parkplätze herzustellen oder die Straßenverkehrsfläche zu verbreitern, wird nicht entsprochen. Durch die gewählte Straßenbreite von 5,50 m ist das Parken im Straßenraum möglich. Die Befahrbarkeit der Straße mit Versorgungs- oder Rettungsfahrzeugen ist gewährleistet. Die Gewährleistung eines durchgehenden Begegnungsverkehrs ist hierbei nicht Ziel der Planung. Vielmehr kann hierdurch eine weitere Verkehrsberuhigung erreicht werden.





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

BUND

Baugebiet schließt nur mit einem kurzen Schenkel an eine bestehende, zusammenhängende Bebauung an; an der Seite des zweiten Schenkels findet sich nur ein Einzelhaus; keine Verbindung zur linienhaften Bebauung entlang Talstraße und keine abrundende Funktion zu erkennen.

Anregung, nur den an die durchgehende Bebauung anschließenden Teil zu bebauen; Verzicht auf den Schenkel Richtung Fuchsbühlweg

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.
Voraussetzung: Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile; Begriff des Sich-Anschließens im Sinn des § 13b BauGB erfordert einen räumlichen Zusammenhang zwischen Plangebiet und anschlussfähiger Bestandsbebauung.
beschleunigtes Verfahren nicht nur auf einzelne Außenbereichsflächen beziehen, sondern ermöglicht beachtlichen Bebauungsplanumgriff
Rechtsprechung: „Anschließen“ im Sinne von § 13b BauGB setzt Angrenzen in nennenswerter Breite voraus → Nach diesen Maßgaben schließt das Plangebiet an den vorhandenen Ortsteil an.
Maßgeblich hierfür ist zum einen, dass das Plangebiet in seinem nördlichen Teil mit einer Breite von etwa 130 m unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzt und damit die Anbindung nicht nur mit einer völlig untergeordneten gemeinsamen Grenze an den bisherigen Ortsteil erfolgt.





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

BUND

Wohnbauflächenbedarf nicht gegeben, hat sich an ansässiger Bevölkerung zu orientieren.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Der Flächenbedarf wurde entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben ermittelt. Auch die noch nicht bebauten Baulücken bzw. Grundstücke, für die Baurecht besteht, wurden hierbei berücksichtigt. Die Bedarfsermittlung nach Einschätzung des Regionalverbandes plausibel dargelegt.





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

BUND

Auch in dieser Planung wird wiederum von „fußläufigen Entfernungen“ gesprochen, die der üblichen Definition widersprechen. Als „fußläufig“ wird im Allgemeinen eine Entfernung von etwa 5 Gehminuten angegeben, und nicht eine Viertelstunde! Wir bemängeln nach wie vor die schlechte Verkehrsanbindung, sowohl was den ÖPNV angeht als auch was die schmalen Straßen für den MIV betrifft. Besonders der Fuchsbühlweg ist nicht geeignet, um zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Auch im Hinblick darauf wäre es sinnvoll, wenn zumindest auf den nordwestlichen Schenkel verzichtet würde.

Nicht gefolgt werden kann der Einschätzung, es handle sich nicht mehr um eine fußläufige Entfernung. Die beiden nächstgelegenen Haltestellen (Obertal, Kirche) befinden sich hierbei jeweils in etwa 800 m Entfernung (= 10 Gehminuten). Diese Entfernung kann auch im ländlichen Raum als fußläufige Erreichbarkeit eingestuft werden.

Darüber hinaus ist in den vergangenen Jahren auch im ländlichen Raum durch die E-Mobilität bei Fahrrädern ein Wandel bei der Fortbewegung zu erkennen. Auch weitere Strecken werden von Pendlern vermehrt mit E-Bikes zurückgelegt, so dass diese nicht zwingend auf ÖPNV oder Pkw angewiesen sind.

Neben der Erreichbarkeit des ÖPNV spielt die Taktung eine wesentliche Rolle. Für das Angebot ist jedoch nicht die Gemeinde Berghaupten, sondern das Land Baden-Württemberg zuständig. Eine Verbesserung des ÖPNV für Berghaupten sollte vom Einwander daher beim Land Baden-Württemberg angeregt werden.

Das Straßennetz im Zuge der Weinbergstraße, Tulpenstraße, Nelkenstraße ist ausreichend leistungsfähig. Am Ende der Weinbergstraße besteht eine Engstelle, die aufgrund bestehender Grundstücksverhältnisse verbleiben muss. Die Sichtverhältnisse sind ausreichend, so dass die Verkehrsteilnehmer die Engstelle gut passieren können. Der Fuchsbühlweg ist nicht als Haupterschließungsstraße vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Haupterschließung über die Weinbergstraße erfolgt. Die Anbindung ist lediglich als redundante Verbindung anzusehen.





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

BUND

Teil Plangebiet nicht untersucht, auch wenn Fläche nicht bebaut wird; Vorhaben kann negative Einflüsse auf Biotop haben (z. B. Vogelbrutstätten, Beeinträchtigung Revier der Vögel, Betroffenheit Zu- und Abwanderungswege von Amphibien); entsprechende Vorkehrungen bei Betroffenheit

vorgelegte Untersuchung wird mit ihrem abwertenden Hinweis auf „Allerweltsarten“ bei den Vögeln nicht dem tatsächlichen Schutzstatus der gefundenen Vogelarten gerecht. Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt, auch Amseln und Haussperlinge! Entscheidung EuGH: strenger Schutz = umfasst Verbot „jeder Beschädigung oder Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“. Die Bedeutung des Vogelschutzes wird damit nochmals gestärkt. Das Entfernen von Bäumen, die von den Vögeln genutzt werden, ist also nicht zulässig, eine genauere Prüfung dieser Frage ist in unseren Augen dringend erforderlich.

Biotopflächen bleiben erhalten, Maßnahme keine Auswirkungen auf den vorhandenen Bestand. Aussagen zu relevanten Artengruppen - Avifauna, Haselmaus und Eidechsen - im Gebiet getroffen. Vorschlag entsprechender Schutzmaßnahmen; Eine Betroffenheit liegt nicht vor. Weitere Untersuchungen werden nicht erforderlich

Im Bericht wird der Begriff „Allerweltsarten“ nicht verwendet. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich vorwiegend um Vogelarten der Hausgärten handelt. Die Bestandserhebung und die Bewertung des Eingriffes in die Avifauna sind erfolgt. Weitere Untersuchungen oder Prüfungen werden nicht für erforderlich gehalten. Auf die Beachtung der der Zeitvorgabe für die Durchführung der Rodungsarbeiten wird im Bericht hingewiesen.





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

BUND

Eine intensive Freizeitnutzung z.B. durch Ausführen von Hunden kann zu erheblichen Störungen im Biotop führen, insbesondere zur Brutzeit von Vögeln. Der Weg müsste darum unbedingt mit entsprechenden Hinweisen versehen und die Einhaltung der Regeln überprüft werden.

Bei Bedarf wird zwischen Fußweg und Biotop eine Absperrung vorgesehen. Diese ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens.

In der vorliegenden Planung wird darauf hingewiesen, dass die Hausgärten bestimmte Auflagen zu erfüllen haben. Wer überprüft die Vorgaben?

Für die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Baurechtsbehörde zuständig.

Die Bedeutung des Klimaschutzes ist gerade wieder durch den aktuellen Bericht des Weltklimarates betont worden. Wie will die Gemeinde Berghaupten zu einer klimaneutralen Bilanz kommen, wenn sie sich nicht einmal zu einer Pflicht zur Nutzung Erneuerbarer Energiequellen für zukünftige Baugebiete durchringen kann? Wir fordern, die Vorgaben dahingehend zu ändern.

Der Anregung, die Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zu ändern, wird nicht entsprochen.
In Baden-Württemberg ist aktuell geplant, ab dem 01.05.2022 bei der Errichtung von Wohngebäuden eine Solarpflicht zu erlassen. Die Festsetzung von Vorgaben im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.
Nahwärmeversorgung wurde geprüft;





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

Öffentlichkeit

Was aus vielen kürzeren Gesprächen mit den Anwohnern hervorgegangen ist, ist dass sich durch die Erschließung des Baugebietes Bettacker III u.a. über die Weinbergstraße die Verkehrs- und Lebenssituation für alle Beteiligten deutlich nachteilig verändern wird. Was auch nicht außer Betracht bleiben sollte ist, dass die zukünftigen Bewohner und Eigentümer des Baugebietes Bettacker III genauso von der ungünstigen Verkehrssituation betroffen sein werden wie die derzeitigen Anwohner. Ein weiteres Thema was des Öfteren diskutiert wurde ist die entstehende Problematik mit dem entstehenden Baustellenverkehr.

Planbedingter Zusatzverkehr durch Baugebiet; Abwicklung über Weinbergstraße;
Straßennetz im Zuge der Weinbergstraße, Tulpenstraße, Nelkenstraße ist hierbei ausreichend leistungsfähig
Zwar besteht am Ende der Weinbergstraße eine Engstelle; diese verbleibt aufgrund bestehender Grundstücksverhältnisse → Sichtverhältnisse jedoch ausreichend, so dass die Verkehrsteilnehmer die Engstelle gut passieren können → zusätzlich abschnittsweise Verbreiterung der Weinbergstraße in für Pkw/Pkw; Verringerung Engstelle um etwa die Hälfte auf 50 m (für Lkw/Pkw bleibt Engstelle 100 m)
Aufstellfläche im Einmündungsbereich zum Baugebiet
Fußgänger: fußläufige Verbindung über Dahlienweg und Nelkenstraße zur Weinbergstraße; Strecke ist zwar länger, umgeht aber Engstelle
Weinbergstraße ohne Gehweg (sicherer Schulweg; beidseitiger Gehweg ab der Nelkenstraße)

durch Zusatzverkehr Pegelerhöhungen, Beurteilungspegel jedoch unterhalb IGW der 16. BImSchV → kein Anspruch auf Lärmschutz im Bestand

Abwicklung Die Baustellenverkehr ausschließlich über die Weinbergstraße/Tulpenstraße/Nelkenstraße; entsprechende Vorgaben für Baufirmen

Anbindung an Tulpenstraße wurde untersucht, ist jedoch aktuell aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar; Planungen sind so ausgelegt, dass der Lückenschluss zur Tulpenstraße in Zukunft möglich ist.





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

Öffentlichkeit

Anregung: Firstrichtung nicht nur parallel zur Straße, sondern auch um 90 Grad versetzt → bessere Ausnutzung des Baufensters und eine bessere Nutzung der Photovoltaikanlage

Ziel der Firstrichtung, einheitliche Ausrichtung Gebäude in den jeweiligen Straßenzügen zu erreichen; aus energetischen Gesichtspunkten zwar Südausrichtung wünschenswert. Aus ortsgestalterischer Sicht wird hiervon jedoch abgesehen und die Firstrichtung traufständig zur jeweiligen Straße vorgegeben.
ausreichend hohe Nutzung erneuerbarer Energien ist auch bei der vorgegebenen Ausrichtung möglich.

Im Bereich der DHH ergeben sich aufgrund des Verhältnisses von Grundfläche zur Gebäudehöhe wachstumähnliche Gebäude (Tower)
Vorschlag: z. B. Lattengerüst zur Visualisierung oder Darstellung in Modell

Entstehung von wachstumähnlichen Gebäuden wird aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen nicht gesehen
Festsetzung maximale GH von 12 m (WA5) ermöglicht flächensparende Bebauung unter Berücksichtigung bestehendem Gelände (Darstellung in Schnitten); zusätzliches Modell, Aufstellen Leegerüst daher nicht vorgesehen.

Muss Bauform „Stadtvilla“ generell auszuführen oder sind alle Bauvarianten über das gesamte Baugebiet im Mix erlaubt?

Der Bautypus „Stadtvilla“ ist nur eine Möglichkeit, die im Plangebiet vorgesehen ist. Alle weiteren Bauvarianten sind im Plangebiet im Rahmen der Festsetzungen zulässig.





Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf

Öffentlichkeit

Errichtung von Einzel-, Doppel-Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50m zulässig?

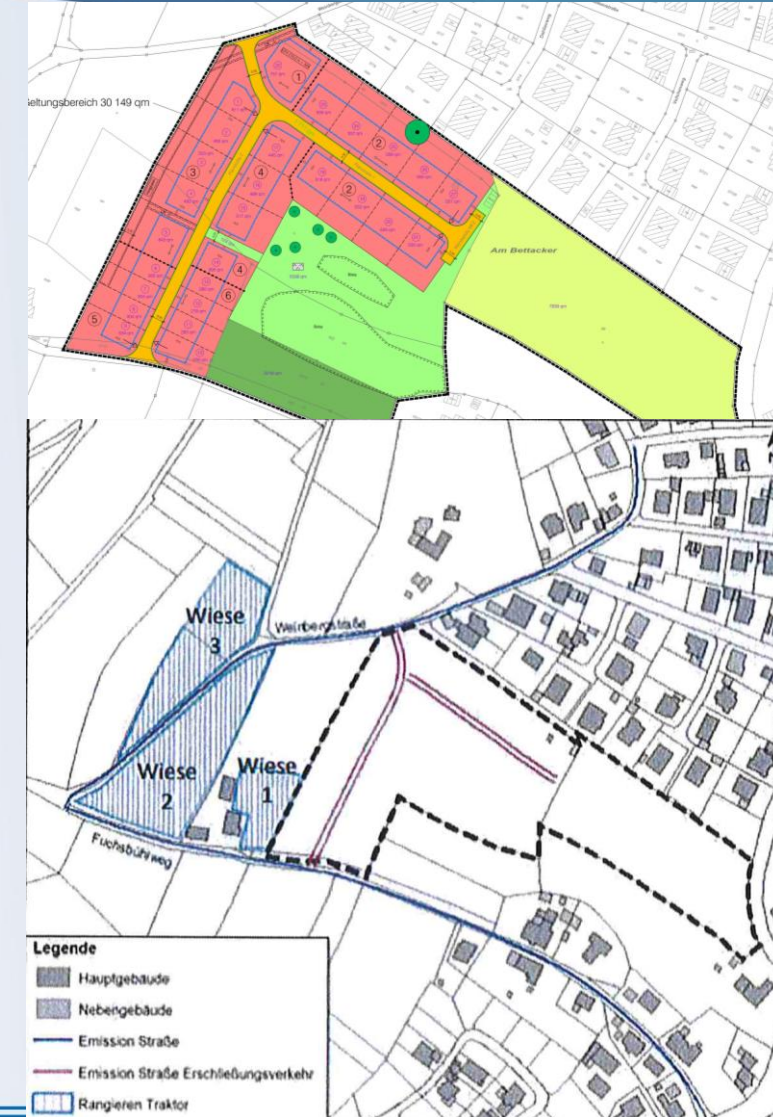
abweichende Bauweise: zulässig sind Gebäude mit Länge von maximal 20

Wurde nur die türkis schraffierte Fläche für das „Rangieren Traktoren“ kalkuliert? Warum sind andere bewirtschaftete Flächen nicht mit einbezogen?

nur türkis schraffierten Flächen stellen die Bereiche dar, auf der das Rangieren mit einem Traktor angenommen wird. Bei Inaugenscheinnahme vor Ort ist schwer ersichtlich auf welchen Flächen genau landwirtschaftliche Nutzung besteht und wie intensiv die Flächen genutzt werden. Konkrete Angaben hierzu lagen Gutachter nicht vor.

Sind Schallmessungen in dem Baugebiet durchgeführt worden? Hat schon eine Bewertung stattgefunden? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Werden noch Schallmessungen durchgeführt?

Schallmessungen wurden und werden nicht durchgeführt; für Untersuchung wurden Straßenverkehrszahlen (Fuchsbühlweg, Weinbergstraße) messtechnisch erhoben (keine Angaben)

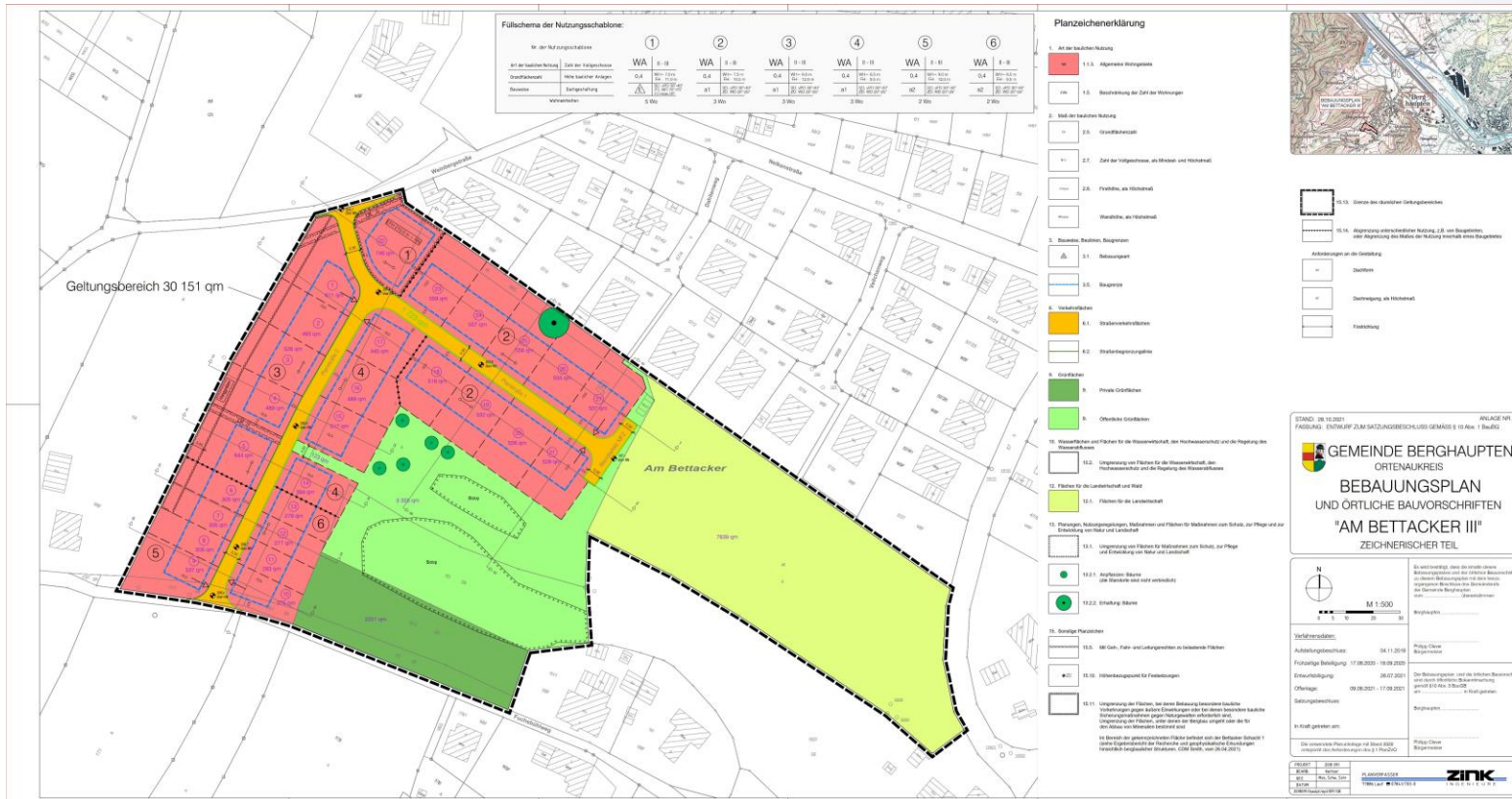




Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

- Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden zur Einholung Stellungnahmen
- Gemeinderat: Abwägung der Stellungnahmen
- Einarbeitung Änderungen in Bebauungsplan
- Bearbeitung weitergehende Untersuchungen (Verkehr, Schall, Kaltluft, Umweltbeitrag, Artenschutz, ...)
- Gemeinderat: Billigung Entwurf Beschluss Offenlage
- Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs
- Gemeinderat: Abwägung Satzungsbeschluss





AUF WIEDERSEHEN!