

Bebauungsplan „Straßäcker“ und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Straßäcker“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die o. g. Satzung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 03.03.2007 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung der Satzung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu erstellen.

- Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung mit deren Berücksichtigung in der o. g. Satzung sind in Anlage zusammengefasst.
- Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung mit deren Berücksichtigung in der o. g. Satzung sind in Anlage zusammengefasst.

Aufgestellt:

Meckenbeuren, den 05.03.2007

Buck
Bauamt



Beteiligung der Behörden / Schreiben vom 18.08.2006 – Frist zur Abgabe der Stellungnahme 28.09.2006

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung:	Beschluss: offene Abstimmung
1	Technische Werke TWF Friedrichshafen, 07.09.2006	Keine Bedenken und Anregungen. Wir weisen darauf hin, dass die Versorgung der geplanten Gebäude mit Erdgas möglich ist. Die Gasversorgungsleitung liegt bereits in der Berger Halde.	Kenntrisinahme	Kenntrisinahme
2.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 22.09.2006	Keine Bedenken und Anregungen, da im Regionalplan keine parzellenscharfe Abgrenzung der regionalen Grünzüge vorgenommen worden ist und der Bebauungsplan nur geringfügigen Eingriff in den Randbereich eines regionalen Grünzuges darstellt.	Kenntrisinahme	Kenntrisinahme
3.	Landratsamt Bodenseekreis 22.09.2006	<u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Entgegen den Ausführungen im Umweltbericht überwiegen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen und nicht die untere Naturschutzbehörde. Der Hinweis auf die untere Naturschutzbehörde stellt kein geeignetes Monitoring-Konzept dar. Entsprechendes gilt auch für den Hinweis auf das Amt für Wasser- und Bodenschutz. Aus Gründen der Planklarheit und -sicherheit wird angeregt, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes noch im zeichnerischen Teil darzustellen.	Die Umweltüberwachung obliegt der Gemeinde. Der Umweltbericht wird entsprechend geändert. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird im zeichnerischen Teil dargestellt.	Beschluss: Der Umweltbericht wird entsprechend geändert. <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/> Beschluss: Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird im zeichnerischen Teil dargestellt. <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/>

Beteiligung der Behörden / Schreiben vom 18.08.2006 – Frist zur Abgabe der Stellungnahme 28.09.2006

Nr.	Behörde:	Thema:	Stellungnahme	Beschluss:
	Schreiben vom:		Planer/Verwaltung:	offene Abstimmung

	<p>Belange der Landwirtschaft: In der koordinierten Stellungnahme vom 21.12.2005 wurde auf den Konfliktbereich im östlichen Bereich des Plangebietes (Spritzmittelabdrift) hingewiesen. Dieser Konflikt wurde durch Verschieben des entsprechenden Baufensters in westliche Richtung gelöst. Weiterhin wurde auf den möglichen Konfliktbereich gegenüber der benachbarten Hofstelle des Obstbaubetriebes auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 2389/4 hingewiesen. Auch hier wurde das Baufenster des Baufeldes Nr. 9 in östliche Richtung verschoben, um den Abstand zwischen Wohngebäude und landwirtschaftlicher Nutzung zu vergrößern. Auf die Hofstelle als solche wurde bislang jedoch nicht eingegangen. Deshalb wird angeregt, den möglichen Konfliktbereich im Hinblick auf Lärm, welcher von der Hofstelle ausgeht, im Bezug auf die geplanten Gebäude Nr. 1 + Nr. 9 noch zu überprüfen.</p>	<p>Die jetzige Nutzung der sog. Hofstelle (Berger Halde 51) und die künftige Nutzung des Plangebiets unterscheiden sich nicht in einem solchen Maß, dass deren Nebeneinander als städtebaulich unverträglich zu qualifizieren wäre. Dies ergibt sich aus zwei Umständen: Zunächst wird bereits heute der im vorliegenden Zusammenhang relevante Teil der sog. Hofstelle überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Zum Zweiten ist die Nutzung der sog. Hofstelle im maßgeblichen Bereich durch eine erhebliche Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber der „Seniorenresidenz Amselhof-Alten- und Pflegeheim“, Berger Halde 48 geprägt. Mit der künftigen Wohnnutzung im Plangebiet wird keine unzumutbare Beschneidung schutzwürdiger lärmender Tätigkeit auf der sog. Hofstelle verbunden sein. (siehe Gutachten Abwägung – Lärm von der sog. „Hofstelle“ der RAE Wurster Wirsing Schotten eingegangen bei der Gemeinde am 29.12.2006).</p>	<p>Beschluss: Die Planung wird nicht geändert. <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input checked="" type="checkbox"/> 15 Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input checked="" type="checkbox"/> 2</p>
--	--	--	--

Beteiligung der Behörden / Schreiben vom 18.08.2006 – Frist zur Abgabe der Stellungnahme 28.09.2006

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung:	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>Belange des Verkehrsrechts: Bezüglich der geplanten Zweckbestimmung der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich wird vorsorglich auf die dazu gemäß VwV-StVO zu den Zeichen 325/326 StVO notwendigen baulichen Voraussetzungen hingewiesen.</p> <p>Im Hinblick auf geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen sind großzügige Bepflanzungen vorstellbar. Des weiteren sollte der Parkraumbedarf in angemessener Weise berücksichtigt werden.</p> <p>Gesetzliche Kriterien zur Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches gemäß Zeichen 325/326 StVO:</p> <p>1. Der verkehrsberuhigte Bereich wird durch die genannten Zeichen 325/326 StVO gekennzeichnet. Innerhalb dieses Bereichs gelten die Regelungen gem. § 42a StVO. Diese Regelungen verdeutlichen bereits den Vorrang des Fußgängerverkehrs einschließlich der Erlaubnis von Kinderspielen. Damit hat der verkehrsberuhigte Bereich überwiegend eine Aufenthalts- und Erschließungsfunktion.</p> <p>2. Die allgemeinen örtlichen, baulichen und sonstigen Voraussetzungen sind in der VwV zu Zeichen 325/326 StVO genannt. Auf folgende Punkte wird besonders hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen - niveaugleicher Ausbau auf der gesamten Straßenbreite 	<p>Die Ausweisung der Verkehrsflächen erfolgt im B-Plan als verkehrsberuhigter Bereich, ein weiterer Regelungsbedarf besteht im Rahmen des B-Planes nicht.</p>	<p>Kenninisinahme</p>

Beteiligung der Behörden / Schreiben vom 18.08.2006 – Frist zur Abgabe der Stellungnahme 28.09.2006

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema: Stellungnahme Planer/Verwaltung:	Beschluss: offene Abstimmung
		<ul style="list-style-type: none"> - reservierte Flächen für Fußgänger - angemessener Parkraum muss gekennzeichnet sein, z.B. durch Pflasterwechsel - in der Regel Verzicht auf jede weitere Beschilderung - Maßnahmen-Mix gemäß Nr. VI. der VwV-StVO zu Zeichen 325/326 StVO <p>Innerhalb des Bereichs der Zeichen 325/326 gilt folgendes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt 2. Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten 3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig müssen sie warten 4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern 5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen, zum Be- und Entladen 	

Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange bestehen keine Bedenken und Anregungen:

Wehrbereichsverwaltung Süd
 Deutsche Post Bauen
 Industrie- und Handelskammer
 Handwerkskammer
 EnBW Regionalzentrum Oberschwaben

Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.08.2006 – 28.09.2006

Nr.	Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung:	Beschluss: offene Abstimmung
1	26.09.2006	1. Der Abstand des Retentionsbeckens am Hopfengarten ist für die weitere landwirtschaftliche Bearbeitung zu gering	<p>Die Retentionsfläche wurde nach Norden verschoben. Der Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze beträgt mind. 20 m. Die Retentions-/Versickerungsfläche stellt auch nach Pflanzenschutzrecht kein Oberflächenabfluss dar. Bei der Einhaltung von Abstandsaufgaben kommt es darauf an, dass im Falle eines zu berücksichtigenden Oberflächenabflusses die Wasserführung dauerhaft oder zumindest periodisch gegeben ist. Im vorliegenden Falle handelt es sich jedoch um ein gelegentlich wasserführendes Oberflächenabfluss. Damit kann es auch nicht zu einer nachhaltigen Etablierung einer Gewässerflora und -fauna kommen. Des Weiteren ist durch die Versickerung über den Boden in einer Übergangsphase von ca. 3 Jahren mit der zu befürchtenden Versickerung von abgedrängten Bodensedimenten aus Spritznebeln von Behandlungsmaßnahmen in den benachbarten Raumkulturen Obst und Hopfen bei guter fachlicher Praxis kein über das ortsübliche Maß hinausgehendes Gefährdungspotential für Oberflächen- und Grundwasser zu befürchten.</p>	<p>Beschluss: Die Planung wird nicht geändert. <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>

Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.08.2006 – 28.09.2006

Nr.	Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung:	Beschluss:
				offene Abstimmung

	2. Die Abstandsfläche zu Flurstück Nr. 2389/4 mit Intensivobstbearbeitung ist zu gering	Das Baufenster Nr. 9 wurde entsprechend verschoben, der Abstand zur Intensivobstanlage beträgt 20 m (siehe auch Stellungnahme des LRA -Belange der Landwirtschaft). Nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg genügt ein 20 m breiter Emissionsschutzstreifen zwischen Gelände, auf dem gesprüht wird und Wohnbebauung (VGB Baden-Württemberg, NuR 2006, 104)	Beschluss: Die Planung wird nicht geändert. <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/>
	3. Die Zufahrt der Berger Halde erfolgt bereits heute teilweise durch illegalen Überbau von privatem Grund (Berger Halde 53). Weiter ist bereits heute die Einmündung zur B 467 von der Berger Halde aus in den Stoßzeiten ein sehr überlasteter Verkehrspunkt. Rückstauungen bis vor den Kindergarten sind keine Seltenheit. Eine zusätzliche Belastung durch eine Mehrzahl von Fahrzeugen ist im Hinblick auf den besonderen Gefährdungsbereich durch Kleinkinder und behinderte Menschen ohne eine grundsätzliche Überarbeitung nicht tragbar. Ebenfalls hat vor einer weiteren Ausweitung eine einvernehmliche Regelung für den illegalen Überbau zu erfolgen.	Der Überbau der Teilflächen mit der Straße ist nicht illegal. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Ausbau der Straße mit Einwilligung der damaligen Grundstückseigentümer erfolgt ist. Darüber hinaus stellen die Eigentumsverhältnisse an den Teilflächen den Bestand der Widmung der Straße für den öffentlichen Verkehr nicht in Frage. Damit hat die Frage nach dem Grundeigentum an den betroffenen Teilflächen keine Bedeutung für die Erschließung des Plangebiets. Schließlich entfällt der B-Plan auch keine unmittelbare rechtliche Wirkung auf die Teilflächen, da diese außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegen. Die Gemeinde hat dem Grundstückseigentümer angeboten, die entsprechende Grundstücksfläche zu erwerben.	Beschluss: Die Planung wird nicht geändert. <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/>

Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.08.2006 – 28.09.2006

Nr.	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung:	Beschluss: offene Abstimmung...
Schreiben vom:			
	<p>4. Es liegen uns keine Berechnungen vor, welche erkennen lassen ob das vorhandene Schmutzwasser-Kanal-System diesen weiteren Anfall abdecken kann oder ob eine nachfolgende komplette Trassen-Überarbeitung stattfinden wird.</p>	<p>Gemeinde und Landkreis bemühen sich gemeinsam um die Realisierung der Umfahrung Liebenau im Zuge der Verlegung der K 7719.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass mit der Verlegung der K 7719 die Umfahrung Liebenau realisiert werden wird. Damit wird sich auch die Verkehrssituation im Bereich der Einmündung deutlich entschärfen. Dagegen, mit der Aufstellung des B-Plans solange zu warten, bis diese Straßenbaumaßnahme realisiert werden wird, sprechen erhebliche Argumente: Die seit Jahren angestrebte Bebauung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche „Berger Halde“ ist von erheblicher Bedeutung für die Erhaltung von Infrastruktur einrichtungen im „Oberen Bezirk“ wie Kindergarten und Grundschule. Die zusätzliche Belastung des genannten Einmündungspunktes durch die vorliegenden Planung ist marginal.</p> <p>Nach den vorliegenden Plänen und Berechnungen des beauftragten Ing.-Büros sind die Kanäle in ihrer Dimensionierung ausreichend bemessen. Die Entwurfsplanung – Erschließung des Neubaugebiets „Straßäcker“ in Liebenau mit hydraulischer Berechnung wurde vom 29.08.2006 - 28.09.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p>	Kenntnisnahme

Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.08.2006 – 28.09.2006

Nr.	Thema:	Schreiben vom:	Stellungnahme Planer/Verwaltung:	Beschluss: offene Abstimmung
	<p>5. Es liegen uns keine Berechnungen vor, welche erkennen lassen ob das vorhandene Regenwasser-Kanal-System diesen weiteren Anfall abdecken kann oder ob eine nachfolgende komplette Trassen-Überarbeitung stattfinden wird.</p> <p>6. Es ist nicht erkennbar dass der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen eine eindeutige zukünftige Priorität nachhaltig gesichert wird</p>		<p>Nach den vorliegenden Plänen und Berechnungen des beauftragten Ing.-Büros sind die Kanäle in ihrer Dimensionierung ausreichend bemessen. Die Entwurfsplanung – Erschließung des Neubaugebiets „Straßäcker“ in Liebenau mit hydraulischer Berechnung wurde vom 29.08.2006 - 28.09.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>In der Umgebung des Plangebiets besitzt die landwirtschaftliche Nutzung schon heute keine eindeutige Priorität gegenüber anderen Nutzungsarten. Die Umgebung des Plangebiets ist vielmehr dadurch gekennzeichnet, dass neben landwirtschaftliche Nutzung insbesondere Wohnnutzung und die Nutzung für soziale Einrichtungen getreten sind. Diese Situation war Gegenstand der eingehenden Untersuchung zur Bewertung des Landwirtschafslärms von der sog. Hofstelle (siehe hierzu Stellungnahme Planer / Verwaltung zu 3. Ländratsamt – Belange der Landwirtschaft). Die Planung trägt dem Grundsatz Rechnung, den verschiedenen Nutzungsarten auch in Zukunft Raum zu geben. Alle Nutzungen haben aufeinander Rücksicht zu nehmen; keiner Nutzung kommt absoluter Vorrang zu. Über die Festsetzungen des B-Plans hinausgehende Einschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sind nicht erkennbar.</p>	<p>Kennzeichnung</p> <p>Kennzeichnung</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.08.2006 – 28.09.2006

Nr.	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung:	Beschluss:
Schreiben vom:			offene Abstimmung
	<p>7. Es ist nicht festzustellen wie die Ausgleichsfläche zukünftig gepflegt werden muss und mit welcher Bepflanzung diese versehen wird (Feuerbrandgefahr, Distelacker wie bisher, usw.)</p> <p>8. Der Weg angrenzend zur Berger Halde 39 ist weiterhin als landwirtschaftlicher Weg ohne Befestigung zu belassen. Durch die ganzjährige landwirtschaftliche Nutzung ist durch die Verunreinigungen der Weg als Schmutzschleuse notwendig. Eine Zufahrt zum Baugebiet ist separat zu erstellen.</p>	<p>Zweckbestimmung der Ausgleichsfläche: Hochstamm-Streuobstwiese. Anlage und Pflege wurden vertraglich und zusätzlich durch Baulast nach § 71 LBO gesichert. Feuerbrandgefahr wird durch die Auswahl geeigneter Sorten vermieden. Pflanzliste liegt dem B-Plan bei.</p> <p>Der vorhandene Weg soll im nördlichen Abschnitt auf eine Länge von ca. 45 m befestigt und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Er wird der Erschließung des Plangebiets dienen und ermöglicht eine Befahrung des Plangebiets von zwei Seiten. Damit wird vermieden, dass es auf der westlichen Seite des Plangebiets zu einer Nadelähr-Situation kommt, ohne dass ein neuer, zweiter Weg angelegt werden muss. Gegenüber diesem Interesse an einer bodensparenden, guten verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist das Interesse, den Weg auch in Zukunft als „Schmutzschleuse“ nutzen zu können und dadurch von der allgemeinen Pflicht verschont zu bleiben, eine Straße nicht über das übliche Maß hinaus zu verschmutzen, von geringem Gewicht. Es stellt keine außergewöhnliche Situation dar, wenn landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge in den öffentlichen Verkehrsraum einfahren müssen, ohne zuvor eine „Schmutz-Schleuse“ vorzufinden.</p>	<p>Kennzeichnung</p> <p>Beschluss: Die Planung wird nicht geändert. <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.08.2006 – 28.09.2006

Nr.	Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung:	Beschluss: offene Abstimmung
-----	----------------	--------	-------------------------------------	---------------------------------

	<p>9. Eine Freistellung der Adressaten dieses Widerspruches ist für alle Eventualitäten wie Erschließungsbeiträge und Anliegerbeiträge o.ä. sicherzustellen</p>	<p>Eine entsprechende Freistellung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. In dem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümergemeinschaft des Plangebiets hat sich diese verpflichtet, die Erschließung des Plangebiets in eigenem Namen und auf eigene Kosten durchzuführen. Insoweit entsteht der Gemeinde kein durch Erschließungsbeiträge zu deckender Erschließungsaufwand.</p>	Kenntnisnahme
	<p>10. und 11. Es ist festzulegen, in welchem Zeitraum die geplante Bebauung abgeschlossen sein muss und wie gesichert wird, dass nicht nach einem erfolglosen Verkaufsversuch eine veränderte Bebauung in dichter Besiedelung erreicht werden kann Des weiteren bitten wir um Auskunft ob das Baugebiet von einem Bauträger komplett erstellt wird oder ob über mehrere Jahre eine langsame Bebauung stattfindet.</p>	<p>Im Erschließungsvertrag sind feste Fristen für die Herstellung der Erschließungsanlagen vereinbart. Für die Errichtung der Wohngebäude gibt es keine festen Fristen. Jedoch ist davon auszugehen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine rasche Bebauung erfolgen wird. Wer die Gebäude errichten wird, weiß die Gemeinde nicht. Eine Bebauung ist gemäß § 30 BauGB zulässig, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht. Eine vom B-Plan abweichende, insbesondere dichtere Bebauung ist deshalb grundsätzlich nicht möglich. Eine dichtere Bebauung könnte erst dann realisiert werden, wenn entweder von den Festsetzungen des B-Plans befreit oder der Plan selbst geändert würde.</p>	Kenntnisnahme

Aufgestellt:
Überlingen/Meckenbeuren, den 23.01.2007