

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB**

zum

**Bebauungsplan „Schlossäcker“
der Gemeinde Haunsheim
Landkreis Dillingen a.d.Donau**

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes kommt die Gemeinde Haunsheim dem Wunsch der anhaltenden Bauplatznachfrage im Ortsteil Haunsheim nach. Zudem war die Gemeinde bestrebt, neue Wohnbauflächen für junge Familien anbieten zu können, um der Abwanderung in die umliegenden Gemeinden entgegen wirken zu können.

2. Verfahrensablauf

Zu Beginn des Jahres 2006 war sich der Gemeinderat Haunsheim einig, ein neues Baugebiet im Ortsteil Haunsheim auszuweisen. So wurden alle möglichen Gebiete vom Gemeinderat be-
sichtigt und die Vor- und Nachteile sorgfältig gegenübergestellt. In einer Gemeinderatssitzung beschloss der Gemeinderat, das Gebiet südlich des Schlosses zu überplanen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Haunsheim im direkten Anschluss an das Schlossareal. Aufgrund dieser Gegebenheit war sich der Gemeinderat Haunsheim der Verantwortung bewusst, die Bebauung dieses Gebietes durch einen Bebauungsplan zu regeln. Vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens wurde drei Planungsbüros beauftragt, einen Bebauungsplanvorentwurf zu erstellen. Die eingebrachten Vorschläge der drei Planungsbüros wurde von einer Expertenkommission beurteilt und bewertet. Der Gemeinderat ist der Empfehlung dieser Kommission gefolgt.

Das Verfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2 ff BauGB) durchgeführt. Der detaillierte Verlauf des Verfahrens ist unter den „Verfahrensvermerken“ des Bebauungsplanes dokumentiert.

Die Abwägung der einzelnen Interessen hat durch die Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beratungen des Gemeinderates Haunsheim stattgefunden.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde, wie gesetzlich gefordert, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch und Gesundheit, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und dargestellt. Die Untersuchung der Fläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergaben keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen. Durch die Eingriffs-/Ausgleichsbildung wurde die erforderliche Ausgleich festgelegt. Der Eingriff kann innerhalb des Baugebiets vollständig ausgeglichen werden.

Durch die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bebauung von den umgebenden Hügeln aus deutlich hinter der Begrünung zurücknimmt und somit auch keine Verschlechterung der Sichtbeziehung zum Schloss herbeigeführt wird. Dies wurde durch die Überprüfung der Höhenlage der geplanten Bebauung zum Schloss anhand eines Geländeschnittes bestätigt. Die freie Sicht auf den oberen Teil des Schlosses wird nicht gefährdet.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Landratsamt Dillingen a.d.Donau, Kreisbaumeister

Der Kreisbaumeister wies auf folgende redaktionelle Fehler hin:

- Auf dem Bebauungsplan ist die „Legende“ gleichzeitig die „Planzeichnerische Festsetzung“, weshalb in der Legende zwischen „Festsetzungen“ und „Hinweise“ zu unterscheiden ist.
- Die Anzahl der Vollgeschosse werden weder in den „Planzeichnerischen Festsetzungen“ noch als „textliche Festsetzung“ exakt definiert.
- Bei den planzeichnerischen Festsetzungen sollten bei der Art der baulichen Nutzung „WA“ die nicht zulässigen Nutzungen erwähnt werden. Hierbei muss entweder auf die Satzung verwiesen werden oder der § 4 Abs. 3 BauNVO als nicht zulässig festgeschrieben werden.
- Die Planzeichen-Erklärung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen ...“ und „Umgrenzung von Flächen mit Bindung und für die Erhaltung ...“ wurde wahrscheinlich versehentlich vertauscht
- Zu § 1.1 der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften: Da bei Satz 1 eindeutig nur Satteldächer zulässig sind, wäre Satz 2 überflüssig.

Die Legende wurde entsprechend den Vorschlägen geändert. Satz 2 von § 1.1 der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurde gestrichen.

4.2 Landratsamt Dillingen a.d.Donau, Naturschutz

Die naturschutzfachlichen Inhalte wurden im Vorfeld mit dem Planer abgesprochen. Es besteht keine Veranlassung auf Planänderung. Es wird gebeten, die Gemeinde aufzufordern, die Ausgleichsflächen beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gemeldet.

4.3 Landratsamt Dillingen a.d.Donau, Bodenschutz und Altlasten

Es wird auf die Stellungnahme vom 05.09.2006 verwiesen. Hierbei wurde mitgeteilt, dass im Bereich des Bebauungsplanes im Altlastenkataster keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen erfasst sind. Die Aussage ist in der Begründung und im Umweltbericht enthalten.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.4 Landratsamt Dillingen a.d.Donau, Wasserrecht

Die Einleitung des unverschmutzten Regenwassers und des unverschmutzten Oberflächenwassers der Erschließungsstraße und der befestigten Flächen auf den einzelnen Grundstücken über den Regenwasserkanal in den Vorfluter „Galgentalgraben“ bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Dillingen a.d.Donau, da die an die Einleitungsstelle angeschlossene befestigte Fläche über 1.000 qm groß ist. Ein Erlaubnisfreier Gemeingebrauch liegt aufgrund der zu entwässernden Flächengröße nicht mehr vor.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen sind erlaubt, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dies wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a.d.Donau zu beantragen. Dein ständige andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Die Planung wird zur wasserrechtlichen Genehmigung beim Landratsamt Dillingen a.d.Donau eingereicht.

4.5 Landratsamt Dillingen a.d.Donau, Denkmalschutzbehörde

Von der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden keine Bedenken geäußert.

4.6 EnBW Ostwürttemberg DonauRies AG

Die Stromversorgung ist für das Gebiet ausreichend gesichert. Die Gasversorgung ist ebenfalls möglich.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Die im Bebauungsplangebiet notwendigen archäologischen Untersuchungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefordert wurde, ist abgeschlossen. Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht mehr berührt. Gegen die Planung besteht kein Einwand.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.8 Zweckverband zur Wasserversorgung der „Unteren Brenzgruppe“

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser aus dem Hochbehälter Haunsheim kann gewährleistet werden. Für die vorgesehene Bebauung mit 2 Vollgeschossen (ein Geschoss im Dach) ist gemäß den technischen Regeln ein Versorgungswasserdruck von 2,5 bar erforderlich. Aufgrund einer Überprüfung des Druckes am Schacht wurde festgestellt, dass der Versorgungswasserdruck von 2,5 bar oberhalb des Schachtes nicht bereitgestellt werden kann. Der Bau einer Druckerhöhungsanlage durch den Zweckverband wird aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt. Es ist deshalb im Bebauungsplan zwingend aufzunehmen, dass der Grundstücksbesitzer, wo der erforderliche Mindestwasserdruck nicht erreicht wird, auf seine Kosten eine Druckerhöhungsanlage einzubauen hat.

Der Hinweis wurde mit aufgenommen.

4.9 Kreisjugendring Dillingen a.d. Donau

Der Kreisjugendring erhebt keine Bedenken

4.10 Kreisheimatpfleger des Landkreises Dillingen, Herr Alois Sailer

In der sog. Begründung heißt es am Schluss von 5.2, Abs. 2 in jenem Bebauungskonzept: „Eine Siedlung, die durch die historische Schnittstelle einen konkreten Bezug zum alten Ortskern erhält und sich als Fortführung einer vorhandenen Struktur versteht“. Einer das Ortsgewissen erleichternde Entschuldigung, die dem Kreisheimatpfleger schwer fällt, daran zu glauben. Dieses vom Kreisheimatpfleger so geschätzte Haunsheim mit seinen großartigen denkmalpflegerischen Leistungen wird ohnedies schon von einem Siedlungsgürtel, der auch die umgebenden Höhen erklettert hat, fest eingeschnürt, so dass nur noch die unbebaute Westseite dieses historischen Ortes ein wenig „Luft“ hereinlässt. Es wird um eine ausgeprägte Grünordnung der geplanten Siedlung gebeten, der Siedlung mit steilen, roten Dächern wird schweren Herzens zustimmt.

Die Gemeinde Haunsheim hat vor dem Beginn der Planung das Landratsamt Dillingen angehört und ein grundsätzliches Einverständnis erhalten. Daraufhin wurde ein Wettbewerb für das Wohngebiet „Schlossacker“ durchgeführt um aus unterschiedlichen Planungsansätzen den für diesen sensiblen Bereich vertretbarsten Entwurf auszuwählen. Die Gemeinde Haunsheim versucht neben allen sich hier aufzeigenden Schwierigkeiten auch die Chance zu sehen, eine Neubausiedlung zu erstellen, die in den bestehenden Ort integriert werden kann und sich als ergänzenden Teil eines bestehenden Gefüges versteht. Das gewählte Konzept geht in vielerlei Hinsicht auf die Nähe zum Schloss ein und versucht durch die Anordnung der Häuser sowie der Ausbildung des öffentlichen Straßenraumes einen Bezug zum Schlossareal herzustellen. Mit der angemessenen Zurückhaltung in Abstand, Formensprache und Höhenentwicklung soll die neue Bebauung mit dem Schloss in einen, zwar historisch gesehen neuen, aber in sich stimmigen Gesamtkontext treten.

Im Entwurf wurden deshalb vor allem folgende Punkte beachtet:

Die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt ausschließlich von der innenliegenden Wohnstrasse. Lediglich der Einfahrtsbereich zur Siedlung zweigt von der Schlossstrasse ab. Der Giengener Weg entlang der Schlossmauer verbleibt als Wirtschaftsweg. Die vorhandene Obstbaumreihe bleibt nahezu vollständig erhalten und wird zusätzlich durch die Ausweisung eines öffentlichen Grünstreifens von 15 m Tiefe gestärkt.

Die nördliche Hausreihe wird einen Mindestabstand von ca. 28 m zur Schlossmauer aufweisen. Die vorhandene Baumreihe bekräftigt diese Trennung. In den Textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich Dimensionen und Gestaltung Regelungen getroffen, die eine zurückhaltende und regionale Bauweise sicherstellen. Durch die Ausweisung von großen Öffentlichen Grünflächen und deren Bepflanzung wird eine harmonische Eingliederung in den sensiblen Landschaftsraum sowie die Ausbildung eines angemessenen Ortsrandes und somit auch eine weiterhin landschaftlich geprägte Fernsicht auf das Schloss gewährleistet. Des Weiteren wurde in Gelände-schnitten nochmals die Höhenlage der geplanten Bebauung in Bezug zum Schloss überprüft. Es wird deutlich, dass durch den Geländeverlauf die freie Sicht, insbesondere auf den freien oberen Teil des Schlosses nicht gefährdet ist.

4.11 Deutsche Telekom AG, T-Com

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, soll die Gemeinde sich mit der Telekom möglichst früh über den Ablauf aller Maßnahmen in Verbindung setzen.

Dies wird beachtet.

4.12 Vermessungsamt Dillingen a.d. Donau

Es wurden keine Bedenken erhoben

4.13 Bezirk Schwaben, Heimatpfleger, Hr. Dr. Fassl

Das Schloss Haunsheim ist zweifellos das markanteste Gebäude des Ortes. Es wurde in den letzten 25 Jahren mit großem Aufwand und Einsatz saniert, wofür der Bezirk Schwaben Freiherrn Dr. Dieter von Hauch mit dem Sonderpreis des Bezirks Schwaben für Denkmalpflege auszeichnete. Insgesamt flossen in diese Maßnahme ca. 2.300.000 Euro.

Die Dominanz des Schlosses in der Ortslage zeigt sich in der topographischen Situation, in der sich die herrschaftliche Überordnung der früheren Zeit widerspiegelt. Alle älteren Abbildungen des Schlosses haben diese Dominanz herausgearbeitet und die Freistellung des Schlosses im Süden betont. Das Schloss war und wurde als eine Landmarke wahrgenommen, bei der die unbebauten Landschaft einen Teil des herrschaftlichen Gesamtensembles bildet. Vergleichbare Situationen zeigen sich bei Schloss Neuschwanstein, bei dem die ungestörte Bergkulisse Teil der Schlosswirkung ist oder bei den auf halber Höhe im Rheintal gelegenen Schlössern, die eine unbebaute Höhenkante erfordern.

Wird die unbebaute Landschaft, die im Schloss ihren Höhepunkt findet, verändert, so verliert das Schloss an ablesbarer Bedeutung. Es wird letztlich zu einem, wenn auch größeren, ansonsten normalen Gebäude. Bis heute hat Haunsheim diese Alleinstellung des Schlosses respektiert und wie ich glaube dadurch gewonnen. Welcher Ort hat schon ein Alleinstellungsmerkmal von dieser Schönheit und Dominanz. Ich fürchte, eine Bebauung an dieser Stelle wird die Situation banalisieren und die bisherigen denkmalpflegerischen Anstrengungen konterkarieren.

Der Bebauungsplan selbst ist vorzüglich, nur leider an der falschen Stelle situiert. Bei der letzten Flächennutzungsplanänderung vor 8 Jahren war man sich dieser Problematik bewusst. Aus diesem Grund möchte ich ihnen empfehlen von einer Bebauung an dieser Stelle abzusehen

Die Bebauung südlich des Schlosses wurde auf ein Minimum reduziert. Die bestehende Bebauung und auch die durch die Ausweisung neu entstehende Bebauung ordnet sich dem Schloss unter. Aufgrund dieser untergeordneten Bebauung wird die Sicht auf das Schlossareal nicht weiter bzw. zusätzlich eingeschränkt. Die bereits bestehende Eingrünung um das Schloss behindert die Sicht aus südlicher Richtung derart, dass nur der Giebel des Schlosses an wenigen Stellen südlich des Schlossareals sichtbar ist. Da das neu entstehende Baugebiet ebenfalls einen Grüngürtel als Abschluss erhalten wird, wird die Bebauung nur schwer zu erkennen sein. Die Sicht auf das Schloss wird deshalb nicht weiter eingeschränkt und die bisherige Dominanz des Schlosses bleibt uneingeschränkt erhalten

5. Abwägungsvorgang

Die Auswahl des Entwurfes, auf dessen Grundlage des Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, erfolgte vom Gemeinderat Haunsheim, der einer Empfehlung einer unabhängigen Bewertungskommission folgte, die aus folgenden Personen bestand:

- 1. Bürgermeister Dieter Ott
- 3. Bürgermeister Kurt Wemmer
- Herr Jochen Veese, Kreisbaumeister Landratsamt Dillingen a.d.Donau
- Herr Bernhard Adler, Amtsleiter Stadtbauamt Große Kreisstadt Dillingen a.d.Donau
- Herr Karl Steidle, Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen a.d.Donau

Unter Berücksichtigung aller Bewertungskriterien (ortsplanerische Anbindung und Einbindung (Grünordnung), Konzeption des Baugebietes und die wirtschaftliche Bilanz) hat sich der Gemeinderat für den Entwurf des Architekturbüros Machon, Adelmansfelden entschieden. Die für die Gemeinde Haunsheim schwierige Abwägung der Beziehung des denkmalgeschützten Schlosses zum geplanten Baugebiet wird durch den Bebauungsplan nur sehr gering bzw. nicht beeinträchtigt. Die sich aus dem Bebauungsplan ergebende Grünordnung führt zu einer drastischen Minimierung der befürchteten Auswirkungen auf das Schlossareal.

Die Abwägung der während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Haunsheim am 18.01.2007 durchgeführt und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gefertigt durch:

Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen a.d.Donau
Prof.-Bamann-Str. 22, 89423 Gundelfingen a.d.Donau

Gundelfingen, den 30.01.2007

I.A.



Winkler

Anerkannt durch Gemeinde Haunsheim

Haunsheim, den 30.01.07



Dieter Ott
1. Bürgermeister