

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
2. Erweiterung Klinik Wollmarshöhe**

Therapiepark



Stand: 14.12.2020

Gemeinde Bodnegg

Auftraggeber:

Wollmarshöher Immobilien GmbH
Herr Dr. Kilian Mehl
Wollmarshofen 14
88285 Bodnegg
Tel. 07520 927-260
Fax. 07520 927-0

Projektbearbeiter:

Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Regine Guglielmo, Stadtplanung
Daniel Berg, Geografie
Kerstin Stöckler, Biologie
Deborah Graf, Landschaftsplanung

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2653

Inhalt

1.	VERFAHRENSVERMERKE	4
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2.1	§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2.2	§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
2.3	§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	8
2.4	§ 4 INKRAFTTRETEN.....	8
3	HINWEISE	9
3.1	BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN	9
3.2	ARTENSCHUTZ	9
3.3	GEOTECHNIK	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
4.1	§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	11
4.2	§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
4.3	§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	11
4.4	§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	11
4.5	§ 5 INKRAFTTRETEN.....	12
5	BEGRÜNDUNG	13
5.1	LAGE DES PLANGEBIETES	13
5.2	ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....	15
5.3	EINORDNUNG IN DIE RAUMPLANUNG	15
5.4	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	20
5.5	PLANUNG.....	21
5.5.1	GESTALTUNGSKONZEPT	21
5.5.2	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	22
5.5.3	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTBELANGE	23
5.6	BEGRÜNDUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	24
5.7	BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	25
5.8	FLÄCHENBILANZ	25
6	ANLAGEN	26
	PFLANZLISTEN ZUR EIN- UND BEGRÜNDUNG DER PLANFLÄCHE	27

1. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|--|---------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | 08.11.2019 |
| 2. | Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat | 08.11.2019 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB sowie der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | 28.11.2019 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | 06.12.2019
–
20.12.2019 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | 28.11.2019
–
20.12.2019 |
| 6. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat | 12.06.2020 |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 02.07.2020 |
| 8. | Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB | 13.07.2020
bis
14.08.2020 |
| 9. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 13.07.2020
bis
14.08.2020 |
| 10. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | 12.02.2021 |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | 25.02.2021 |

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. SB), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1 057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg am 12.02.2021 in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung Klinik Wollmarshöhe“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1557)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

2.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „2. Erweiterung Klinik Wollmarshöhe“ vom 14.12.2020 maßgebend.

2.2 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gemäß Planzeichnung ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Therapiepark“ festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind Fußwege, Ruhebänke, Liegen, Sitzgruppen, Bewegungsgeräte und ähnliches, sowie Schutzhütten zur Meditation und für Therapiezwecke zulässig. Die vollversiegelbare Fläche für Fundamente, Befestigungen und Fußwege (inklusive Nebenanlagen) beschränkt sich auf maximal 700 m².

2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß Planzeichnung wird der geplante Fußweg als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aufgenommen.

3. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO

Pro Nebenanlage ist eine Größe von maximal 250 m³ zulässig.

Unter Nebenanlagen werden Anlagen nach BauNVO §14 Absatz 1 verstanden, „die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.“ Darunter fallen die geplanten Schutzhütten zur Meditation und für Therapiezwecke. Nebenanlagen nach BauNVO §14 Absatz 2 und 3 sind nicht zulässig.

4. Geh- Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Für das gesamte Plangebiet wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Wegeflächen und sonstige Belagsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

6. Pflanzgebote und Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Gemäß Planzeichnung sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt, welche gemäß den entsprechenden Pflanzlisten im Anhang bepflanzt werden sollen. Bei Abgang sind die festgesetzten Bestandsbäume oder Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Welche Bäume als Habitatbäume bzw. als besonders schützenswert gelten, wird im Zuge der ökologischen Baubegleitung vor den Rodungsarbeiten festgelegt.

Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Neupflanzung von Bäumen

Es sind Baumarten gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Pflanzstandort kann bis zu 5 m von der Plandarstellung abweichen.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Hochstaudenflur

Es sind heimische Saatgutmischungen zu verwenden. Der Pflanzstandort kann bis zu 5 m vom Planeintrag abweichen.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Saumstrukturen

Es sind Straucharten gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Pflanzstandort kann bis zu 5 m vom Planeintrag abweichen.

Pflanzbindung 1 (Pfb 1): Erhalt und Schutz der Habitatbäume

Erhalt von besonders schützenswerten Bäumen.

Pflanzbindung 2 (Pfb2): Schutzwald

Erhalt von Bäumen mit einer besonderen Funktion.

7. Maßnahmen zum Insektenschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aus Gründen des Insektenschutzes sind die folgenden Festsetzungen zu berücksichtigen:

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50m über der Geländeoberkante zulässig. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 60°C nicht überschreiten.

Private Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

2.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2.4 § 4 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „2. Erweiterung Klinik Wollmarshöhe“ in der Fassung vom __.__.____ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.____ zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bodnegg, den

Bürgermeister Christof Frick

3 HINWEISE

3.1 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LP 4).

Hinweis zu VM1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zur Freiräumung der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nur außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

Hinweis zu VM8 Ökologische Baubegleitung und Kontrolle von Baumhöhlen bei Fällungen

Bei Beseitigung der Vegetationsstrukturen wird die Einhaltung der geltenden Baumschutzvorschriften dringend empfohlen.

3.2 ARTENSCHUTZ

Hinweis zu VM6 Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen

Die im Planungsgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (Strauchschicht) am Hang sind für gebüschbrütende Vogelarten zu belassen bzw. durch entsprechende gebietsheimische Gehölze zu ersetzen.

Hinweis zu VM8 Ökologische Baubegleitung und Kontrolle von Baumhöhlen bei Fällungen

Vor Beseitigung von Vegetationsstrukturen, insbesondere von Bäumen, sind die artenschutzrechtlich relevanten Objekte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung hinsichtlich möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu überprüfen und durch Markierung zu kennzeichnen. Die dadurch gegebenenfalls in Kraft tretende CEF-Maßnahme (C1) ist vor Beginn der Rodungsarbeiten durchzuführen.

Hinweis zu C1 Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen

Bei unvermeidbarer Entnahme von Habitatbäumen (Bäumen mit nennenswerten Totholzanteil, mit Höhlungen oder Spalten) sind für jeden entnommenen Baum vorab zwei Fledermauskästen (je ein Flachkasten sowie ein Höhlenkasten) sowie ein Vogel-Nistkasten an im Bestand verbleibenden Bäumen der Umgebung anzubringen. Bei der Auswahl der Vogelnistkästen ist auf einen ausgewogenen Anteil verschiedener Bauarten (Halbhöhlen- und Höhlenkästen, Höhlenkästen mit verschiedenem Durchmesser des Einflugloches) zu achten. Die Anbringung der Kästen sollte an einer wetterabgewandten Seite (Süd- bis

Ostexposition) mit freiem Anflug und ohne direkte Sonneneinstrahlung zur Mittagszeit erfolgen. Die Anbringungshöhe beträgt bei Fledermauskästen ca. 4-5 m, bei Vogelnistkästen ca. 3-4 m.

3.3 GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Hasenweiler-Formation.

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.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. SB), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1 057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg am 12.02.2021 in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung Klinik Wollmarshöhe“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu als Satzung beschlossen.

4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „2. Erweiterung Klinik Wollmarshöhe“ vom 14.12.2020 maßgebend.

4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Nebenanlagen ist heimisches Holz zu verwenden.

2. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Die Höhe von Stützmauern ist auf maximal 1,00 m zu beschränken. Höhere Höhenversprünge sind abzuböschern.

Überschüssiger Erdaushub ist soweit möglich nicht abzufahren, sondern innerhalb des Baugrundstücks zur Geländemodellierung zu verwenden.

4.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

4.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Bodnegg, den ____.

Bürgermeister Christof Frick

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung Klinik Wollmarshöhe“ in der Fassung vom ____ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ____ zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bodnegg, den.....

Bürgermeister Christof Frick

5 BEGRÜNDUNG

5.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt nördlich von Rosenharz und südlich von Wollmarshofen in der Gemeinde Bodnegg. Nach der naturräumlichen Gliederung des Landes Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet in den Naturräumen „Bodenseebecken“ (westlicher Teil) und „Westallgäuer Hügelland“ (östlicher Teil) der Großlandschaft „Voralpinen Hügel- und Moorland“. Das Gelände des Plangebiets fällt von Ost nach West stark ab.

Östlich grenzt die Klinik Wollmarshöhe mit diversen Gebäuden und sonstigen therapeutischen Anlagen, nördlich und südlich befinden sich weitere Waldgebiete, westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich in etwa 100 m Entfernung verläuft die L 335 („Ravensburger Straße“).

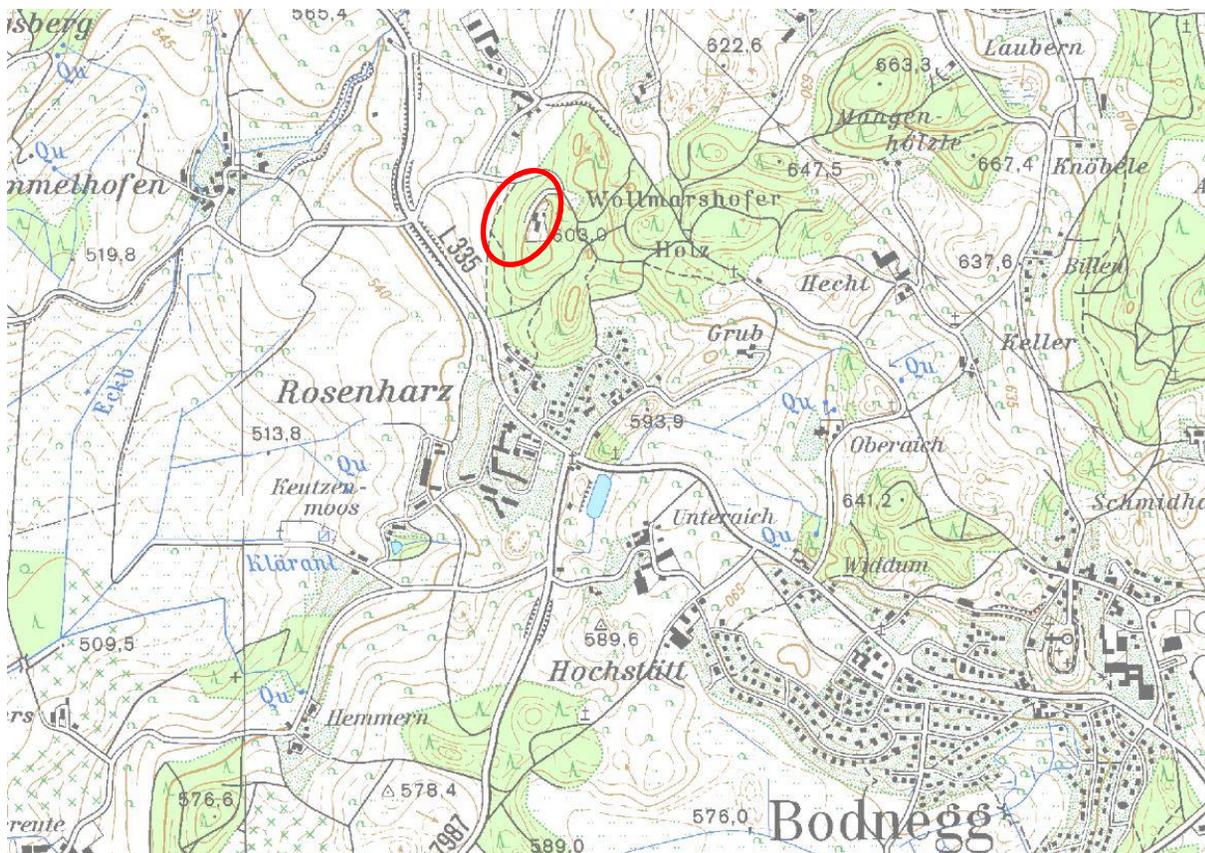


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (rot), Karte o.M. (Quelle: LUBW Kartendienst 2019)

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 223/2 mit einer Flächengröße von 11.640 m².

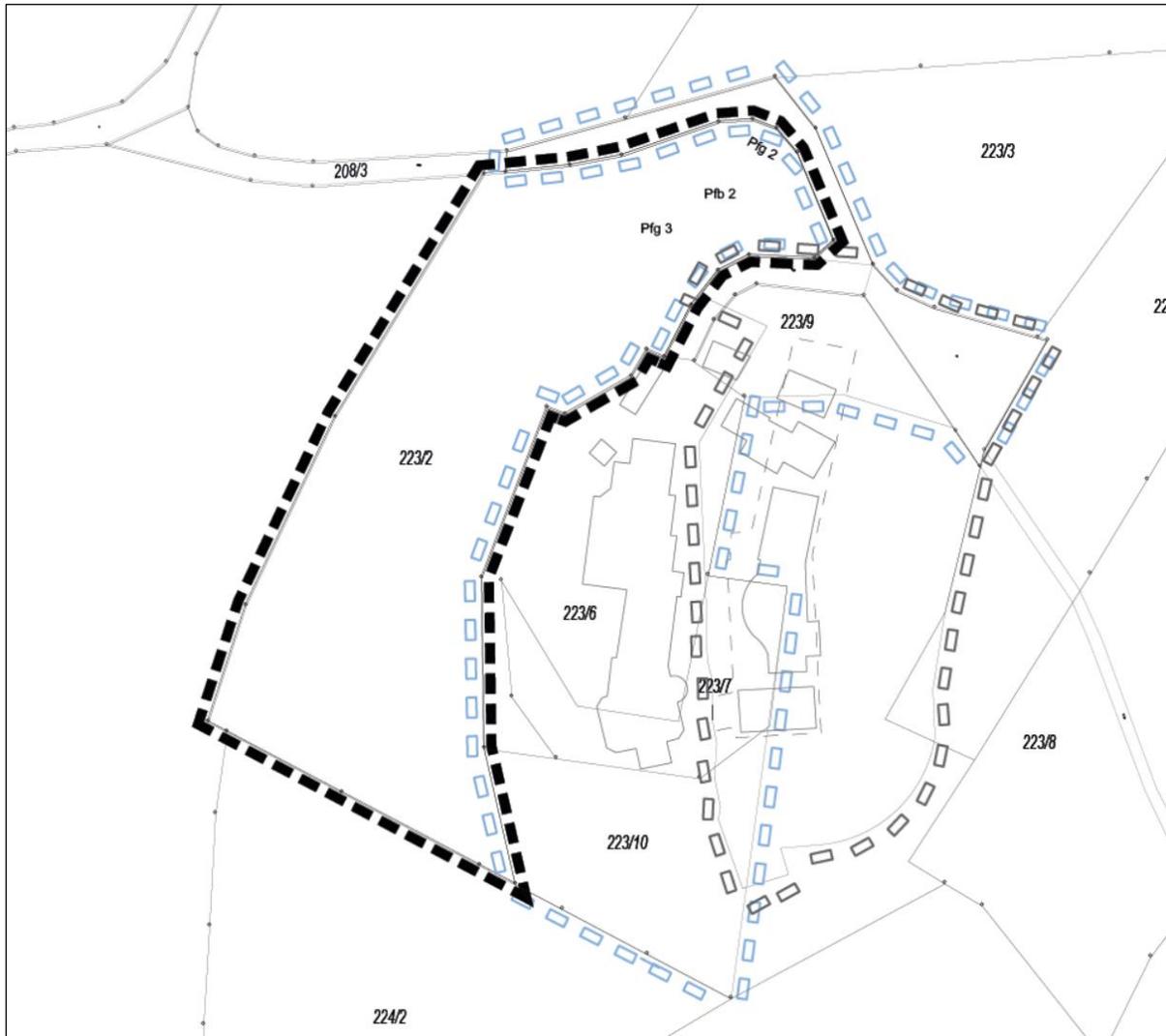


Abbildung 2: Geltungsbereich, o.M.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften: ca. 1,2 ha
(§9 Abs. 7 BauGB)



Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Klinik
Wollmarshöhe (16.09.2009)



Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Klinik Wollmarshöhe
(09.02.2015)

5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Klinik Wollmarshöhe beabsichtigt den Kauf des Flurstücks 223/2 Bodnegg, das momentan der Waldnutzung unterliegt. Es soll eine Waldumwandlung auf 1,164 ha stattfinden, damit die Waldfläche als Grünland bzw. Gartenfläche der naturbezogenen Therapie dienen kann. Dafür soll das Gelände einen parkartigen Charakter erhalten. Die geplanten Offenflächen sollen der Nutzung therapeutischer Elemente dienen, die sich aus Holzbalken, Podesten und Pavillons zusammensetzen. Dazwischen dienen Baumgruppen, einzelne Bäume und Sträucher der naturnahen Gestaltung, damit die Erholungsfunktion des Gebietes erhalten bleibt.

5.3 EINORDNUNG IN DIE RAUMPLANUNG

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan stammt aus dem Jahre 1996 und wird derzeit fortgeschrieben. Die Gemeinde Bodnegg ist als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung kategorisiert und liegt außerhalb des Verdichtungsbereichs. Die westlich verlaufende L 326 ist als Straße der Kategorie III eingestuft und unterliegt keinem Vorschlag zur Auf- oder Abstufung.

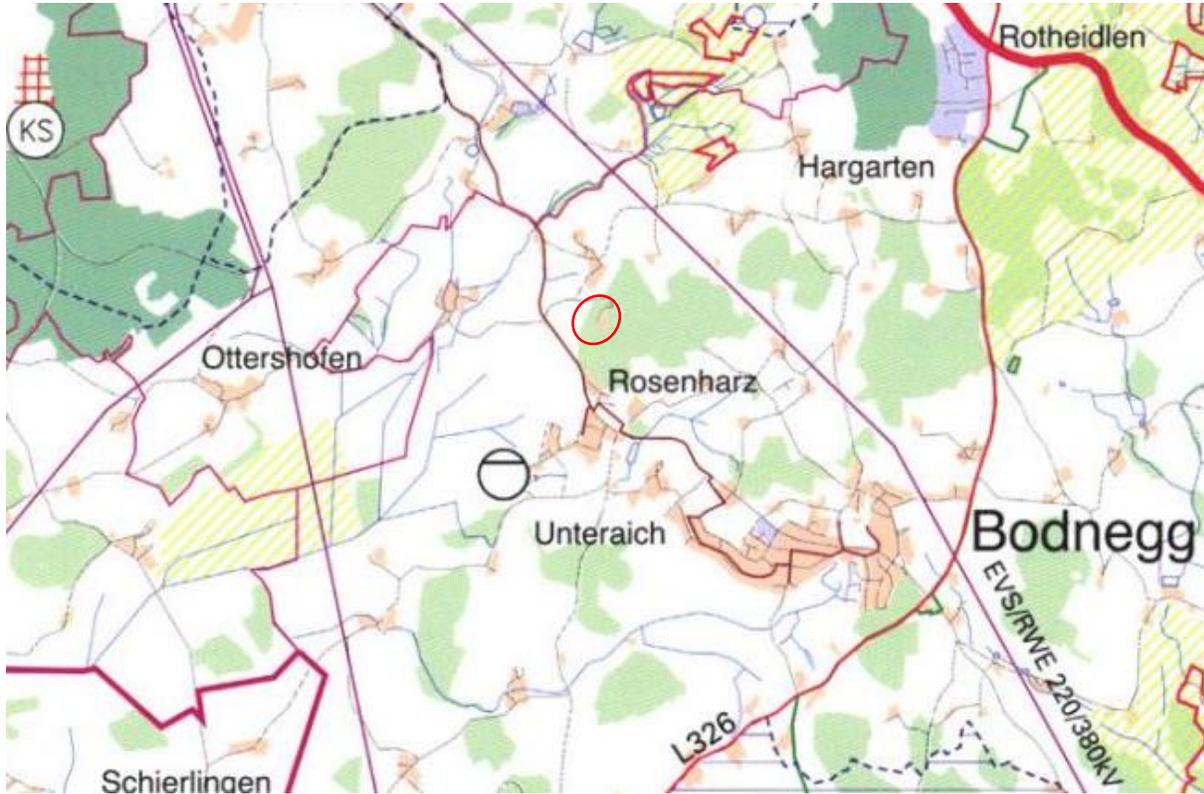


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte. Ungefähre Lage des Plangebietes rot markiert.
Karte o.M.

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020 (Fortschreibung des Regionalplans)

In der Fortschreibung des „Regionalplan Bodensee-Oberschwaben“, welcher sich momentan in der Offenlage befindet, liegt das Planungsgebiet sowohl innerhalb eines regionalen Grünzuges als auch im Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen. Durch die Umwandlung des derzeit forstlich genutzten Produktionswaldes in einen Therapiepark entsteht eine freiraumbezogene Anlage für Erholung, wie sie im Kapitel 3.1.1. Regionale Grünzüge Abs. 3 des „Regionalplan B Bodensee- Oberschwaben, Fortschreibung des Regionalplans, Entwurf zur Anhörung gem. Beschluss der Verbandssammlung vom 20. Juli 2018“ angeführt wird.

Im Zuge der Waldumwandlung wird der grundsätzlich geforderte Waldabstand von 30 m zum angrenzenden, bestehenden Klinikgebäude hergestellt. Für den Therapiepark gibt es keinen räumlich angrenzenden Alternativstandort ohne Grünzugausweisung.

Bezüglich der im Kapitel 3.2.2. angemerkten Funktionen zum Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen wie Biotopverbund und Erholung wird auf Absatz 3 verwiesen, der waldbezogenen Erholungsnutzung bei einer Waldumwandlung. Einerseits soll die Parkanlage der naturbezogenen Therapie dienen, andererseits soll der Park Besuchern weiterhin zur Erholung offenstehen. Darüber hinaus sollen die schützenswerte Einzelbäume des Waldbestandes im Planungsgebiet als Habitatbäume erhalten bleiben. Zusätzlich dient der Erhalt eines Baumstreifens der Aufrechterhaltung des Biotopverbundes zu den umliegenden Waldflächen (siehe Umweltbericht Kapitel 7 Maßnahmenkonzept). Im Zuge

der Waldumwandlung wird der Verlust an Waldfläche in Abstimmung mit der Flächenagentur BW GmbH über fünf Ersatzaufforstungsflächen im Naturraum Donau-Iller-Lech-Platte ausgeglichen.

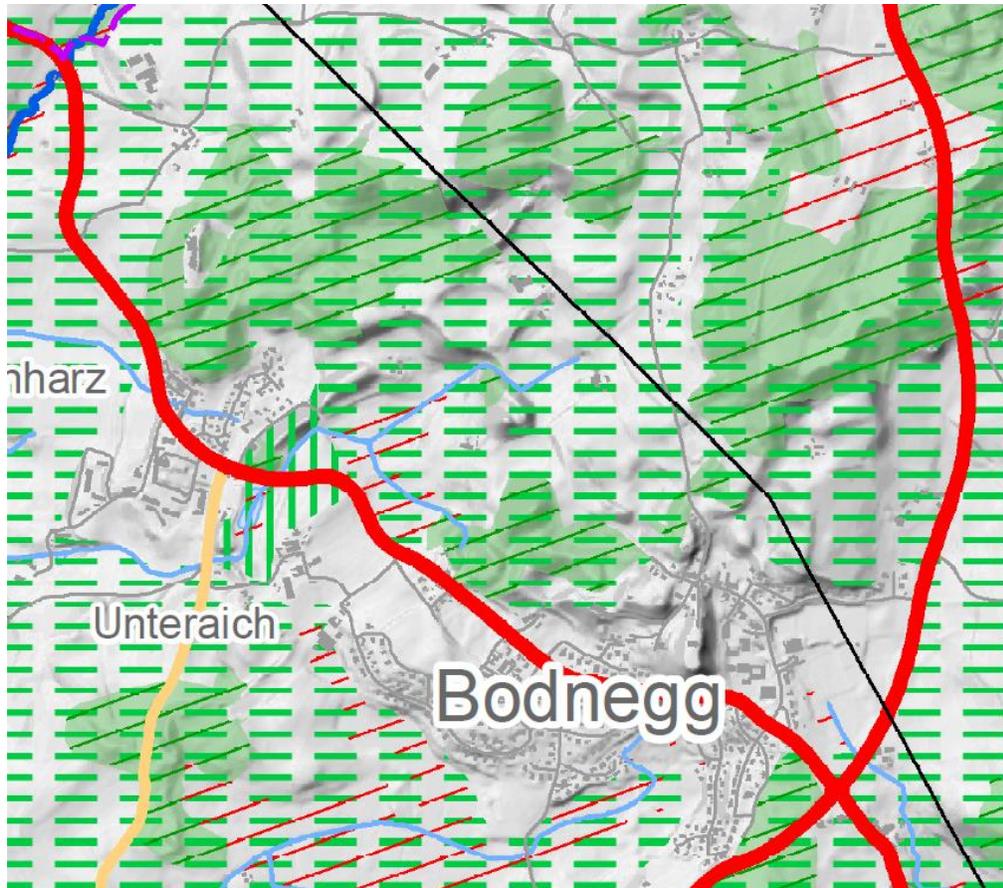


Abbildung 4 Auszug aus der Raumnutzungskarte, Blatt Süd des Regionalplans 2020 zur Fortschreibung

Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Gullen bestehend aus den Gemeinden Bodnegg, Grünkraut, Schlier und Waldburg, verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit dem Zieljahr 2030. Der FNP erlangte seine Wirksamkeit am 18.12.2015.

Für das Gebiet der Gemeinde Bodnegg ist der Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Gullen maßgeblich. In ihm wird das Plangebiet als Waldfläche nach §5 (2) Nr. 9a BauGB ausgewiesen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Parkanlage mit therapeutischem Wald zu schaffen, muss deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgenommen werden. Die Verbandsversammlung hat am 20.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, in der die bisherige Waldfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Therapie“ aufgenommen wird.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Gullen. Plangebiet rot markiert. Karte o.M.

Bebauungspläne im Bereich der Klinik Wollmarshöhe

Im Bereich der Klinik Wollmarshöhe wurde bereits 2011 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Klinik Wollmarshöhe“ mit der Festsetzung eines Sondergebietes Klinik und einer privaten Grünfläche aufgestellt. 2015 wurde aufgrund der Erweiterung der Klinik und dem Bau eines Parkhauses eine erste Änderung und Erweiterung erforderlich, die am 17.07.2015 in Kraft getreten ist.



Abbildung 6: Auszug aus dem Planteil Bebauungsplan „Klinik Wollmarshöhe“ (rechtskräftig 11.02.2011)



Abbildung 7: Bebauungsplan „Klinik Wollmarshöhe“ 1. Änderung und 1. Erweiterung (Rechtskraft 17.07.2015)

5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Durchführung des Vorhabens wird vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen der Gemeinde Bodnegg und dem Vorhabenträger mit einer zeitlichen Befristung geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird als klassisches zweistufiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist erforderlich. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage).

BESTANDSSITUATION

Nutzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist als Erholungswald ausgewiesen. Es ist Teil eines Waldgebiets, welches von Fichten und Douglasien geprägt ist. Im Jungwuchs befinden sich zudem Ahorne, Eichen sowie Hasel.



Abbildung 8: Bestand Plangebiet am 13.03.2019 Abbildung 9: Bestand Plangebiet am 13.03.2019

5.5 PLANUNG

5.5.1 GESTALTUNGSKONZEPT

Als ersten Schritt wurde ein Gestaltungskonzept für das Plangebiet entworfen. Dieses Konzept bildet zwar die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan, ist jedoch nicht verbindlich. Das Plangebiet soll in Zukunft für Therapiezwecke genutzt werden. Dafür soll das Gelände einen parkartigen Charakter erhalten. Eine serpentinenartige Wegeverbindung führt von der Hochfläche, wo sich die Klinik befindet, nach unten ins Gelände. Bereits entlang des Weges gibt es Ruhebereiche für die Patienten. Im Park befinden sich eine Meditationshütte und überdachte Bereiche. Durch die Freilegung des Waldstückes gibt es neue Aussichtspunkte, die den Blick über die oberschwäbische Landschaft streifen lassen. Die geplanten Offenflächen sollen mit Landschaftselementen Bewegungstherapeutisch nutzbar sein. Dazwischen dienen Baumgruppen, einzelne Bäume und Sträucher der naturnahen Gestaltung, damit die Erholungsfunktion des Gebietes auch weiterhin erhalten bleibt und dem Artenschutz Rechnung getragen wird. Der Schutzwald im Nordos-

ten soll bestehen bleiben, da dieser dem Wind- und Erosionsschutz des nordöstlich gelegenen Waldstückes dient. Die naturnahe Ausgestaltung des Waldsaumes dient der Einbindung in die Landschaft und der Aufenthaltsqualität.

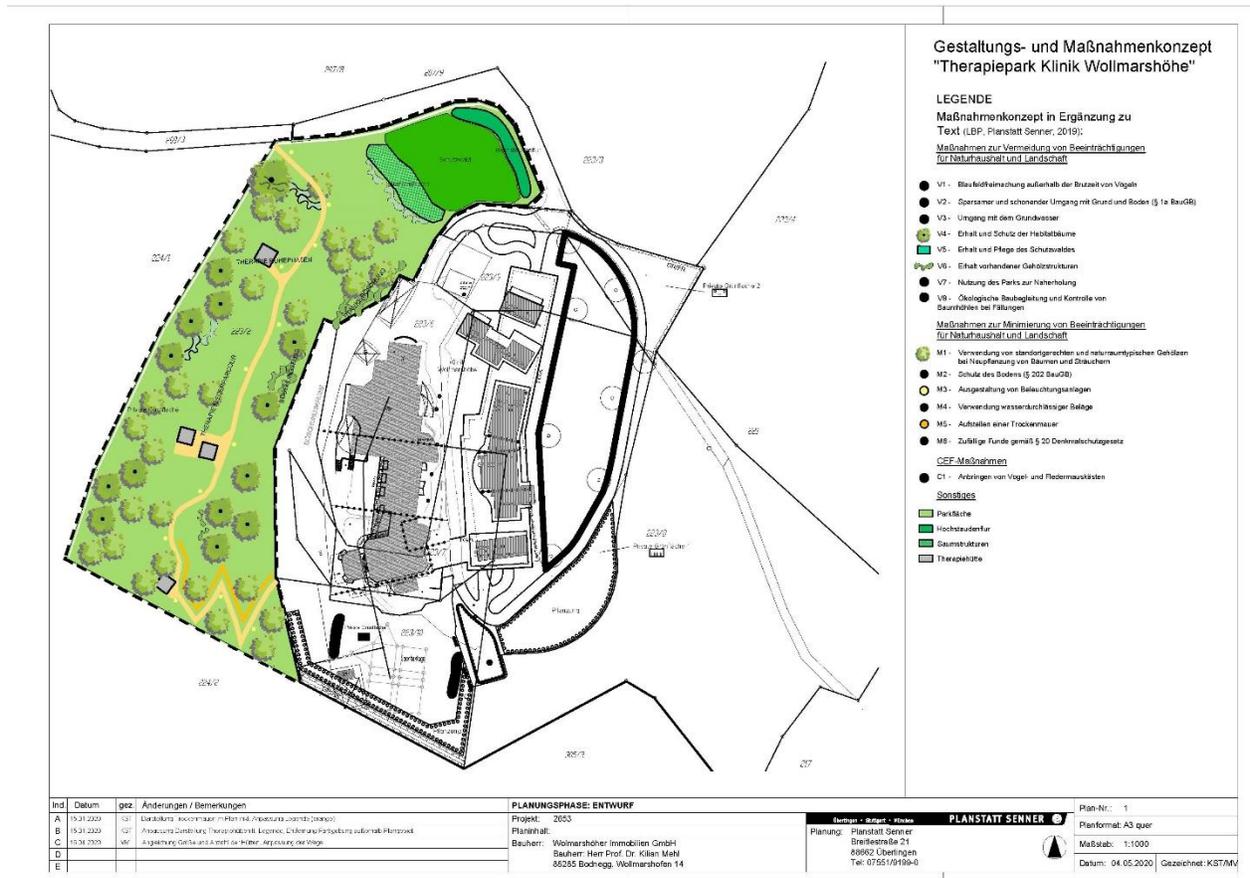


Abbildung 10: Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept, Planstatt Senner, Stand: 08.05.2020

5.5.2 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die verbindliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der VEP wurde vom freien Architekten Dieter Vogt in Abstimmung mit der Klinik Wollmarshöhe erstellt.

Die Klinik plant eine westliche Erweiterung in Form eines Therapieparks zur naturnahen Erholung. Bestandteile des Therapieparks sollen vier Therapiehöfen (Kotas) sowie ein Fußweg mit wasserdurchlässigen Belägen sein. Zudem wird die gesamte Fläche als private Grünfläche ausgewiesen.



Abbildung 11: Vorhaben- und Erschließungsplan, dieter vogt, Stand: 10.05.2020

5.5.3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTBELANGE

Die Umnutzung und Umgestaltung der Waldfläche würde eine Verbesserung der Erholungsfunktion für die Patienten der Klinik Wollmarshöhe als auch die Bevölkerung, die das Gebiet zur Feierabend- und Naherholung nutzt, bedeuten. Die Überprägung des Plangebietes durch den bestehenden Fichtenforst hat eine Minderung des naturschutzfachlichen Werts zur Folge. Dennoch kommen im Gebiet einige streng geschützte Arten vor. Durch eine angepasste Planung können erhebliche Beeinträchtigungen auf diese vermieden werden. Durch die Umgestaltungsmaßnahmen kann eine höhere Biotopvielfalt geschaffen werden, da neben den Habitatbäumen die bestehen bleiben, weitere Gehölzgruppen und eine Hochstaudenflur angelegt werden. Diese bieten vor allem neue Nahrungshabitate. Die geringfügige Versiegelung im Gebiet kann durch die geplanten ergänzenden Pflanzungen kompensiert werden.

Bei der Umsetzung des Planvorhabens, kann der Eingriff komplett innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt gilt folglich, nach Vollzug des Bebauungsplans als ausgeglichen.

5.6 BEGRÜNDUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Fläche wird als private Grünfläche für Therapiezwecke festgesetzt, um den Patienten im direkten Umfeld zur Klinik, die Möglichkeiten zur naturnahen Erholung und Therapie zu bieten. Im Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept erschließen Wegeverbindungen das Plangebiet. Schutz- und Meditationshütten bieten die Möglichkeit zur wettergeschützten Erholung. Nebenanlagen für Therapiezwecke sind im gesamten Gebiet zulässig, sind allerdings in ihrer Größe beschränkt, damit sich die Gebäude in die Landschaft und Umgebung einfügen.

Um das Artenvorkommen im Gebiet zu fördern werden verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen:

Grünflächen

Gemäß Planzeichnung ist der Therapiepark als private Grünfläche ausgewiesen. Insgesamt sind für den Geltungsbereich 11.160 m² private Grünfläche vorgesehen.

Flächen für Nebenanlagen

Zu den Nebenanlagen zählen die geplanten Therapiehütten (Kotas), welche auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Diese sind pro Nebenanlage auf 250 m³ limitiert, um die Größe der Therapiehütten und die damit verbundene Versiegelung des Planungsgebietes zu beschränken.

Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß Planzeichnung ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Therapiepark darf von der Öffentlichkeit betreten und zu Erholungszwecken genutzt werden. Sowohl Nebenanlagen als auch die therapeutischen Elemente sind Privateigentum der Klinik und dürfen von der Öffentlichkeit nicht genutzt werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ist sowohl für die ökologische Qualität des Gebiets von Bedeutung, als auch für die Reduzierung des Abwasserbeiwerts. Auch um die Bodenfunktionen zu erhalten sind versickerungsfähige Bodenbeläge sinnvoll.

Die Befestigung von Plätzen und Wegen ist wasserdurchlässig herzustellen, geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge.

Pflanzgebote und Pflanzbindung

Gemäß Planzeichnung sind zu erhaltende Bäume festgesetzt. Für die Entwicklung einer Hochstaudenflur sind heimische Saatgutmischungen z.B. von Rieger Hoffmann zu verwenden. Beispielweise würde sich ein Schmetterlings-/ Wildbienenbaum mit einer Mischung von 90 % Blumen und 10 % Gräser eignen. Damit wird sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die Biodiversität im Plangebiet gestärkt.

Erhalt und Pflege des Schutzwaldes

Um das bestehende Waldstück nördlich des Planungsgebietes vor Sturmschäden durch starke Windaufkommen zu schützen, ist ein Teil des Waldes als Schutzwald zu belassen und zu pflegen (s. Umweltbericht Vermeidungsmaßnahme 5).

Maßnahmen zum Insektenschutz

Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende, warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

5.7 BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Es wird die Verwendung von heimischen Hölzern für die Fassadengestaltung festgesetzt, damit sich die zu errichtenden Nebenanlagen bestmöglich in die naturnahe Umgebung einfügen. Um zu verhindern, dass hohe Böschungen angelegt werden, wird die Höhe von Mauern auf 1 m beschränkt.

5.8 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	prozentualer Anteil
Grünfläche	11.160 m ²	95 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	470 m ²	4 %
Nebenanlagen	113 m ²	1 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	11.743 m²	100 %

6 ANLAGEN

- Planzeichnung des Bebauungsplans
- Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept (Plan)
- Pflanzlisten
- Umweltbericht

PFLANZLISTEN ZUR EIN- UND BEGRÜNUNG DER PLANFLÄCHE

Pflanzlisten für die geplanten ergänzenden Pflanzungen

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf Grünflächen zu verwenden sind. Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen. Die komplette Auflistung für die Gemeinde Bodnegg kann der Liste Gebietseinheimische Gehölze in Baden-Württemberg (LfU 2002), entnommen werden. Der Stammumfang der neugepflanzten Einzelbäume beträgt mind. 16 – 18 cm.

Pflanzliste 1 für Pflanzgebot 1: Baumarten

***Acer campestre* (Feld-Ahorn)**

***Carpinus betulus* (Hainbuche)**

***Prunus avium* (Vogel-Kirsche)**

Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

***Quercus robur* (Stiel-Eiche)**

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Pflanzliste 2 für Pflanzgebot 2: Hochstaudenflur

Es sind heimische Saatgutmischungen z.B. von Rieger Hoffmann zu verwenden, beispielsweise Schmetterlings-/Wildbienen-saum (Blumen 90% / Gräser 10%)

Pflanzliste 3 für Pflanzgebot 3: Straucharten

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

***Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel)**

Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)

Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)

Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

***Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)**

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)