



GEMEINDE
MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS

BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“

VERZEICHNIS DER
UNTERLAGEN:

PLANZEICHNUNG

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN

PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN



Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Tübingen, Juli 2016



Gebäude Hauptstraße 105
Bestand Gebäudehöhen:
12,10 m (IV) entlang Daimlerstraße
15,40 m (IV + D) entlang B 30

Bestand Gebäudehöhen:
FH 11,40 m (II + D)

Bestand Gebäudehöhen:
FH 8,8 m (I + D)

MI - 3	bei PD: *) WH 1 max. 6,80 m WH 2 max. 9,40 m über EFH
0,6	bei SD: WH max. 6,80 m FH max. 11,20 m über EFH

MI - 2	bei PD: *) WH 1 max. 6,80 m WH 2 max. 9,40 m über EFH
0,6	bei SD: WH max. 6,80 m FH max. 11,20 m über EFH

PD max. 25°
SD 18° bis 38°
*) bei PD oberstes Geschoss als
Staffelgeschoss, siehe Textteil 1.6 d)

MI - 1	WH max. 10,60 m über EFH
0,6	o
FD	

WA	bei PD: *) WH 1 max. 6,80 m WH 2 max. 9,40 m über EFH
0,4	bei SD: WH max. 6,80 m FH max. 11,20 m über EFH

PD max. 25°
SD 28° bis 38°
*) bei PD oberstes Geschoss als
Staffelgeschoss, siehe Textteil 1.6 d)

GEMEINDE
MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS

BEBAUUNGSPLAN
EHLROSEN WEST II

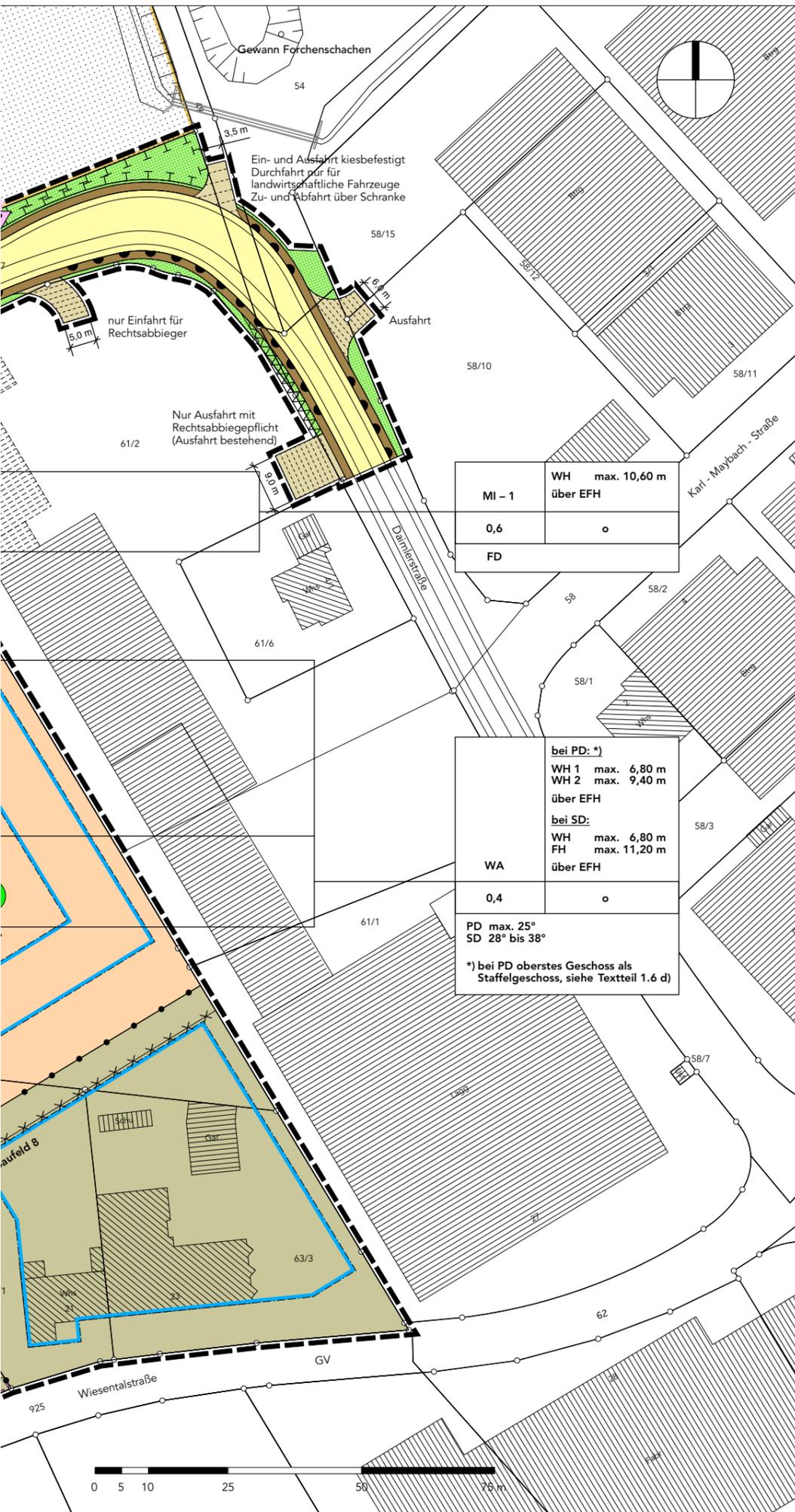
M 1:1000

KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

13.7.2016



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA
 - MI
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Stellung der Gebäude, Hauptfstrichtung der Dächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 -
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 -
 -
 -
- Fahrbahn/ Verkehrsgrün/ Gehweg
- Mischverkehrsfläche
- Aufenthalts- und Spielfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Stellplätze
- Bushaltestelle
- Landwirtschaftliche Ein- und Ausfahrt
- Private Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Regenrückhaltebecken
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 -
 -
- Private Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 -
- Maßnahmen 1 und 2, siehe Textteil 1.12
 -
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)
 -
- Pflanzgebote 1 bis 4, siehe Textteil 1.13
 -
 -
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12/ 14 BauGB)
 -
 -
- Trafostation
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

MI - 1	WH max. 10,60 m über EFH
0,6	o
FD	

WA	bei PD: *) WH 1 max. 6,80 m WH 2 max. 9,40 m über EFH bei SD: WH max. 6,80 m FH max. 11,20 m über EFH
0,4	o
PD max. 25° SD 28° bis 38°	

*) bei PD oberstes Geschoss als Staffelgeschoss, siehe Textteil 1.6 d)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO), siehe Textteil 1.9

Nachrichtliche Plandarstellungen

Bestehende Tiefgaragenzufahrt

Geplante Grundstücksgrenzen

Geplante Baumstandorte

FFH-Gebiet

Waldbiotop § 30 BNatSchG

Der vorliegende Planteil dieses Bebauungsplanes ist ergänzt durch die rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe
maximale Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

- WH = Wandhöhe
- FH = Firsthöhe
- EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe
- o = offene Bauweise
- FD = Flachdach
- PD = Pultdach
- SD = Satteldach

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO)	vom 19.09.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) GN Nr. 39	am 29.09.2007
Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.09.2007 Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB	vom 18.06.2008
Ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) GN Nr. 27	am 05.07.2008
Öffentliche Auslegung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 2 BauGB)	von 14.07.2008 bis 13.08.2008
Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 2 BauGB)	von 14.07.2008 bis 13.08.2008
Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§ 1 Abs. 7 BauGB)	am 25.02.2015
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB)	am 25.02.2015
Ortsübliche Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung GN Nr. 28 (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB)	am 11.07.2015
Erneute öffentliche Auslegung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB)	vom 21.07.2015 bis 31.08.2015
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 u. § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 2 und 3 BauGB)	von 15.07.2015 bis 31.08.2015
Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 13.07.2016
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.	
Meckenbeuren, den 14.07.2016	Biegert Bauamt
Ausfertigung	
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.	
Meckenbeuren, den 20.07.2016	Schmid Bürgermeister
Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, GN-Nr. 30	am 30.07.2016
Meckenbeuren, den 01.08.2016	Biegert Bauamt

Nr.	Datum	Bezeichnungen bzw. Änderungen/ Ergänzungen
1	15.05.2008	Vorentwurf
2	18.06.2008	Entwurf
3	31.08.2009	Änderung/ Erweiterung
4	17.01.2012	Änderung
5	20.03.2012	Änderung
6	03.05.2012	Änderung
7	25.08.2014	Änderung
8	12.02.2015	Änderung
9	10.07.2015	Änderung
10	13.07.2016	Ergänzung
2	18.06.2008	Planstand zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
9	10.07.2015	Planstand zur 2. öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
10	13.07.2016	Planstand zum Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Auftraggeber	Gemeinde Meckenbeuren Bodenseekreis	
Projekt	Bebauungsplan Ehrlosen West II	
Projekt-Nr.	40 345	
Maßstab	M 1:1.000	
Planung	KRISCHPARTNER Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner SRL DASL Reutlinger Straße 4 72072 Tübingen T 07071 - 9148 0 F 07071 - 9148 30 info@krischpartner.de www.krischpartner.de	
Gez.: ac/ ha	Bl.-Gr.: 0,60 x 1,15 m	Datum: 13.07.2016

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1	Anlass/ Aufgabenstellung	Seite 1
2	Rechtlicher Rahmen	Seite 2
3	Lage und Bestand	Seite 3
4	Struktur und Nutzung	Seite 4
5	Erschließung	Seite 5
6	Entwässerung	Seite 7
7	Grünflächen	Seite 8
8	Umweltbericht	Seite 8
9	Umwelt- und Immissionsschutz	Seite 12
10	Gestaltungsgesichtspunkte	Seite 14

1 ANLASS/ AUFGABENSTELLUNG

Mit dem Bebauungsplan „Ehrlosen West II“ soll die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der innerörtlichen Fläche zwischen dem Gewerbegebiet Ehrlosen und der Misch- und Wohnbebauung am Jasminweg/ Sanddornweg im Ortsteil Buch geschaffen werden. Das Areal hat eine hohe städtebauliche Bedeutung, die sich aus der verkehrlichen und siedlungsstrukturellen Verknüpfungsfunktion ergibt.

Die Ziele des Bebauungsplans sind insbesondere

- die Sicherung des örtlichen Grünzuges am Brandwiesenbach,
- der „Lückenschluss“ der Daimlerstraße als Teil des ersten Realisierungsabschnittes der Verbindungsstraße zwischen der B 30 und der L 329,
- die bauliche Entwicklung dieser zentral gelegenen Fläche und damit die Fortentwicklung und Komplettierung des Ortsteils Buch im Bereich Ehrlosen,
- die Schaffung von Nutzungsmöglichkeiten, die der städtebaulich-integrativen Funktion des Planungsgebietes gerecht werden und eine Stabilisierung/ Verbesserung des Umfeldes fördern.

Die Planungen für dieses Gebiet reichen bis ins Jahr 1995 zurück. Zu diesem Zeitpunkt lagen der Gemeinde Meckenbeuren konkrete Planungsvorstellungen eines Investors vor, die dann jedoch nicht weiterverfolgt worden sind. In der folgenden Zeit wurden für das Gebiet Bebauungsvorschläge weiterer Bauträger sowie von der Gemeinde beauftragte städtebauliche Studien diskutiert.

Für die zur Erschließung und Neugestaltung des Planungsgebietes erforderliche Bodenordnung wird von der Gemeinde Meckenbeuren das Instrument der Umlegung herangezogen. Der Gemeinderat hat dazu am 4.7.2007 einen Umlegungsbeschluss gefasst. Der Umlegungsausschuss hat am 7.11.2007 gemäß § 47 BauGB für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfs „Ehrlosen West II“ die Umlegung eingeleitet.

2 RECHTLICHER RAHMEN

2.1 Die Gemeinde Meckenbeuren hat am 19.9.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehrlosen West II“ beschlossen.

„Ehrlosen West II“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind wie folgt gegeben:

- Das Planungsgebiet ist von drei Seiten baulich eingefasst und wird durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. Aufgrund dieser engen räumlichen Anbindung an den Bestand stellt das Planungsgebiet einen Innenbereich dar. Bei der städtebaulichen Ordnung und Fortentwicklung dieses Quartiers handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. „Ehrlosen West II“ ist damit ein Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die geplante Grundfläche unterschreitet den nach § 13 a BauGB zulässigen Grenzwert von 2,00 ha. Eingerechnet sind hierbei die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen mit allgemeiner Wohngebietsnutzung in Höhe von 1,04 ha und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie die festgesetzten Mischgebietsflächen in Höhe von 0,88 ha und einer Grundflächenzahl von 0,6. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 0,94 ha. Auch bei Berücksichtigung der möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird der Grenzwert von 2,00 ha nicht erreicht.
- Der Bebauungsplan hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die entlang des Brandwiesenbaches ausgewiesenen Schutzgebiete („FFH-Gebiet Schussenbecken und Schmalegger Tobel“ sowie „§ 30 Biotop Nr. 2-8323-435-0093 Traubenkirschen-, Erlen-, Eschenwald“) und die Belange des Artenschutzes werden durch die Planung bei Einhaltung der Vorgaben der naturschutzfachlichen Stellungnahme des Büros Hornstein, Überlingen, sowie der artenschutzfachlichen Einschätzung von Herrn Ramos, Kressbronn, nicht beeinträchtigt (siehe Abschnitte 8.2.2 und 8.2.3 der Begründung). Für die sonstigen Belange des Umweltschutzes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird entsprechend § 13 a BauGB abgesehen.

2.3 Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren weist das Planungsgebiet südlich des geplanten Lückenschlusses der Daimlerstraße als Mischbaufläche aus. Der nördlich der Daimlerstraße gelegene Bereich des Planungsgebietes ist im FNP als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die im Bebauungsplan „Ehrlosen West II“ festgesetzten Nutzungen entsprechen den Zielen der Flächenausweisung im FNP und somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

An das Planungsgebiet grenzen die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Ehrlosen“ im Osten und „Ehrlosen-West-Mitte-Ost, Teilbereich West I“ im Westen an.

2.2 Der erste Entwurf des Bebauungsplanes „Ehrlosen West II“ vom 18.6.2008 hat in der Zeit vom 14.7. bis 13.8.2008 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 + § 4 Abs. 2 BauGB). Die dabei eingegangenen Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit führten zur Behandlung weiterer Aspekte insbesondere des Umweltschutzes (Schutzgebiete), des Bauungskonzeptes (im Kontext zum geplanten Umlenungsverfahren) und des Lückenschlusses (Einmündung in die B 30, Anschluss des Obstgroßmarktes). Nach Abschluss

dieses Planungsprozesses lag ein veränderter Bebauungsplanentwurf vor, der im Sommer 2015 erneut öffentlich ausgelegt wurde.

3 LAGE UND BESTAND

3.1 Der Bebauungsplan „Ehrlosen West II“ ist wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken bzw. von Teilen der Flurstücke 65, 49/3, 61/3, 49 und 54;
- im Osten von den Flurstücken bzw. von Teilen der Flurstücke 58/15, 58/10, 58, 61/1 und 61/2;
- im Süden vom Flurstück 925;
- im Westen von den Flurstücken bzw. von Teilen der Flurstücke 65/22, 65/1, 65, 65/14, 66/1, 66/2, 67/9, 66/7, 66/8, 66/11, 67/4 und 67/13.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 2,9 Hektar.

3.2 Das Planungsgebiet besteht aus einem ebenen unbebauten Gelände, das vormals landwirtschaftlich genutzt wurde. Es befindet sich zwischen den vorhandenen Wohnquartieren am Jasminweg und Sanddornweg sowie dem Gewerbegebiet Ehrlosen.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist im Norden von einem Wäldchen und vom Brandwiesenbach landschaftlich geprägt. Es handelt sich hierbei zugleich um die ausgewiesenen Schutzgebiete „§ 30 Waldbiotop Nr. 2-8323-435-0093 Traubenkirschen-, Erlen-, Eschenwald“ sowie „FFH-Gebiet Schussenbecken und Schmalegger Tobel“, die an das Planungsgebiet angrenzen bzw. hineinragen.

Im Osten schließt das Gewerbegebiet Ehrlosen an. Die gesamte Fläche entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ehrlosen“ von 1982 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Sie wird von einem Obstgroßmarkt eingenommen. In einem Abstand von 5 bis 7 m zur Grundstücksgrenze wurde eine geschlossene Bebauung aus Kühllagerhallen errichtet.

Im Süden reicht das Planungsgebiet bis an die Wiesentalstraße heran.

Westlich des Planungsgebietes ist überwiegend Wohnnutzung vorhanden. Im Bereich vom Sanddornweg und südlichen Jasminweg existiert eine kleinteilige, ein- bis zweigeschossige, teils verdichtete Bebauung mit Einfamilienhäusern, nördlich des Jasminweges liegen Geschosswohnbauten. Am Ende des Jasminweges gibt es einen öffentlichen Spielplatz.

Im Einmündungsbereich der Daimlerstraße in die Hauptstraße (B 30) befindet sich ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude (Hauptstraße 105). Die Nutzung des Erdgeschosses mit Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen zur Nahversorgung wurde teilweise wieder aufgegeben, so dass ein Teil der Ladenfläche heute leer steht. Östlich des Gebäudes Hauptstraße 105 erstreckt sich eine Platzfläche, die der Parkierung und Andienung des Gebäudes Hauptstraße 105 dient und über die auch der Jasminweg provisorisch geführt wird.

Im Planungsgebiet befindet sich angrenzend an die südliche Bauzeile des Jasminweges ein Trafohäuschen vom Regionalwerk, das derzeit ebenfalls nur über eine provisorische Zufahrt erschlossen wird.

An der Grenze des Planungsgebietes enden die beiden Teilstücke der Daimlerstraße, die aus Richtung Westen von der B 30 bzw. aus Richtung Südosten über das Gewerbegebiet Ehrlosen von der L 329 kommen.

4 STRUKTUR UND NUTZUNG

4.1 Mit der vorliegenden Planung werden die in der Umgebung vorhandenen Strukturen aufgenommen und weiterentwickelt. Der Lückenschluss der Daimlerstraße quert das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung. Nördlich davon ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die den ebenfalls in Ost-West-Richtung verlaufenden innerörtlichen Grünzug am Brandwiesenbach an dieser Stelle komplettiert. Südlich des Lückenschlusses entstehen neue Bauflächen, die wiederum die vorhandenen Bauquartiere ergänzen. Die städtebauliche Verknüpfungsfunktion des Planungsgebietes kommt somit in allen seinen Teilbereichen zum Tragen.

Der Lückenschluss der Daimlerstraße sowie die Grünfläche werden in den Abschnitten 5.1 und 7.1 der Begründung erläutert.

4.2 Die geplanten Bauflächen gliedern sich in Mischgebiet und in Allgemeines Wohngebiet.

Am Lückenschluss der Daimlerstraße sowie an der Wiesentalstraße ist die Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Die Mischgebietsflächen sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen gegenüber der Daimlerstraße sowie als Pufferung zum südlich der Wiesentalstraße gelegenen Gewerbebetrieb einschließlich seiner Erweiterungsflächen vorgesehen. Zudem sollen sich im Baufeld 1 auch Nutzungen ansiedeln können, die eine funktionale Aufwertung der Fläche zwischen dem Gebäude Hauptstraße 105 und dem Planungsgebiet ermöglichen. In den Baufeldern 1 und 2 (Mischgebiet „MI – 1“) sind aufgrund dieser städtebaulichen Zielsetzung Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen bzw. – um dennoch eine gewisse Flexibilität zu erlangen – auf begrenzter Fläche nur ausnahmsweise zulässig.

Der zwischen den Mischgebietsflächen liegende Binnenraum soll entsprechend der benachbarten Wohnnutzung am Jasminweg und am Sanddornweg als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Anordnung der Baufelder ist aus den bestehenden Strukturen westlich des Planungsgebietes abgeleitet. Der Zuschnitt der Baufelder 3 bis 6 soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Parzellierung des Baugebietes und der Gebäudetypen (auch für Geschosswohnungsbau) ermöglichen. Ein zum Bebauungsplan erarbeiteter städtebaulicher Entwurf ist der Begründung als **Anlage 1** beigefügt und stellt eine mögliche Aufteilung der Bauflächen dar. Körnung und Haustypen sind im städtebaulichen Entwurf an das benachbarte Wohngebiet angepasst, z.B. Weiterführung des Geschosswohnungsbaus nördlich des Jasminweges, verdichteter Einfamilienhausbau und freistehende Einfamilienhäuser südlich des Jasminweges. In **Anlage 2** zur Begründung sind städtebauliche Kennwerte zu diesem Entwurf enthalten.

Wegen der angestrebten städtebaulichen Qualität, Gebietstypologie und Nutzungsstruktur sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise bzw. im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes und ihrer großen Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund der gegenseitigen Rücksichtnahme werden im unmittelbaren Anschluss des Mischgebietes an die bestehende Wohnbebauung in der Wiesentalstraße zusätzlich die im Mischgebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Das betreffende MI-Grundstück (Baufeld 7) wird dafür in der Planzeichnung als „MI - 3“ gekennzeichnet und in den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend beschränkt. Die Gemeinde Meckenbeuren ist selbst Eigentümerin des Grundstücks „MI - 3“. Aus diesem Grund ist keine erneute Offenlage erforderlich.

Parallel zum westlichen Planungsgebietsrand verlaufen in einem ca. 8 bis 15 m breiten Korridor mehrere Versorgungsleitungen. Die bestehenden Leitungen bleiben unverändert und wurden bei der Abgrenzung der Baufelder in der vollen Breite berücksichtigt.

Der östlich angrenzende Obstgroßmarkt ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ehrlosen“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und immissionsschutzrechtlich unproblematisch. Auch mit dem Betrieb der seit 2009 gebauten Kühllagerhallen können im westlich angrenzenden Planungsgebiet die Immissionsrichtwerte für ein WA eingehalten werden, siehe hierzu Abschnitt 9.3 der Begründung.

- 4.3 Im Planungsgebiet werden die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahlen von 0,6 für das Mischgebiet und 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, da es sich um einen zentralen Innenbereich handelt, in dem eine entsprechende bauliche Dichte erreicht werden soll.

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden ebenso wie die zulässigen Dachformen aus dem vorhandenen städtebaulichen Kontext abgeleitet. So sind im Mischgebiet entlang der Daimlerstraße (Baufelder 1 und 2) dreigeschossige Gebäude mit Flachdach vorgesehen.

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (Baufelder 3 bis 6) sind zweigeschossige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoss in Form eines Satteldaches oder Pultdaches vorgesehen. Das Pultdach ist hierbei auf der höheren Dachseite als Staffelgeschoss auszuführen, um das Erscheinungsbild eines dreigeschossigen Baukörpers zu verhindern. Die tiefere Dachseite des Pultdaches (Wandhöhe 1) wird analog zur Wandhöhe beim Satteldach begrenzt, um eine Verschattung der nordwestlich bzw. nordöstlich benachbarten Gebäude zu vermeiden. Zur Erläuterung der Gebäudehöhen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen zeichnerische Hinweise enthalten.

Im anschließenden Mischgebiet „MI – 2“ bzw. „MI – 3“ an der Wiesentalstraße (Baufelder 7 und 8) werden die im Allgemeinen Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zu Geschossigkeit und Dachform übernommen, um ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu erzielen.

- 4.4 Das Baufeld 2 unterschreitet den nach Landesbauordnung festgesetzten Waldabstand zum Waldbiotop. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB teilt das Regierungspräsidium Tübingen im Schreiben vom 15.7.2015 zum Waldabstand mit:
„Nach § 4 Absatz 3 LBO ist in der Regel zwischen Gebäuden und Wald ein Mindestabstand von 30 Metern einzuhalten. Mit dem Baufeld 2 wird dieser Abstand um ca. 10 m unterschritten. Durch bautechnische Vorgaben kann die Unterschreitung des Waldabstandes zugelassen werden.“

Die erforderlichen bautechnischen Vorkehrungen werden in Abstimmung mit der oberen Forstbehörde im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert.

5 ERSCHLIESSUNG

Bei der verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes muss zwischen der äußeren und der inneren Erschließung unterschieden werden.

- 5.1 Der bereits mehrfach erwähnte geplante Lückenschluss der Daimlerstraße dient der durchgängigen Realisierung der derzeit aus zwei Teilstücken bestehenden Daimlerstraße. Die Daimlerstraße kommt zum einen von Südosten her aus dem Gewerbegebiet Ehrlosen und endet in Höhe der Karl-Maybach-Straße. Der zweite Teil der Daimlerstraße zweigt von der Hauptstraße (B 30) ab und endet nach etwa 90 m am östlich des Gebäudes Hauptstraße 105 gelegenen Platz bzw. provisorischen Jasminweg.

Es ist seit langem Ziel der Gemeinde, die Daimlerstraße als wichtige örtliche Sammelstraße vollständig herzustellen. Im Zusammenhang mit dem ersten Abschnitt der geplanten Verbindungstraße zwischen der L 329 und der B 30, welcher inzwischen von der L 329 bis zur Daimlerstraße im Gewerbegebiet Ehrlosen fertiggestellt ist, wird nun der Lückenschluss der Daimlerstraße dringend notwendig: Die Anbindung des fertiggestellten ersten Abschnittes der Verbindungstraße L 329 / B 30 an die B 30 ist als Zwischenlösung über die Daimlerstraße beabsichtigt.

Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens nach Herstellung des Lückenschlusses ist vom Ing.-Büro Modus-Consult aus Ulm die Leistungsfähigkeit der – außerhalb des Bebauungsplanes liegenden – Einmündung der Daimlerstraße in die B 30 geprüft worden. Neben der Untersuchung des Knotenpunktes als „T-Einmündung“ aus dem Jahr 2007 liegt eine aktualisierte Fassung der Leistungsfähigkeitsuntersuchung von 2011 vor, die auch die vom Knotenpunkt B 30 / Daimlerstraße aus geplante neue Erschließung des westlich der B 30 liegenden Areals mit Rathaus und Schulzentrum (Neubau der Realschule) berücksichtigt. Für die dadurch entstehende Kreuzung wurden eine Lichtsignalanlage sowie ein Kreisverkehrsplatz untersucht und verkehrstechnisch bewertet, siehe Anlage 3 zur Begründung. Im Rahmen der Diskussion der Ergebnisse mit der Straßenbaubehörde beim Regierungspräsidium Tübingen wurde ein Kreisverkehrsplatz aufgrund der nachteiligen Verkehrswirkungen ausgeschlossen.

Die ingenieurtechnische Planung des Lückenschlusses der Daimlerstraße wurde vom Ing.-Büro Wagner aus Ravensburg begonnen und wird jetzt vom Ing.-Büro Wasser-Müller aus Biberach weitergeführt. Verkehrstechnisch soll auf dem zu ergänzenden Abschnitt der Daimlerstraße der Ausbauquerschnitt der bestehenden Straße weitergeführt werden, so dass der Begegnungsverkehr Bus – Bus gewährleistet ist. Zusätzlich sind beidseitig Schutzstreifen für den Radverkehr vorgesehen.

Zur Einbindung des Planungsgebietes in das Liniennetz des ÖPNV werden in Höhe des Baufeldes 1 in beiden Richtungen Haltebuchten für Gelenkbusse eingerichtet. Im Bereich der geplanten Bushaltebuchten ist ein Fahrbahnteiler als Querungshilfe geplant.

Mit dem Ziel eines geordneten Verkehrsflusses auf der Daimlerstraße nach der Herstellung des Lückenschlusses wird eine kurze Linksabbiegespur in das Wohngebiet (nach Straße A) vorgesehen. Außerdem wird die Andienung des außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Obstgroßmarktes (Flst. Nr. 61/1 und 61/2) in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde beim Regierungspräsidium Tübingen neu geregelt. Da die Daimlerstraße heute in Höhe des Obstgroßmarktes endet, wird bisher in den saisonal bedingten Spitzenzeiten die Daimlerstraße zugleich als Wartebereich für die Anlieferfahrzeuge genutzt. Um Behinderungen auf der Daimlerstraße im Bereich der Einfahrt zum Obstgroßmarkt zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit der Daimlerstraße sicherzustellen, wird die Aufstellspur für Anlieferfahrzeuge künftig auf dem Areal des Obstgroßmarktes vorgesehen. Die nördlich des Flurstückes Nr. 61/6 bestehende Ein- und Ausfahrt zum Obstgroßmarkt ist künftig nur noch als Ausfahrt mit Rechtsabbiegerpflicht zulässig. Für die Ausfahrt wird ein Sichtfeld festgelegt. Der erforderliche Sichtschenkel nach links beträgt 3 x 50 m. Aufgrund der engen Kurvenlage kann hier von einer Geschwindigkeit von $V = 40$ km/h ausgegangen werden. Das Sichtfeld ist in der Planzeichnung eingetragen und Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Einfahrt zum Obstgroßmarkt wird nach Norden verschoben, sie ist vom Lückenschluss aus jedoch nur für Rechtsabbieger zulässig. Zusätzlich erhält der Obstgroßmarkt deshalb eine südliche Ein- und Ausfahrt an der Wiesentalstraße, die außerhalb des Planungsgebietes liegt.

Im Bereich der Außenkurve der Daimlerstraße ist eine abgeschrankte Ein- und Ausfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zum Gewann Forchenschachen zulässig. Die Flurstücke Nr. 58/10 und 58/15 erhalten eine Ausfahrt. Für die übrigen Abschnitte der Daimlerstraße entlang des bestehenden Gewerbegebietes werden Zufahrtsverbote festgesetzt.

- 5.2 Die innere Erschließung des Baugebietes geht vom Jasminweg aus.
- Die heutige provisorische Einmündung des Jasminweges in die Daimlerstraße, die sich östlich des Gebäudes Hauptstraße 105 befindet, entfällt. Der Jasminweg wird künftig ca. 60 m weiter im Osten zwischen den Baufeldern 1 und 2 an die Daimlerstraße angebunden. Die Andienung des Gebäudes Hauptstraße 105 erfolgt dabei weiterhin über die Daimlerstraße. Vom neuen Jasminweg abgehend, führt die Straße A nach Süden weiter in das Baugebiet hinein. Nach zwei Baufeldtiefen knickt die Straße A parallel zum Jasminweg nach Westen ab und endet an der bestehenden Leitungstrasse mit einem einseitigen Wendehammer, der nach den Vorgaben der RAST06 (Richtlinie für die Anlage für Stadtstraßen) für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist. Die Freihalteflächen am Wendehammer basieren auf dem notwendigen Überhang für Müllfahrzeuge.
- Am Ende des Wendehammers ist eine private Zufahrt zum bestehenden Trafohäuschen für den Versorgungsträger vorgesehen.
- Zwischen der bestehenden Geschosswohnbebauung am Jasminweg und dem neuen Baugebiet (Baufeld 3) ist eine öffentliche Fläche geplant, die dem Quartier als Aufenthalts- und Spielfläche dienen soll. Bei der Gestaltung dieser Fläche im Sinne einer Multifunktionsfläche/ Quartierstreff sollten Möglichkeiten gesucht werden, auch die anschließenden privaten Grundstücksflächen des Baufeldes 1 und des Gebäudes Hauptstraße 105 einzubeziehen.
- 5.3 Öffentliche Parkplätze werden am Wendehammer der Straße A angeboten. Zwei weitere öffentliche Stellplatzflächen befinden sich am Jasminweg. Insgesamt können ca. 11 öffentliche Parkplätze geschaffen werden.
- Die privaten Stellplätze müssen angesichts der nur 5,50 m breiten Straßenräume im Baugebiet, die als verkehrsberuhigte Flächen auch dem Aufenthalt dienen sollen, auf den Grundstücken untergebracht werden. Als Bemessungsgrundlage für die erforderliche Anzahl der Stellplätze wird die Stellplatzsatzung der Gemeinde Meckenbeuren herangezogen.
- Zur Sicherung des Siedlungsbildes und aufgrund der zu erwartenden dichten Bebauung (vgl. städtebaulicher Entwurf in **Anlage 1 zur Begründung**) sind Garagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Zusätzlich sind aber auf den meisten Grundstücken offene bzw. auch überdachte Stellplätze vor den Baufeldern möglich.
- Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten „Fläche B“ des Mischgebietes „MI – 2“ sind offene und gedeckte Stellplätze ausgeschlossen. Die „Fläche B“ grenzt direkt an das allgemeine Wohngebiet mit Baufeld 6 an. Aufgrund der dort nach Süden zum Mischgebiet „MI – 2“ ausgerichteten Wohngärten liegt eine besondere Störanfälligkeit vor. Mit der Unzulässigkeit von Stellplätzen auf der „Fläche B“ soll eine Belastung für die Gärten bzw. Freibereiche des Baufeldes 6 durch ruhenden Verkehr aus dem Mischgebiet minimiert werden.

6 ENTWÄSSERUNG

Die Planung zur Ver- und Entsorgung der Bauflächen wird vom Ing.-Büro Wasser-Müller aus Biberach erarbeitet.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Meckenbeuren geleitet. Die Abwasserreinigung erfolgt in der Sammelkläranlage Eriskirch.

Das Regenwasser aus den Bau- und Straßenflächen wird über Regenwasserkanäle in das geplante Regenrückhaltebecken im Norden des Planungsgebietes geleitet. Das Regen-

rückhaltebecken dient der Versickerung des Regenwassers über eine 30 cm starke belebte Oberbodenschicht über die gesamte Sohlfläche des Beckens in den anstehenden Untergrund. Die Überflutungssicherheit wird auf ein fünfjährliches Regenereignis ausgelegt. Für Regenereignisse, die über der Bemessungshäufigkeit des Regenrückhaltebeckens liegen, wird ein Notüberlauf (Schachtbauwerk mit Gitterabdeckung) und eine Ab-
laufleitung direkt in den Brandwiesenbach vorgesehen.

Das Regenrückhaltebecken wurde gegenüber der ursprünglich geplanten Nord-Süd-Ausrichtung nunmehr in eine Ost-West-Lage gedreht. Das Becken wird so platziert, dass es nicht in den geschützten Uferrandstreifen und den Ufergehölzsaum des Brandwiesenbaches eingreift, siehe auch Ziffer 3.1.1 in **Anlage 5** zur Begründung. Das Regenrückhaltebecken nimmt zudem eine deutlich größere Fläche als bisher ein und kann somit flacher gestaltet werden. Eine detaillierte, mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmte Entwässerungsplanung wird derzeit im Zuge des Wasserrechtsverfahrens ausgearbeitet.

7 GRÜNFLÄCHEN

7.1 Im Bebauungsplan „Ehrlosen West II“ sind folgende Grünstrukturen vorgesehen:

Zur Sicherung des örtlichen Grünzuges am Brandwiesenbach wird nördlich des Lückenschlusses der Daimlerstraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche soll für Maßnahmen zur Renaturierung des Brandwiesenbaches vorgehalten werden, die im Rahmen späterer Planungen auszuarbeiten sind. Außerhalb der Abgrenzung des FFH-Gebietes wird auf dieser öffentlichen Grünfläche eine zentrale Retentionsfläche festgesetzt, die dem Bau des Regenrückhaltebeckens für das neue Baugebiet dient.

Die Fläche zwischen dem „Lückenschluss“ der Daimlerstraße und dem Waldrand wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit Pflanzgeboten zur Stärkung des Waldmantels versehen.

Die in den öffentlichen Grünflächen enthaltenen Pflanzgebote basieren auf den in der Stellungnahme vom Büro Hornstein empfohlenen Minimierungsmaßnahmen im Bereich des geplanten Retentionsbeckens zum Schutz des FFH-Gebietes sowie im Bereich des Waldrandes zum Schutz des § 30 Waldbiotopes, siehe Abschnitt 7.2 der Begründung.

Um die innere Durchgrünung des Gebietes zu unterstützen, sind entlang der Straßen im Baugebiet zahlreiche Baumstandorte eingetragen. Auf eine verbindliche Darstellung der Bäume als Pflanzgebote wurde verzichtet, um bei der Parzellierung der Bauflächen genügend Spielraum zu erhalten. Nähere Angaben zu den Baumpflanzungen sind in den Hinweisen zum Textteil enthalten.

7.2 Für das Planungsgebiet liegt kein separater Grünordnungsplan vor. Mit der im Bebauungsplan enthaltenen Ausweisung der öffentlichen Grünfläche werden die Grünstrukturen gesichert. Die Konkretisierung einzelner Maßnahmen im Zusammenhang mit der Renaturierung des Brandwiesenbaches soll erst zum Zeitpunkt ihrer geplanten Umsetzung erfolgen. Diese Vorgehensweise wird als ausreichend erachtet.

8 UMWELTBERICHT

8.1 Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und deshalb das Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung findet, wird für das Planungsgebiet von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

- 8.2 Wie bereits in den Abschnitten 2.1 bzw. 3.2 der Begründung erwähnt, grenzt das Planungsgebiet im Norden an ein Wäldchen und an den Brandwiesenbach an. Es handelt sich hierbei zugleich um die ausgewiesenen Schutzgebiete „§ 30 Waldbiotop Nr. 2-8323-435-0093 Traubenkirschen-, Erlen-, Eschenwald“ sowie „FFH-Gebiet Schussenbecken und Schmalegger Tobel“. Das FFH-Gebiet ragt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein und ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.
- Um eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen Schutzgebiete sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung ausschließen zu können, wurden der Fischereibiologe Herr Haberbosch aus Tettang, der Biologe und Fachgutachter für Fledermäuse, Vögel und Amphibien Herr Ramos aus Kressbronn sowie das Büro Hornstein aus Überlingen mit entsprechenden Untersuchungen beauftragt.
- 8.2.1 Zunächst wurde von Herrn Haberbosch in den betroffenen Abschnitten des Brandwiesenbaches eine fischereiliche Bestandserhebung durchgeführt. Dabei wurden Elritze (*Phoxinus phoxinus*) und Schmerle (*Barbatula barbatula*) festgestellt. Aktuelle Vorkommen von FFH-relevanten Fisch- und Muschelarten wie Groppe (*Cottus gobio*), Strömer (*Leuciscus souffia agassizii*) und Gemeine Flussmuschel (*Unio crassus*) konnten nicht nachgewiesen werden. Die Untersuchung vom März 2009 ist der Begründung als **Anlage 4 a)** beigefügt. Nach Aussage des Regierungspräsidiums Tübingen vom Oktober 2014 kann weiterhin auf die Untersuchung aus dem Jahr 2009 zurückgegriffen werden.
- 8.2.2 Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Stellungnahme wurde im April 2009 vom Büro Hornstein die mögliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete „§ 30 Waldbiotop Nr. 2-8323-435-0093“ sowie „FFH-Gebiet Schussenbecken und Schmalegger Tobel“ geprüft und bewertet. Dabei wurde auch das Ergebnis der fischereilichen Bestandserhebung im Brandwiesenbach berücksichtigt, siehe Abschnitt 8.2.1 der Begründung.
- Im September 2014 führte das Büro Hornstein eine erneute Begehung des Planungsgebietes durch. Dabei haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber 2009 herausgestellt, so dass auf den Grundlagen von 2009 weiter gearbeitet werden kann.
- Die im Juni 2016 erfolgte redaktionelle Aktualisierung der naturschutzfachlichen Stellungnahme basiert auf der nachträglichen Anpassung an die mit dem Landratsamt abgestimmte Planung des Retentionsbeckens, wie sie bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs vom 10.7.2015 zur erneuten Offenlage nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB war. Danach ist die ursprünglich vorgesehene Bepflanzung des letzten Abschnittes des Retentionsbeckens mit Schilf entfallen, weil keine mehrstufige Anlage mehr geplant ist. Die Filterung des Regenwassers erfolgt über die gesamte Sohlfläche des Retentionsbeckens.
- Das Büro Hornstein kommt zu folgenden Bewertungen:
- Bewertung für das FFH-Gebiet „Schussenbecken und Schmalegger Tobel“:**
- „Unter folgenden Voraussetzungen:
- Einhaltung eines Abstandes von mindestens 10 m vom Brandwiesenbach
 - Erhalt des Ufergehölzsaumes
 - Verhinderung des Eintrages von Schwebstoffen aus der Luft durch Erhalt und Ergänzung der dichten Bepflanzung zwischen Straße und Bach
 - Ausrichtung des Notüberlaufs des Retentionsbeckens auf ein 5-jähriges Ereignis
- stellt der Bau des Retentionsbeckens keine nachhaltige Gefährdung für das FFH-Gebiet und keine Beeinträchtigung von Natur und Umwelt im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dar.“

Bewertung für das „§ 30 Waldbiotop Nr. 2-8323-435-0093 Traubenkirschen-, Erlen-, Eschenwald“:

„Der Bau der Straße darf nicht mit einem Eingriff in den Wurzelbereich der am Waldrand stehenden Bäume und in den geschlossenen Bestand verbunden sein. Dies ist durch den geplanten Trassenverlauf gewährleistet.

Der Schutz des Waldrandes muss aber auch während der Bauzeit gesichert sein. Es sind deshalb entsprechende Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Der Waldmantel sollte durch die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen zwischen Straße/Gehweg und Waldrand gestärkt werden, um die Belastungen durch den Verkehr und Lichtemissionen zu minimieren.

Unabhängig von der vorliegenden Planung sind forstwirtschaftliche Maßnahmen dringend erforderlich, die bereits bei einem Ortstermin mit der zuständigen Behörde (Landratsamt Bodenseekreis) besprochen wurden.

Unter den dargestellten Voraussetzungen und angesichts der Vorbelastungen in der Umgebung sowie der vorhandenen Vernetzungsstruktur durch den Brandwiesenbach mit der freien Landschaft ist die Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das § 32 Biotop Nr. 2-8323-435-0093 verbunden.“

Das vollständige Arbeitsergebnis einschließlich der konkreten Minimierungsmaßnahmen zum Erreichen der oben zitierten Anforderungen der Planung im Bereich der Schutzgebiete kann der Stellungnahme vom Büro Hornstein aus Überlingen in **Anlage 5** der Begründung entnommen werden. Die dort textlich dargelegten Minimierungsmaßnahmen werden außerdem durch eine Prinzipskizze zur Freihaltung eines Arbeitsraumes vom 3 m Breite zwischen Waldrand und Straßenverlauf mit Bauzaun zum Schutz des Waldtraufes vor baubedingten Einwirkungen und Staubeintrag ergänzt.

Auf der Basis dieser Untersuchungen wurden vom Büro Hornstein Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB formuliert und entsprechende Pflanzenlisten zusammengestellt.

Die Maßnahmen mit Pflanzgeboten sowie die erwähnte Prinzipskizze wurden in den Bebauungsplan als planungsrechtliche Festsetzungen übernommen und dienen der Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Somit kann sichergestellt werden, dass die beiden Schutzgebiete durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

8.2.3

Um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu prüfen, wurde das Plangebiet einer **artenschutzfachlichen Einschätzung** unterzogen. Die Untersuchung vom Fachgutachter Luis Ramos aus Kressbronn vom Oktober 2015 ist der Begründung als **Anlage 4 b)** beigefügt. Im Rahmen einer Referenzbegehung am 16.9.2015 wurden potentielle Habitatstrukturen für die maßgeblichen FFH-Anhang-IV-Arten (z.B. Fledermäuse, Zauneidechse) und geschützten Vogelarten überprüft und eingeschätzt. Bedeutsame Habitatstrukturen konnten nicht nachgewiesen werden.

Es wurden potentielle Brutmöglichkeiten für Vogelarten festgestellt, die besonders geschützt, jedoch nicht in den Roten Listen enthalten sind und als häufig vorkommende und anspruchslose Arten bewertet werden.

Das Plangebiet wird nicht als tradierter Jagd- und Lebensraum sowie Flugbahn (Leitlinie) für streng geschützte Fledermäuse eingeschätzt. Der nördliche Rand des Plangebietes mit seinen Schutzgebieten dient vermutlich als Leitlinie sowie als Jagdgebiet für die lokalen Fledermausbestände in den Gebäuden westlich und östlich des Plangebietes. In diesen Bereich wird nicht eingegriffen.

Für Zauneidechsen wurden im Rahmen der Referenzbegehung im September 2015 keine potentiellen Habitatsstrukturen erkannt. Am südlichen Rand des Waldbiotops ist ein Vorkommen von Zauneidechsen jedoch möglich. Mit Berücksichtigung einer Pufferzone zwischen der geplanten Straße und dem Waldbiotop kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden. Amphibienarten werden nach vorliegendem Kenntnisstand ebenfalls ausgeschlossen.

Die Pufferzone zwischen der geplanten Straße und dem Waldbiotop ist im Bebauungsplan als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, siehe T-Fläche in der Planzeichnung mit Maßnahme M1 gemäß Ziffer 1.12 a) der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die in der artenschutzfachlichen Einschätzung vom Oktober 2015 aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich dabei um

- die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Avifauna
- die Verwendung insektenfreundlicher-Beleuchtungseinrichtungen für die Außenbeleuchtung
- die Einschränkung von Lichtimmissionen im Bereich der Schutzgebiete.

Die vom Fachgutachter im Mai/Juni 2016 empfohlene Überprüfung des Zauneidechsen-Bestandes im Randbereich des Waldbiotops ist ebenfalls erfolgt. In einer von insgesamt drei Begehungen im Juni 2016 konnten von Herrn Ramos zwei subadulte (nicht erwachsene) Zauneidechsen festgestellt werden.

Zur Sicherung des Lebensraumes der Zauneidechsen wird die Gemeinde Meckenbeuren – gemäß der in der artenschutzfachlichen Einschätzung vom Oktober 2015 aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen – im Bereich des Retentionsbeckens Strukturen für Reptilien z.B. in Form von unbeschatteten freien Flächen mit evtl. Steinhäufen herstellen (siehe A 2 in Ziffer 1.12 c der planungsrechtlichen Festsetzungen). Die weitere Konkretisierung der Maßnahme erfolgt mit der unteren Naturschutzbehörde zu gegebener Zeit.

Im Fazit der artenschutzfachlichen Einschätzung vom Oktober 2015 heisst es:

„Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten nicht zu erwarten sein.“

- 8.3 Für den Bau des Regenrückhaltebeckens und für die Anlage des Pufferstreifens zwischen Lückenschluss und Waldbiotop ergab sich im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Sommer 2015 durch die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen und der anschließenden Gebietsbegehung mit der unteren Forstbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis die Notwendigkeit einer Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens stellte die Gemeinde Meckenbeuren deshalb im Frühjahr 2016 folgende Anträge auf eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG beim Regierungspräsidium Tübingen (Abteilung Forstdirektion):

- 8.3.1 Für den Bau des Regenrückhaltebeckens:

Es wird eine Fläche von 2.087 qm des Grundstücks Flst.-Nr. 63 in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um eine Sukzessionsfläche/ Jungaufwuchs mit Erlen, Birken,

Eschen. Die Fläche wird für die Anlage des Regenrückhaltbeckens benötigt. Der vorhandene Jungaufwuchs wird inzwischen von der Forstbehörde als Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) eingestuft.

Alternativen wurden vom Ing.-Büro Wasser-Müller geprüft, ein anderer Standort des Regenrückhaltbeckens ist aus technischen Gründen nicht möglich. Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Fläche unter 1 ha). Der Notüberlauf des Regenrückhaltbeckens entwässert in den nördlich gelegenen Brandwiesenbach.

Als Ersatz ist die Neuaufforstung einer 2.808 qm großen Fläche des gemeindeeigenen Grundstücks Flst.-Nr. 2734 im Gewann „Hegenberger Äcker“ vorgesehen, das derzeit als extensives Grünland/ Brache genutzt wird. Die Maßnahme ist mit dem zuständigen Revierförster und der unteren Forstbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis fachlich abgestimmt.

8.3.2 Für die Anlage des Pufferstreifens zwischen Daimlerstraße und Waldbiotop:

Der Waldmantel soll durch die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen zwischen Straße/ Gehweg und Waldrand gestärkt werden, um die Belastungen durch den Verkehr und Lichtemissionen zu minimieren. Hierfür wird eine Fläche von 151 qm beansprucht, die mittlerweile von der Höheren Forstbehörde ebenfalls als Wald eingestuft wurde, so dass auch hier eine Waldumwandlung zugunsten des geplanten Pufferstreifens erforderlich wird.

Ein weiteres Abrücken des geplanten Lückenschlusses der Daimlerstraße vom Waldbiotop ist wegen des nicht veränderbaren Grundstückszuschnitts nicht möglich.

Als Ersatz ist ebenfalls die für das Regenrückhaltebecken geplante Neuaufforstung im Gewann „Hegenberger Äcker“ vorgesehen, siehe Ziffer 8.3.1 der Begründung.

Die Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG wurde für beide Waldflächen vom Regierungspräsidium Tübingen (Abteilung Forstdirektion) am 13.06.2016 erteilt. Sie stellt die Umwandlung nach § 9 LWaldG in Aussicht, die nach Vorliegen der Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der höheren Forstbehörde zu beantragen ist.

Die Umwandlung des Waldes im Bereich des Retentionsbeckens für das Baugebiet sowie im Bereich des Pufferstreifens zwischen Daimlerstraße und Waldbiotop zieht keine materielle Planänderung des Bebauungsplanes nach sich. Es sind zudem keine Dritten betroffen. Die Flächen werden zukünftig in das Eigentum der Gemeinde Meckenbeuren übergehen.

9 UMWELT- UND IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 Für das Planungsgebiet liegt ein Baugrundgutachten vor, welches von der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele (jetzt HPC AG) aus Ravensburg im Zusammenhang mit dem Lückenschluss der Daimlerstraße erstellt wurde, siehe **Anlage 6 a)** zur Begründung.

Weitere Baugrunduntersuchungen wurden von der Ingenieurgesellschaft HPC AG im Bereich des Baugebietes im Frühjahr 2015 durchgeführt. Das hierzu erstellte Gutachten vom 1.6.2015 ist der Begründung als **Anlage 6 b)** beigefügt.

9.2 Im Vorfeld zum Baugrundgutachten für den Lückenschluss wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele (jetzt HPC AG) das Flurstück 61/2 auf Schadstoffbelastungen unter-

sucht, siehe **Anlage 7 a)** zur Begründung. Diese Proben zeigten keine Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Belastungen. Aufgrund der gleichartigen ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung der Flurstücke 63 und 65 wie die des beprobten Flurstücks 61/2 wurde zunächst vermutet, dass auch im Planungsgebiet keine Bodenbelastung vorliegt.

Im Rahmen der inzwischen parallel zum Bebauungsplan laufenden Erschließungsplanung wurden die Flurstücke 63 und 65 nun ebenfalls beprobt. Das für das Baugebiet erstellte Bodengutachten von der Ingenieurgesellschaft HPC AG aus Ravensburg vom 28.5.2015 ist der Begründung als **Anlage 7 b)** beigefügt. Danach ergeben sich im Bereich der geplanten Bauflächen für den Unterboden schadstoffseitig keine Einschränkungen. Der Oberboden weist eine erhöhte Konzentration von Schädlingsbekämpfungsmitteln auf (Organochlorpestizide). Er kann außerhalb des Herkunftsortes nicht frei verwertet, sondern muss als Z 1.1-Material entsorgt werden. Die Ergebnisse des Bodengutachtens wurden in die planungsrechtlichen Hinweise aufgenommen.

Da der anfallende Oberboden aus den Flurstücken 63 und 65 nicht frei verwertbar ist, wurde vom Ing.-Büro Wasser-Müller aus Biberach in Abstimmung mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ein Bodenschutzkonzept erstellt, siehe **Anlage 7 c)** zur Begründung. Danach ist vorgesehen, die Baustelleneinrichtung sowie die Baustellenzufahrten und Bewegungsflächen in den künftigen Baufeldern und den geplanten Straßenflächen anzulegen. Der anfallende belastete Oberboden wird auf einem Grundstück der Gemeinde in Mieten zwischengelagert und im Baugebiet durch unbelasteten Oberboden in einer Schichtdicke von ca. 20 bis 30 cm ersetzt.

Darüber hinaus ist angedacht, die durch den Kanal-, Straßen- und Wasserleitungsbau anfallenden Erdmassen in den nahe gelegenen Erddeponien zu verwerten. Gleiches gilt für den Aushub des Retentionsbeckens.

9.3

Für die gesamte Daimlerstraße wurde im März 2005 vom Büro Modus Consult aus Ulm eine Lärmuntersuchung unter Berücksichtigung des ersten Bauabschnittes der Verbindungsstraße zwischen der L 329 und der B 30 bis zur Daimlerstraße und der damit verbundenen Weiterführung des Verkehrs über die Daimlerstraße bis zur B 30 vorgenommen (siehe Abschnitt 5.1 der Begründung). Die Lärmuntersuchung vom März 2005 ist der Begründung als **Anlage 8 a)** beigefügt.

In einer lärmschutztechnischen Stellungnahme wurde im Juli 2015 von Modus Consult die Lärmbelastung des bestehenden Gebäudes Hauptstraße 105 sowie der Baufelder 1 und 2 durch die Daimlerstraße erneut untersucht. Die lärmschutztechnische Stellungnahme vom Juli 2015 ist der Begründung als **Anlage 8 b)** beigefügt.

Die Untersuchungen ergeben, dass aufgrund der künftig überörtlichen Verkehrsbeziehungen auf der Daimlerstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete tags wie nachts überschritten werden. Dadurch werden Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzenden Gebäude erforderlich. Dies gilt sowohl für das Gebäude Hauptstraße 105 wie für die geplanten Gebäude in den Baufeldern 1 und 2. An den Nordfassaden dieser Gebäude werden nach den Untersuchungen von Modus Consult die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete überschritten.

Sowohl für das Gebäude Hauptstraße 105 wie auch für die Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 schlägt der Gutachter vor, auf der geplanten Daimlerstraße bis zur Einmündung in die B 30 einen lärmarmen Fahrbelag mit einer dauerhaften Lärminderung von 3 dB(A) aufzubringen. Die damit zu erzielenden Beurteilungspegel betragen 63 / 53 dB(A) tags / nachts. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiet von 64 / 54 dB(A) tags / nachts werden eingehalten.

Eine rechtsverbindliche textliche Festsetzung ist nur für den Straßenabschnitt der Daimlerstraße möglich, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Dies ist bei dem

Abschnitt nördlich des Gebäudes Hauptstraße 105 nicht der Fall. Durch Gemeinderatsbeschluss außerhalb der Satzung wird sich die Gemeinde Meckenbeuren verpflichten, dauerhaft auch auf dem westlichen Abschnitt der Daimlerstraße einen lärmarmen Belag mit einer Lärminderung von mindestens 3 dB(A) aufzubringen.

- 9.4 An das Planungsgebiet grenzt im Osten das Areal des seit langem dort ansässigen Obstgroßmarktes an. Das Betriebsgelände ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ehrlosen“ von 1982 und dort als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hinsichtlich der im Bebauungsplan „Ehrlosen West II“ vorgesehenen allgemeinen Wohnnutzung sind somit keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, da im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die – analog zu einem Mischgebiet – das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die seit 2009 entstandene geschlossene Bebauung aus Kühllagerhallen, die einen Abstand von 5 bis 7 m zur Grundstücksgrenze haben, liegt eine Schallimmissionsprognose vom Ing.-Büro für Umweltechnik Tecum aus Kempten vor. Das Gutachten vom April 2009 kann bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen werden.

Entsprechend der Schallimmissionsprognose des Ing.-Büros Tecum hat das Landratsamt Bodenseekreis dem Obstgroßmarkt bei der Baugenehmigung für die Kühllagerhallen Auflagen erteilt, die sicherstellen, dass durch den Betrieb des Obstgroßmarktes im westlich angrenzenden Planungsgebiet die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

- 9.5 Weitere Festsetzungen sollen die Belange des Umweltschutzes und der Gestaltung unterstützen, so die Unzulässigkeit der Verbrennung von festen und flüssigen Stoffen (Verbrennungsverbot mit gewissen Ausnahmen) sowie die Nutzung und Oberflächengestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung zum Verwendungsverbot werden der Gemeindegelände, in die das Planungsgebiet eingebunden ist, sowie der Frischluftzufuhr für die Gemeinde (Grünzug am Brandwiesenbach) Rechnung getragen.

10 GESTALTUNGSGESICHTSPUNKTE

Die örtlichen Bauvorschriften – basierend auf § 74 der Landesbauordnung – sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehrlosen West II“ die bereits im Bebauungsplan formulierten grundsätzlichen Belange des Umweltschutzes und der Gestaltung unterstützen und ergänzen.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ehrlosen West II“ sind in der vorliegenden Form konzipiert, um der Forderung nach einer im Siedlungsraum städtebaulich sinnvollen, architektonisch attraktiven und umweltfreundlichen Gestaltung des Baugebietes Nachdruck zu verleihen.

VERZEICHNIS DER ANLAGEN:

- Anlage 1 Bebauungsplan „Ehrlosen West II“ – Städtebaulicher Entwurf,
KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 20.3.2012
- Anlage 2 Bebauungsplan „Ehrlosen West II“ – Flächenbilanz,
KRISCHPARTNER, Tübingen
- Anlage 3 Neubau der Verbindungstraße zwischen der B 30 und der L 329
Detailuntersuchung / Leistungsfähigkeitsuntersuchung

- Knotenpunkt B 30 / Verbindungsstraße / geplante Erschließung westlich der B 30,
Modus Consult, Ulm, vom 24.1.2011
- Anlage 4 a) Fischereiliche Bestandserhebung im Brandwiesenbach Meckenbeuren,
Ralf Haberbosch, Tettngang, vom März 2009
- Anlage 4 b) Artenschutzfachliche Einschätzung,
Luis Ramos, Kressbronn, vom 18.10.2015
- Anlage 5 Stellungnahme Mögliche Beeinträchtigung des § 32 Waldbiotops Nr. 2-8323-435-0093
und des FFH-Gebietes „Schussenbecken und Schmalegger Tobel“,
Büro Hornstein, Überlingen, vom April 2009 (aktualisiert Juni 2016)
- Anlage 6 a) Baugrunduntersuchung BV „Lückenschluss Daimlerstraße zur B 30“,
Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Ravensburg, vom 24.10.2007
- Anlage 6 b) Baugrunduntersuchungen BG „Ehrlosen, West II“,
Ingenieurgesellschaft HPC AG, Ravensburg, vom 1.6.2015
- Anlage 7 a) Bodenuntersuchung, Flst. 61/2 (Teil) beim BV „Lückenschluss Daimlerstraße zur B 30“
Analysenmitteilung,
Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Ravensburg, vom 29.8.2007
- Anlage 7 b) Bodenuntersuchungen BG „Ehrlosen, West II“
Analysenmitteilung,
Ingenieurgesellschaft HPC AG, Ravensburg, vom 28.5.2015
- Anlage 7 c) Bodenschutzkonzept mit separatem Maßnahmenplan Bodenschutz
Ing.-Büro Wasser-Müller, Biberach, vom 30.6.2016
- Anlage 8 a) Lärmuntersuchung Industriestraße,
Modus Consult, Ulm, vom 30.3.2005
- Anlage 8 b) Lärmschutztechnische Stellungnahme,
Modus Consult, Ulm, vom 7.7.2015

AM 13.07.2016 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

.....
(Schmid)
Bürgermeister

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

GEMEINDE
MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS

BEBAUUNGSPLAN
EHRLOSEN WEST II

Anlage 1
zur
Begründung

Städtebaulicher
Entwurf

M 1:1.000

Auftraggeber:
Gemeinde
Meckenbeuren
Amt für Bauwesen und
Gemeindeentwicklung
Theodor-Heuss-Platz 1
88074 Meckenbeuren

Planer:
KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

20.3.2012



Öffentliche Flächen		Private Flächen/ Nutzung	
	Straße		Hoffläche
	Stellplätze		Garagen/ Carports
	Weg		Grundstücke Wohn-/ Mischgebiet
	Aufenthalt/ Spiel		Wohnnutzung/ Mischnutzung
	Grünflächen		bestehende Leitungstrasse



**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

**ANLAGE 2
ZUR
BEGRÜNDUNG**

**FLÄCHENBILANZ
ZUM
BEBAUUNGSPLAN VOM 13.7.2016**

Bruttobauland	2,89 ha	100 %
---------------	---------	-------

Grünfläche

Öffentliche Grünfläche/ Retention	0,32 ha	11,1 %
-----------------------------------	---------	--------

Erschließungsfläche „Lückenschluss“

Daimlerstraße	0,24 ha	
---------------	---------	--

Fußweg	0,09 ha	
--------	---------	--

Verkehrsgrün	0,03 ha	
--------------	---------	--

Ein- und Ausfahrten	0,03 ha	
---------------------	---------	--

Gesamt	0,39 ha	13,5 %
---------------	----------------	---------------

Erschließungsfläche Baugebiet

Jasminweg/ Straße A	0,16 ha	
---------------------	---------	--

Aufenthalt/ Spiel	0,05 ha	
-------------------	---------	--

Öffentliche Stellplätze mit Randgrün	0,02 ha	
--------------------------------------	---------	--

Gesamt	0,23 ha	8,0 %
---------------	----------------	--------------

Versorgungsflächen

Trafostation/ Zufahrt/ Randgrün	0,01 ha	0,3 %
---------------------------------	---------	-------

Nettobauland

Allgemeines Wohngebiet	1,06 ha	36,7 %
------------------------	---------	--------

Mischgebiet	0,88 ha	30,4 %
-------------	---------	--------

Gesamt	1,94 ha	67,1 %
---------------	----------------	---------------

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

**ANLAGE 3
ZUR
BEGRÜNDUNG**

NEUBAU DER VERBINDUNGSSTRASSE ZWISCHEN DER B 30 UND DER L 329

DETAILUNTERSUCHUNG / LEISTUNGSFÄHIGKEITSBERECHNUNG

KNOTENPUNKT B 30 / VERBINDUNGSSTRASSE / GEPLANTE ERSCHLIESSUNG WESTLICH DER B 30

Modus Consult, Ulm, vom 24.1.2011

siehe folgende Seiten

(Die Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan separat gebunden bei.

Die Untersuchung kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

**ANLAGE 4 a)
ZUR
BEGRÜNDUNG**

FISCHEREILICHE BESTANDSERHEBUNG IM BRANDWIESENBACH MECKENBEUREN

Ralf Haberbosch, Tettang, vom März 2009

siehe folgende Seiten

(Die Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan separat gebunden bei.

Die Untersuchung kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

**ANLAGE 4 b)
ZUR
BEGRÜNDUNG**

ARTENSCHUTZFACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Luis Ramos, Kressbronn, vom 18.10.2015

siehe folgende Seiten

(Die Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan separat gebunden bei.

Die Untersuchung kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

**ANLAGE 5
ZUR
BEGRÜNDUNG**

STELLUNGNAHME

**MÖGLICHE BEEINTRÄCHTIGUNG DES § 32 WALDBIOTOPS NR. 2-8323-435-0093
UND DES FFH-GEBIETES „SCHUSSENBECKEN UND SCHMALEGGER TOBEL“**

Büro Hornstein, Überlingen, vom April 2009 (aktualisiert Juni 2016)

siehe folgende Seiten

(Die Stellungnahme liegt der Begründung zum Bebauungsplan separat gebunden bei.

Die Stellungnahme kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

**ANLAGE 6 a)
ZUR
BEGRÜNDUNG**

BAUGRUNDUNTERSUCHUNG BV „LÜCKENSCHLUSS DAIMLERSTRASSE ZUR B 30“

Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Ravensburg, vom 24.10.2007

siehe folgende Seiten

(Die Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan separat gebunden bei.

Die Untersuchung kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

**ANLAGE 6 b)
ZUR
BEGRÜNDUNG**

BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN BG „EHRLOSEN, WEST II“

Ingenieurgesellschaft HPC AG, Ravensburg, vom 1.6.2015

siehe folgende Seiten

(Die Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan separat gebunden bei.

Die Untersuchung kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

**ANLAGE 7 a)
ZUR
BEGRÜNDUNG**

BODENUNTERSUCHUNG,

FLST. 61/2 (TEIL) BEIM BV „LÜCKENSCHLUSS DAIMLERSTRASSE ZUR B 30“,

ANALYSENMITTEILUNG

Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Ravensburg, vom 29.8.2007

siehe folgende Seiten

(Die Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan separat gebunden bei.

Die Untersuchung kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

**ANLAGE 7 b)
ZUR
BEGRÜNDUNG**

BODENUNTERSUCHUNGEN BG „EHRLOSEN, WEST II“

ANALYSENMITTEILUNG

Ingenieurgesellschaft HPC AG, Ravensburg, vom 28.5.2015

siehe folgende Seiten

(Die Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan separat gebunden bei.

Die Untersuchung kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

**ANLAGE 7 c)
ZUR
BEGRÜNDUNG**

BODENSCHUTZKONZEPT

MIT SEPARATEM MASSNAHMENPLAN BODENSCHUTZ

Ing.-Büro Wasser-Müller, Biberach, vom 30.6.2016

siehe folgende Seiten

(Das Bodenschutzkonzept und der Maßnahmenplan liegen der Begründung zum Bebauungsplan separat gebunden bei. Sie können, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

**ANLAGE 8 a)
ZUR
BEGRÜNDUNG**

LÄRMUNTERSUCHUNG INDUSTRIESTRASSE

Modus Consult, Ulm, vom 30.3.2005

siehe folgende Seiten

(Die Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan separat gebunden bei.

Die Untersuchung kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“**

**ANLAGE 8 b)
ZUR
BEGRÜNDUNG**

LÄRMSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME

Modus Consult, Ulm, vom 7.7.2015

siehe folgende Seiten

(Die Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan separat gebunden bei.

Die Untersuchung kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“ IN MECKENBEUREN**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).
-

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Ausgeschlossen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

a) Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

b) Im Erdgeschoss des Mischgebietes „MI – 1“ ist entlang der Daimlerstraße das Wohnen nicht zulässig.

Ausnahme

In den übrigen Erdgeschossbereichen des Mischgebietes „MI – 1“ ist das Wohnen nur ausnahmsweise zulässig, sofern für die geplante Wohnnutzung innerhalb eines Gebäudes oder Grundstücks nachweislich auch das Erdgeschoss herangezogen werden muss.

Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung darf im Erdgeschoss in der Summe max. ein Drittel der Baufläche beanspruchen.

c) Im Mischgebiet „MI – 3“ sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.1.3 Einschränkungen

(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

Höchstens: wie im Lageplan und in den Nutzungsschablonen eingetragen und durch Baugrenzen sowie Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen in der Nutzungsschablone bestimmt.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

1.3 ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB)

In jedem Wohngebäude, das als freistehendes Einfamilienhaus, als Doppelhaushälfte oder als Reihenhaus-Einheit errichtet wird, dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen untergebracht werden.

1.4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

1.5 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf im Bereich der Hauszüge maximal 0,30 m über der die Grundstücke erschließenden jeweiligen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei die Höhe des durch Verlängerung der Gebäudemittelachsen markierten erschließungsrelevanten Verkehrsflächenabschnittes.

Die EFH bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens.

1.6 GEBÄUDEHÖHEN

(§ 16 Abs 2 BauNVO)

Anlage 1

- a) Entsprechend den Einschrieben im Lageplan mit Angaben zur maximalen Wandhöhe (WH max.) und maximalen Firsthöhe (FH max.) über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- b) Die Wandhöhe (WH) ist wie folgt definiert:
 - für Satteldach (SD) durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut,
 - für Pultdach (PD):
durch den tiefer liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut als Wandhöhe 1 (WH 1) sowie durch den höher liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut als Wandhöhe 2 (WH 2),
 - für Flachdach (FD) durch die Oberkante der Attika.

- c) Die Firsthöhe (FH) ist definiert durch die Oberkante Firstziegel.
- d) Bei Pultdach ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss wie folgt auszuführen:
 - Das Staffelgeschoss muss auf der Gebäudeseite mit dem höher liegenden Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut (WH 2) gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens 2,00 m zurückgesetzt sein.
 - Der höher liegende Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut (WH 2) ist entweder auf der südöstlichen oder auf der südwestlichen Seite des Gebäudes vorzusehen.
 - Ist das oberste Geschoss auch auf der Gebäudeseite mit dem tiefer liegenden Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt, ist für die Ermittlung der Wandhöhe 1 (WH 1) der Schnittpunkt der in Dachfalllinie verlängerten Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des darunterliegenden Geschosses maßgeblich.
- e) Gebäude, die zu einem Doppelhaus oder Reihenhaus zusammengeschlossen sind, müssen die gleiche Wandhöhe und Dachneigung aufweisen.

1.7 STELLUNG DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudehauptkoordinaten sind rechtwinklig zu den jeweiligen Baugrenzen bzw. entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen für Satteldächer auszubilden.

1.8 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen unzulässig.

1.9 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- a) Garagen sind im **gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im **allgemeinen Wohngebiet WA, im Mischgebiet „MI – 1“ und in „Fläche A“ des Mischgebietes „MI – 2“ bzw. „MI – 3“** überdachte Stellplätze (Carpports) sowie nicht überdeckte Stellplätze gestattet.

In „**Fläche B**“ des Mischgebietes „**MI – 2**“ bzw. „**MI – 3**“ ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carpports) sowie von nicht überdeckten Stellplätzen unzulässig.
- c) Die Länge einer Carporteinheit darf 12 m nicht überschreiten. Zu benachbarten Carporteinheiten ist ein Abstand von mindestens 4,00 m vorzusehen.

- d) Bei Geschosswohnungsbauten sind für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze jeweils Tiefgaragen zu erstellen.

1.10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Leitungsrechte beruhen auf bestehenden Versorgungsleitungen und dienen den Versorgungsträgern.

**1.11 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND
VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das ablaufende unbelastete Regenwasser ist in das im Plan dargestellte Regenrückhaltebecken zu leiten.

**1.12 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) **Maßnahme M 1:**

Zum Schutz des ausgewiesenen § 30 Waldbiotopes wird der Waldmantel zwischen Daimlerstraße und Waldrand als Puffer für Schadstoffe und zur Verhinderung der Ausbreitung von Lichtemissionen durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche und die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen gestärkt.

Anlage 2

Während der Baumaßnahme der Daimlerstraße ist zwischen dem Waldrand und dem Straßenverlauf ein Arbeitsbereich von 3,00 m freizuhalten, um einen Eingriff in den Wurzelbereich der Bäume und in den geschlossenen Waldbestand zu verhindern. Der Waldrand ist durch einen Bauzaun zu schützen, der zusätzlich mit einem Vorhang ausgerüstet ist, um baubedingte Staubeinträge in den Waldtrauf zu reduzieren, siehe Prinzipskizze in Anlage 2.

Nach Fertigstellung der Daimlerstraße wird dieser Streifen rekultiviert, eingesät und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

b) **Maßnahme M 2:**

Zur Eingrünung des Retentionsbeckens, zur Ergänzung des Ufergehölzsaumes und als Schutz des Brandwiesenbaches vor Schadstoffen aus der Luft wird der Bereich zwischen Straße und Brandwiesenbach als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Mit dem geplanten Retentionsbecken ist vom Brandwiesenbach ein Mindestabstand von 10,00 m einzuhalten. Der am Brandwiesenbach vorhandene Ufergehölzsaum ist zu erhalten.

c) **Maßnahmen zum Artenschutz:**

Folgende funktionserhaltende Maßnahmen sind durchzuführen:

A 1:

Zur Erhaltung der Fledermauspopulation im Bereich Brandwiesenbach und angrenzenden Schutzgebieten sind bei der Straßenbeleuchtung, insbesondere der Daimlerstraße, insektenfreundliche Lampen zu verwenden (siehe auch Hinweis 2.4 in den örtlichen Bauvorschriften).

A 2:

Die Gemeinde Meckenbeuren wird im Bereich des Retentionsbeckens Strukturen für Reptilien herstellen (z.B. in Form von unbeschatteten freien Flächen mit evtl. Steinhaufen).

**1.13 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die notwendigen Pflanzpläne mit konkreten Standortangaben der Bäume und Sträucher sind im Zusammenhang mit der Detailplanung des Retentionsbeckens zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Baumstammmittelpunkten soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Anlage 3

a) **Pflanzgebot 1:**

Waldsaum entlang der neuen Daimlerstraße, Arten siehe Pflanzenliste I in Anlage 3.

b) **Pflanzgebot 2:**

Gehölzpflanzung zwischen Daimlerstraße und Brandwiesenbach, Arten siehe Pflanzenliste II in Anlage 3.

c) **Pflanzgebot 3:**

Baum- und Gehölzpflanzungen zur Ergänzung des Ufergehölzes, Arten siehe Pflanzenliste III in Anlage 3.

1.14 BODENSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu beachten (§§ 1a Abs. 1 und 202 BauGB). Folgende Punkte sind daher bei der Planung und Durchführung zu berücksichtigen:

- a) Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude ist so anzusetzen, dass möglichst wenig überschüssiger Erdaushub anfällt und dieser innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden kann.

- b) Bei Erdarbeiten ist der Oberboden gemäß den Regelungen der DIN 18915 abzuschleppen, gegebenenfalls fachgerecht zwischenzulagern und wieder zu verwenden.
- c) Für überschüssigen Erdaushub ist ein Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzept aufzustellen und rechtzeitig vor Baubeginn dem Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, vorzulegen. Auf den Bedarf an Erdaushubmaterial zu Rekultivierungszwecken im Bereich von Rohstoffabbauwerken wird hingewiesen.
- d) Beim Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept ist zu beachten, dass für einen Einbau zu Rekultivierungszwecken nur unbelastetes Erdaushubmaterial zulässig ist, d.h. dass der Erdaushub die geltenden Hintergrundwerte für Schadstoffe einhalten muss.

1.15 VERWENDUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- a) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Kohlendioxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise ist zulässig:

- die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL), wenn der Jahresmassenstrom der einzelnen Schadstoffe nach Abs. 1 nicht überschritten wird,
 - die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten,
 - die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind,
 - in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen/ Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen.
- b) Bei der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind die geltenden Vorschriften zu beachten. Eine naturgemäße Bewirtschaftung ist anzustreben.

1.16 VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der Daimlerstraße ab dem Beginn des Mischgebiets bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein dauerhaft lärmindernder Belag mit einer Minderungswirkung von 3 dB(A) eingebaut.

Hinweis:

Aufgrund eines gesonderten Gemeinderatsbeschlusses wird diesel-

be Verpflichtung von der westlichen Grenze des Bebauungsplans bis zur B 30 festgesetzt.

1.17 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- a) Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtfeld ist ab 0,70 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten von Bepflanzungen und anderen sichtbehindernden Anlagen. Bäume (Hochstämme) oder Lichtmasten sind möglich, sofern sie die Sicht nicht verdecken.
- b) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen als Freihaltezone für Fahrzeugüberhänge (Müllfahrzeuge, LKW) beim Wenden dieser Fahrzeuge. Innerhalb dieser Flächen sind auch nicht überdeckte Stellplätze sowie Nebenanlagen wie z.B. Mauern, Lampen, Poller und Einfriedungen sowie Baumpflanzungen unzulässig. Die Nutzung als Bewegungsfläche muss gewährleistet sein.

2. HINWEISE

- 2.1 Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenplan mit Aussagen über Lage, Zufahrt und Oberfläche von Stellplätzen, über die Baumarten und Standorte und über die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung und mit Angaben zu Verlauf, Höhe und Art der Einfriedungen sowie zur Ableitung des unbedenklichen Oberflächenwassers zu erstellen und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Die in der Planzeichnung entlang des Jasminweges und der Straße A nachrichtlich eingetragenen Baumstandorte sind dabei zu berücksichtigen. Die Standorte können an die geplante Grundstücksaufteilung und die geplanten Zufahrten angepasst werden; empfohlene Arten sind *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche) und *Sorbus aria* (Mehlbeere) in folgender Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-18 cm.
- 2.2 Zur Prüfung der Gebäudehöhen sind die Bauvorlagen durch mindestens zwei örtlich durch einen Sachverständigen (Vermessungsingenieur) aufgenommene Geländeschnitte incl. der angrenzenden Straßen entlang der Gebäudeaußenseiten zu ergänzen.
- 2.3 Mutterboden, kulturfähiger Unterboden und sonstiger unbelasteter Erdaushub ist soweit möglich zur Wiederverwertung im Baugebiet vorzusehen - Prinzip des Erdmassenausgleichs (siehe auch Ziffer 1.14).
- 2.4 Die Errichtung von Sammelbecken für Niederschlagswasser (Zisternen) auf den Grundstücken ist wünschenswert.
- 2.5 Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis (Untere Wasserbehörde) anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Wasserregulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die betroffenen Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

- 2.6 Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Anflugsektors für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Auf den vom Flughafen ausgehenden Fluglärm wird hingewiesen
- Das Planungsgebiet befindet sich im Wirbelschleppenüberprüfungsgebiet im Anflugbereich zur Start- und Landebahn 24. Um Wirbelschleppenschäden durch landende Luftfahrzeuge auszuschließen, wird eine Dachverklammerung bzw. eine Ausführung des Daches nach DIN 1055, Teil 4, Ausgabe 1968 empfohlen.
- 2.7 Für den Einsatz von Baukränen und sonstigen Baugeräten, die die maximale Höhe von 435 m üNN überschreiten, ist eine gesonderte Genehmigung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr erforderlich.
- Die nach Luftverkehrsgesetz vorhandene Bauhöhenbeschränkung ist auch bei der Wuchshöhe der anzupflanzenden Bäume zu beachten.
- 2.8 Die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten: sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 Denkmalpflege, die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- 2.9 Im Zusammenhang mit der Errichtung der Hochbauten wird eine ingenieurgeologische Baugrund- und Gründungsberatung empfohlen.
- 2.10 Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
- 2.11 Die Rückstauenebene für die Ableitung des Regenwassers ist die Straßenoberkante. Entsprechende Rückstausicherungsmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn selbst zu veranlassen. Das gleiche gilt für Schmutzwasseranschlüsse.
- 2.12 Auf das für das Baugebiet erstellte Bodengutachten von der Ingenieurgesellschaft HPC AG aus Ravenburg vom 28.5.2015 wird verwiesen, siehe Anlage 7 b) zur Begründung. Danach ergeben sich im Bereich der geplanten Bauflächen für den Unterboden schadstoffseitig keine Einschränkungen. Der Oberboden weist eine erhöhte Konzentration von Schädlingsbekämpfungsmitteln auf (Organochlorpestizide). Er kann außerhalb des Herkunftsortes nicht frei verwertet, sondern muss als Z 1.1-Material entsorgt werden.
- Auf das in diesem Zusammenhang erstellte Bodenmanagementkonzept für das Baugebiet wird ebenfalls verwiesen.
- 2.13 Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Vegetationszeit durchgeführt werden. Zwischen dem 01.03. und 30.09. sind Eingriffe in den Gehölzbestand wegen möglicher Vogelbrutbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten.
- 2.14 Das Baufeld 2 unterschreitet den nach Landesbauordnung festgesetzten Waldabstand zum Waldbiotop. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB teilt das Regierungspräsidium Tübingen im Schreiben vom 15.7.2015 zum Waldabstand mit: „Nach § 4 Absatz 3 LBO ist in der Regel zwischen Gebäuden und Wald ein Mindestabstand von 30 Metern einzuhalten. Mit dem Baufeld 2 wird dieser Abstand um ca. 10 m unterschritten. Durch bautechnische Vorgaben kann die Unterschreitung des Waldabstandes zugelassen werden.“ Die erforderlichen bautechnischen Vorgaben sind in Abstimmung mit der oberen Forstbehörde im Baurechtsverfahren zu konkretisieren.

3. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1 Zeichnerische Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.6
- Anlage 2 Prinzipskizze Arbeitsbereich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.12 a)
- Anlage 3 Pflanzenlisten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.13

Am 13.07.2016 als Satzung beschlossen

.....

(Schmid)

Bürgermeister

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Anlage 1
zu den planungs-
rechtlichen
Festsetzungen

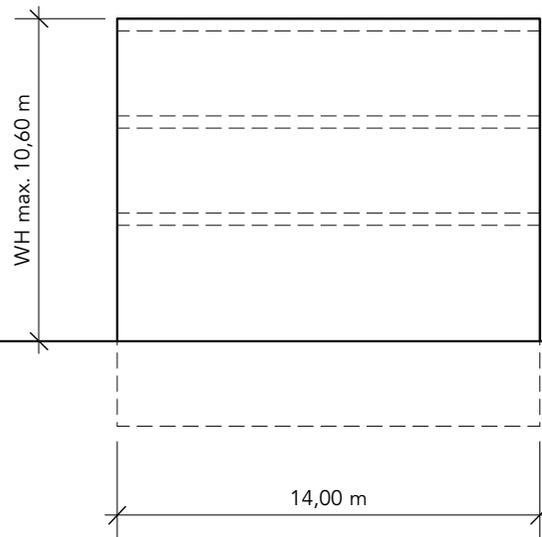
zeichnerische
Hinweise
zu Ziffer 1.6 –
Gebäudehöhen

M 1:250

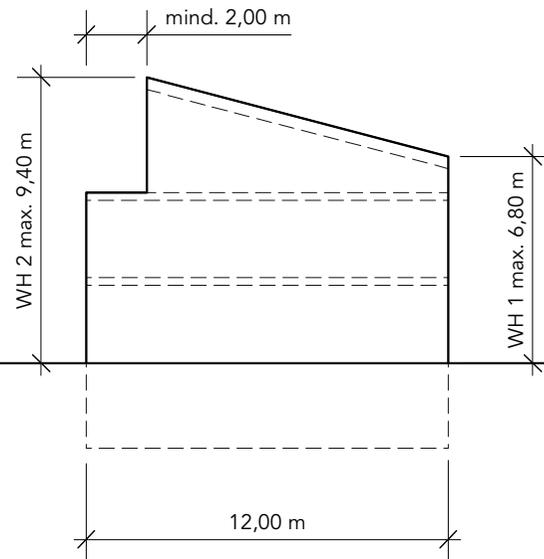
Auftraggeber:
Gemeinde
Meckenbeuren
Theodor-Heuss-Platz 1
88074 Meckenbeuren

Planer:
KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

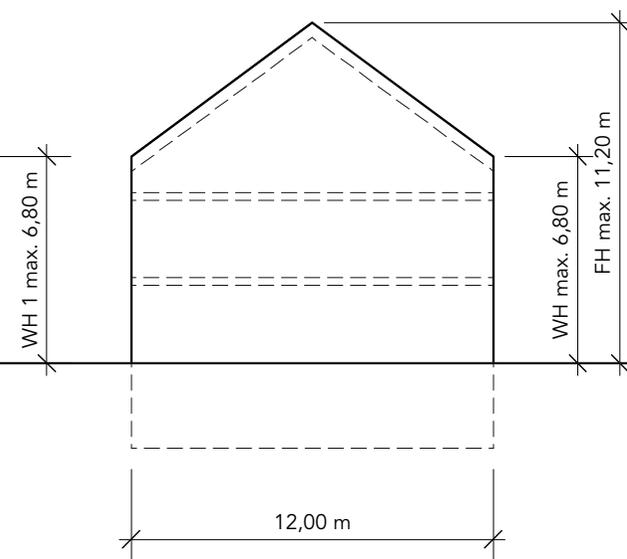
Flachdach (FD)



Pultdach (PD)



Satteldach (SD)



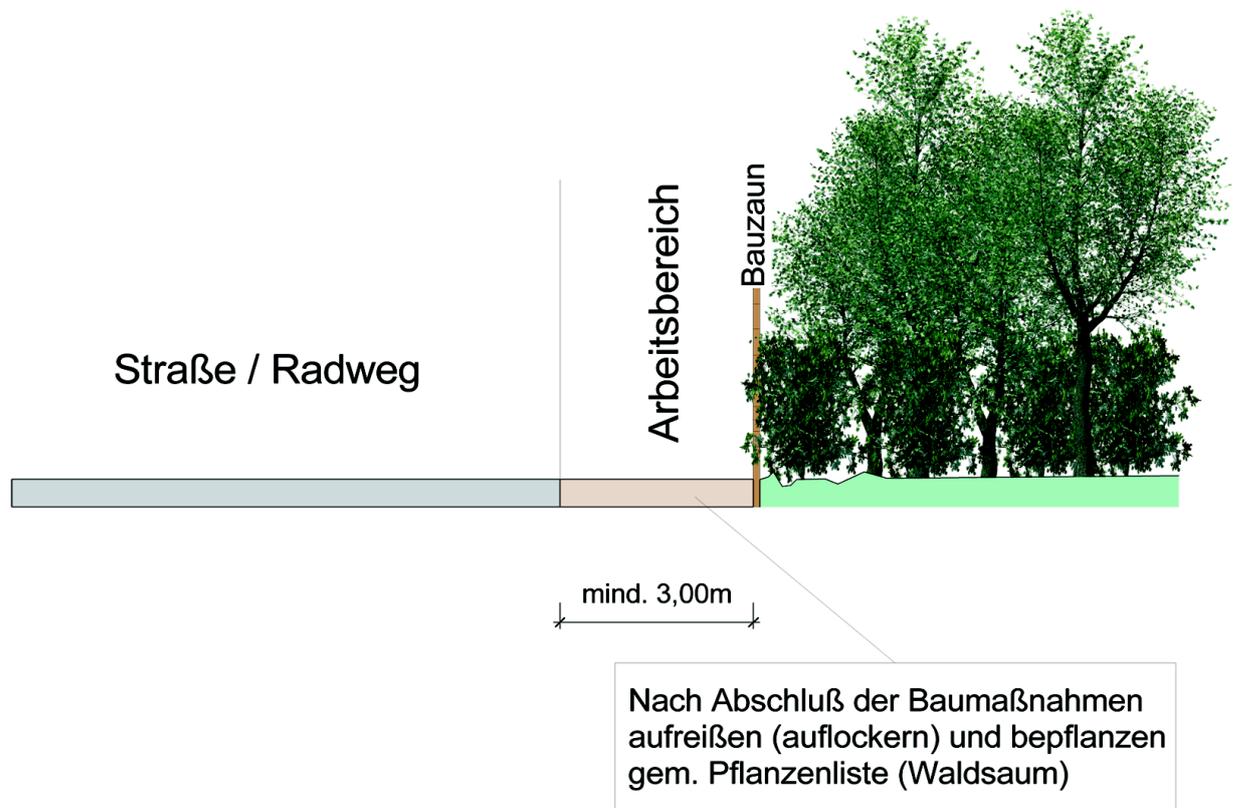
WH = Wandhöhe
FH = Firsthöhe

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“ IN MECKENBEUREN**

**ANLAGE 2
ZU DEN
PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Prinzipiskizze zum Arbeitsbereich zwischen dem Waldrand und dem Straßenverlauf während der Baumaßnahme der Daimlerstraße



vom Büro

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen
Tel. 07551/915043
Fax 07551/915044

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“ IN MECKENBEUREN**

**ANLAGE 3
ZU DEN
PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste I

(Waldsaum entlang der neuen Daimlerstraße)

Zum Schutz des ausgewiesenen § 30 Waldbiotopes wird der Waldmantel zwischen Straße und Waldrand als Puffer für Schadstoffe und zur Verhinderung der Ausbreitung von Lichtemissionen durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche und die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen gestärkt.

Pflanzraster 1 x 1 m

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzenliste II

(Gehölzpflanzung zwischen Daimlerstraße und Brandwiesenbach)

Zur Eingrünung des Retentionsbeckens, zur Ergänzung des Ufergehölzsaumes und als Schutz des Brandwiesenbaches vor Schadstoffen aus der Luft wird der Bereich zwischen Straße und Brandwiesenbach als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Pflanzraster 1 x 1 m

für Waldrand, zur Eingrünung des Retentionsbeckens und straßenbegleitend:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzenliste III

(Baum- und Gehölzpflanzungen zur Ergänzung des Ufergehölzes)

Laubbäume 1. und 2. Ordnung zur Ergänzung des Ufergehölzsaumes, als Bachaue:

Alnus glutinosa	Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide

Sträucher zur Ergänzung des Ufergehölzsaumes:

Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

Grundlage der obigen Ausführungen:

Stellungnahme „Mögliche Beeinträchtigungen des § 32 Waldbiotopes Nr. 2-8323-435-0093 und des FFH-Gebietes Schussenbecken und Schmalegger Tobel“ vom April 2009 vom Büro

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen
Tel. 07551/915043
Fax 07551/915044

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„EHRLOSEN WEST II“ IN MECKENBEUREN**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. 2010 S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

**1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)**

**1.1 MATERIALIEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- a) Glänzende oder spiegelnde Materialien für Dachdeckung und Fassaden sind allgemein unzulässig.
- b) Solarkollektoren – thermische Sonnenkollektoren und Solarmodule (Photovoltaik) – sind zulässig.

**1.2 WERBEANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen über 1,50 qm Fläche sind nur am Ort der Leistung, d.h. an den Gebäuden zulässig; die Werbeanlage darf bei Flachdächern nicht über die Oberkante Attika des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe bzw. tieferliegendem Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand hinausragen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf den umgebenden Straßen nicht geblendet werden.

**1.3 ZAHL DER STELLPLÄTZE
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Meckenbeuren ersetzt. Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind auf dem eigenen Baugrundstück herzustellen.

**1.4 GARAGEN: DACHFORM/ DACHDECKUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zulässig ist Flachdach mit extensiver Dachbegrünung, sofern das Dach nicht als Dachterrasse genutzt wird.

Zusammenhängende Garagen sind mit gleicher Gesamthöhe und Sturzhöhe der Tore auszubilden.

1.5 ÜBERDECKTE STELLPLÄTZE (CARPORTS)

Offene, überdeckte Stellplätze sind als Holzstützen- oder Stahlstützenkonstruktion wie folgt zulässig:

- Mindestens 2/3 der Fläche zwischen den Stützen müssen offen bleiben.
- Dachform: Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
- Zusammenhängende überdeckte Stellplätze müssen die gleiche Konstruktion, gleiches Material und die gleiche Gesamthöhe aufweisen.

1.6 AUSBILDUNG VON STELLPLÄTZEN, ZUFAHRTEN UND VERKEHRSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Nicht überdeckte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässiges Pflaster u.ä.
- b) Zufahrten und Verkehrsflächen sind mit undurchlässigen Belägen auszubilden.

1.7 GRUNDSTÜCKS- UND DACHBEGRÜNUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mindestens 50 % der nicht überbauten oder für eine andere zulässige Verwendung genutzten Grundstücksfläche sind dauerhaft zu begrünen.

1.8 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO.

- a) Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Geländeböschungen zur Angleichung von Hauseingängen, Terrassen und Garagen sind mit einem Neigungsverhältnis nicht steiler als 1:2 herzustellen.
- b) Abgrabungen mit dem Ziel, bauliche Anlagen unterhalb des anstehenden natürlichen Geländes ganz oder teilweise freizulegen, sind ausgeschlossen. Tiefgaragenzufahrten sind hiervon ausgenommen.

1.9 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Die Höhe der Einfriedungen darf allgemein max. 1,50 m betragen. An der östlichen Grenze des Planungsgebietes (entlang des Gewerbegebietes Ehrlosen) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Betonformsteinen, Pflanztrögen und vollverschalteten Bretterwänden.

- b) Einfriedungen sind nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenkante zulässig (nicht bei Naturstein- oder Gabionenwänden, siehe hierzu c). Der entstehende Zwischenstreifen ist unbefestigt als Rasenfläche oder mit niedrigem Bewuchs (bodendeckende Stauden und Gehölze bis zu einer Höhe von 30 cm) zu gestalten und zu unterhalten.
- c) Für Einfriedungen aus Naturstein- oder Gabionenwänden ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenkante einzuhalten. Der entstehende Zwischenstreifen ist unbefestigt als Rasenfläche oder mit niedrigem Bewuchs (bodendeckende Stauden und Gehölze bis zu einer Höhe von 30 cm) zu gestalten und zu unterhalten.

Die Länge einer geschlossenen Naturstein- oder Gabionenwand ist bis max. 3,00 m zulässig. Zwischen zwei geschlossenen Naturstein- oder Gabionenwänden ist ein Abstand von mindestens 1,00 m vorzusehen.

- d) Zwischen Doppelhäusern sind Sichtschutzanlagen nur auf der gemeinsamen Grenze bei maximaler Höhe von 2,00 m über Oberkante des anliegenden Geländes bis in eine Tiefe von maximal 2,00 m, gemessen ab zugehöriger Außenwand, auf der durch den Grundriss festgelegten Wohngartenseite zulässig.

1.10 LEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln. Neue Niederspannungsanschlüsse sind als Erdkabelleitungen auszuführen.

2. HINWEISE

- 2.1 Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrissgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen wahrzunehmen. Insbesondere betrifft das die Gebäudefronten entlang der Daimlerstraße.
- 2.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Werbeanlagen am Ort der Leistung (Betriebsstätte) so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere: nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschweligen Wahrnehmung geeignet.
- 2.3 Flachdachflächen und Pultdachflächen sollen zu mindestens 70% in mindestens extensiver Form (d.h. Substratschicht mindestens 12 cm) begrünt und dauerhaft unterhalten werden.
- 2.4 Die Auswirkungen von Lichtemissionen in Richtung Wald sind durch folgende Maßnahmen zu minimieren:
- Vermeidung von Leuchtreklamen in Richtung Wald,
 - Verwendung von LED-Lampen mit einem „warm white“ entsprechenden Farbton für Straßen- und Außenbeleuchtung,
 - Verwendung von abgeschirmten Lampen, die nur nach unten abstrahlen,
 - möglichst bodennahe Beleuchtung,
 - Reduzierung der Beleuchtung von Eingängen durch den Einbau von Bewegungsmeldern,
 - Reduzierung der Beleuchtung in den Nachtstunden.

Am 13.07.2016 als Satzung beschlossen

.....
(Schmid)
Bürgermeister

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Bebauungsplan: „Ehrlosen West II“ und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet „Ehrlosen West II“

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) vom 19.09.2007

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(§ 2 Abs. 1 BauGB) GN Nr. 39 am 29.09.2007

Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB
Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.09.2007
Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung
nach § 13a BauGB vom 18.06.2008

Ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung
GN Nr. 27 am 05.07.2008

Öffentliche Auslegung
(§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4 Abs. 2,
§ 3 Abs. 2, § 4a Abs. 2 BauGB) } von 14.07.2008
bis 13.08.2008

Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der
öffentlichen Auslegung } von 14.07.2008
(§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2,
§ 3 Abs. 2, § 4a Abs. 2 BauGB) bis 13.08.2008

Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der
öffentlichen und privaten Belange untereinander 25.02.2015
und gegeneinander (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
(§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB) 25.02.2015

Ortsübliche Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen
Auslegung GN Nr. 28 11.07.2015
(§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB)

Erneute öffentliche Auslegung vom 21.07.2015
(§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB) bis 31.08.2015

Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen
Auslegung } von 15.07.2015
(§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2
u. § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 2 und 3 BauGB) bis 31.08.2015

Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der
öffentlichen und privaten Belange untereinander 13.07.2016
und gegeneinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) und
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 14.07.2016

Biegert
Bauamt

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 20.07.2016

Schmid
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, GN-Nr. 30

am 30.07.2016

Meckenbeuren, den 01.08.2016

Biegert
Bauamt