

GEMEINDE MECKENBEUREN

BEBAUUNGSPLAN „BUCHSCHLAG II“

15.05.2013
Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

TEXTLICHER TEIL MIT PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSPLAN



Begründung

gemäß § 9(8) BauGB

Bebauungsplan „Buchsschlag II“

und gemäß § 74(7) LBO

Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet „Buchsschlag II“

Inhaltsübersicht

1 Allgemeines

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung
- 1.5 Bestehende Nutzungen:

2 Planinhalt

- 2.1 Gliederung des Geltungsbereiches
- 2.2 Städtebauliches Konzept
- 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.4 Erschließung

3 Maßnahmen

Bodenordnung

4 Örtliche Bauvorschriften

5 Zusammenfassung des Umweltberichts

Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Örtliche Bauvorschriften

Umweltbericht siehe gesonderter Band

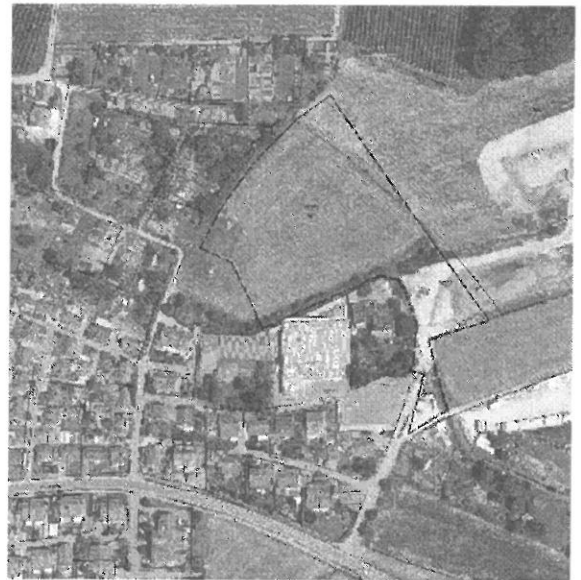
1 Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, i. d. F. v. 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Reute. Die Planung betrifft das Flurstück 977/1 und folgende Teilflurstücke (genaue Abgrenzung siehe Lageplan): Flst.Nr. 967, 967/1 und 977/10 (Nelkenstraße). Das Plangebiet umfasst ca. 1,37 ha.



1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Die Gemeinde Meckenbeuren beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplans den ortsansässigen Gewerbebetrieben Am Buchschlag die erforderliche Betriebserweiterung nach Norden zu ermöglichen. Die Planung dient damit der Deckung eines konkreten Bedarfs als Ergänzung der bestehenden Gewerbegebiete. Aufgrund der Lage im Außenbereich sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür derzeit nicht gegeben. Die Planung dient des Weiteren der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und soll neben der Ausweisung von Gewerbeflächen die Erschließungssituation der Betriebe unter Berücksichtigung der geplanten Nordumfahrung Reute verbessern. Die Planung berücksichtigt auch die Erschließung und eine Grünzäsur zu den westlich angrenzenden bzw. im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Siedlungsflächen und den Anschluss an die geplante Nordumfahrung Reute. Von dieser hält das Plangebiet einen Abstand von 20 m.

Als wichtigstes örtliches landschaftsplanerisches Ziel gilt der Erhalt der Biotopverbundfunktion innerhalb des FFH-Gebietes Schussenaue und Schmalegger Tobel. Eine künftige bauliche Nutzung soll einen ausreichenden Abstand zum Ramsbach bzw. zum Ehrlosenbach einhalten. Eine zusätzliche Belastung des Gewässers aus der vorhandenen und geplanten gewerbliche Nutzung ist unbedingt zu vermeiden. Des Weiteren soll durch eine landschaftsgerechte Einbindung der Gewerbeflächen und Neugestaltung des Ortsrandes der Eingriff in das Landschaftsbild lokal begrenzt bleiben.

1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

Ziele der Raumordnung / Regionalplanung

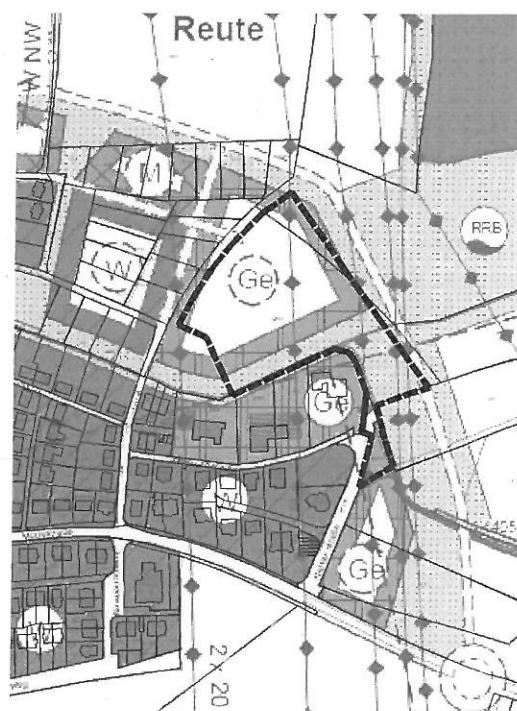
Überörtliche Umweltziele sind auch im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) dargestellt. In der Raumnutzungskarte sind bezüglich des Plangebietes keine Planungsvorgaben enthalten, die der Planung widersprechen. Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft bzw. regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen. Das Gebiet wird in Nord-Südrichtung von Freileitungstrassen der Energieversorgung durchquert. Die Leitungen werden zurückgebaut. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Umspannwerk.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren / Fortschreibung 1999 (siehe Abb. rechts) ist im Bereich der nördlichen geplanten Bauflächen (GEe1 und 2) und im Bereich des GEe5 eine geplante eingeschränkte gewerbliche Baufläche (Ge) dargestellt. Die Art der Einschränkung ist im FNP nicht näher bezeichnet, ist aber im Hinblick auf die westlich und südwestlich ausgewiesenen Wohn- und Mischbauflächen und als Ergänzung zu der südlich angrenzenden gewerblichen Baufläche zu sehen. Die Teilfläche der geplanten GEe3 und GEe4 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche / Grünstreifen entlang des Gewässers, und damit als Teil des vernetzten Systems von Fließgewässern dargestellt.

Der Ramsbach wurde in diesem südlichen Teilabschnitt mit der Fertigstellung des östlich gelegenen Regenrückhaltebeckens (2010/2011) verlegt und fließt nun von Osten kommend durch das Plangebiet.

Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge der Konkretisierung der verbindlichen Bauleitplanung durch die Kommune. Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Ausgewiesene Schutzgebiete

Die Planung tangiert das FFH-Gebiet ‚Schussenbecken und Schmalegger Tobel‘ (Nr. 832.3341). Es handelt sich um ein zusammenhängendes Fließgewässersystem mit Gräben, naturnahen und ausgebauten Bächen, naturnahen und ausgebauten Flussabschnitten, Waldgebiete sowie Stillgewässer und Niedermoor Komplexe. Der Ramsbach verläuft nördlich der bestehenden Bebauung. Zum Schutzgebiet gehören der Ramsbach und der Ehrlosenbach mit Randvegetation. Der bis 2010 südlich des Plangebietes gelegene Ast des Ramsbaches wurde ca. 200 m südwestlich des bisherigen Zusammenflusses mit dem Ehrlosenbach im Rahmen des neu angelegten gemeinsamen Regenpufferbeckens nach Norden umgeleitet. Der Zusammenfluss wurde damit in das Regenpufferbecken gelegt. Mit der Verlegung des Gewässerverlaufs des Ramsbaches wird auch die bisherige FFH Abgrenzung mitverlegt.

Bestehende Bebauungspläne

Südlich grenzt der Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Buchschlag‘ aus dem Jahr 1966 an das Plangebiet an. Dieser sieht neben der Ausweisung eines Gewerbegebietes eine Fortführung der Nelkenstraße nach Norden über den Ramsbach vor mit einer 6 m breiten Fahrbahn, einem einseitigen Gehweg und einer Baumreihe. Die damals geplante Trasse verläuft ca. 5 m westlich der nun geplanten Betriebszufahrt. Die Abbildung zeigt den Lageplan überschritten mit der aktuellen Liegenschaftskarte und der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans Buchschlag II.



1.5 Bestehende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Nutzung, Ackerland, Rotationsgrünland;
- 110kV- und 20 kV-Freileitungen überqueren das Gelände in Nord-Süd-Richtung, die westliche 110kV-Leitung wird zurückgebaut; die östliche bleibt erhalten; für die 20-kV-Leitung, die das geplante GEE4 überquert, ist eine Erdverlegung vorgesehen;
- gewässerbegleitende Saumvegetation entlang des Ramsbaches und des Ehrlosenbaches;
- landwirtschaftlicher Weg entlang des Ramsbaches;
- asphaltierte Zufahrt zum bestehenden Wohngebäude (ehem. Betriebsinhaber);
- Stellplätze für Gewerbebetrieb

Südlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebiets. Der östlich gelegene Lagerplatz soll in das Plangebiet verlegt werden.

Aufgrund verschiedener gewerblicher Nutzungen im Bereich des rechtskräftigen übergeleiteten Ortsbauplans ‚Siedlung Reute‘ kann das Gebiet als WA kategorisiert werden (vorhandene gewerbliche Nutzungen: Grafikbüro, Anfertigung und Verkauf von Edelsteinschmuck, Aufstellung und Wartung von Getränkeautomaten, Handel mit Kfz-Teilen, EDV und Internetleistungen, Handel mit Literatur, Verkauf von Tanzsportschuhen und Zubehör, Handel mit Reitsportzubehör).

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Kleingartengelände, nordöstlich im Abstand von 20 m grenzt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen die geplante Nordumfahrung Reute an. Östlich des Plangebiets wurde im Jahr 2010 ein Regenrückhaltebecken realisiert und der Ramsbach entsprechend verlegt.

2 Planinhalt

2.1 Gliederung des Geltungsbereiches

Gewerbegebiet (GEE)	0,99 ha	72 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,06 ha	4 %
Öffentliche Grünfläche	0,32 ha	24 %
Gesamt	1,37 ha	100 %

2.2 Städtebauliches Konzept

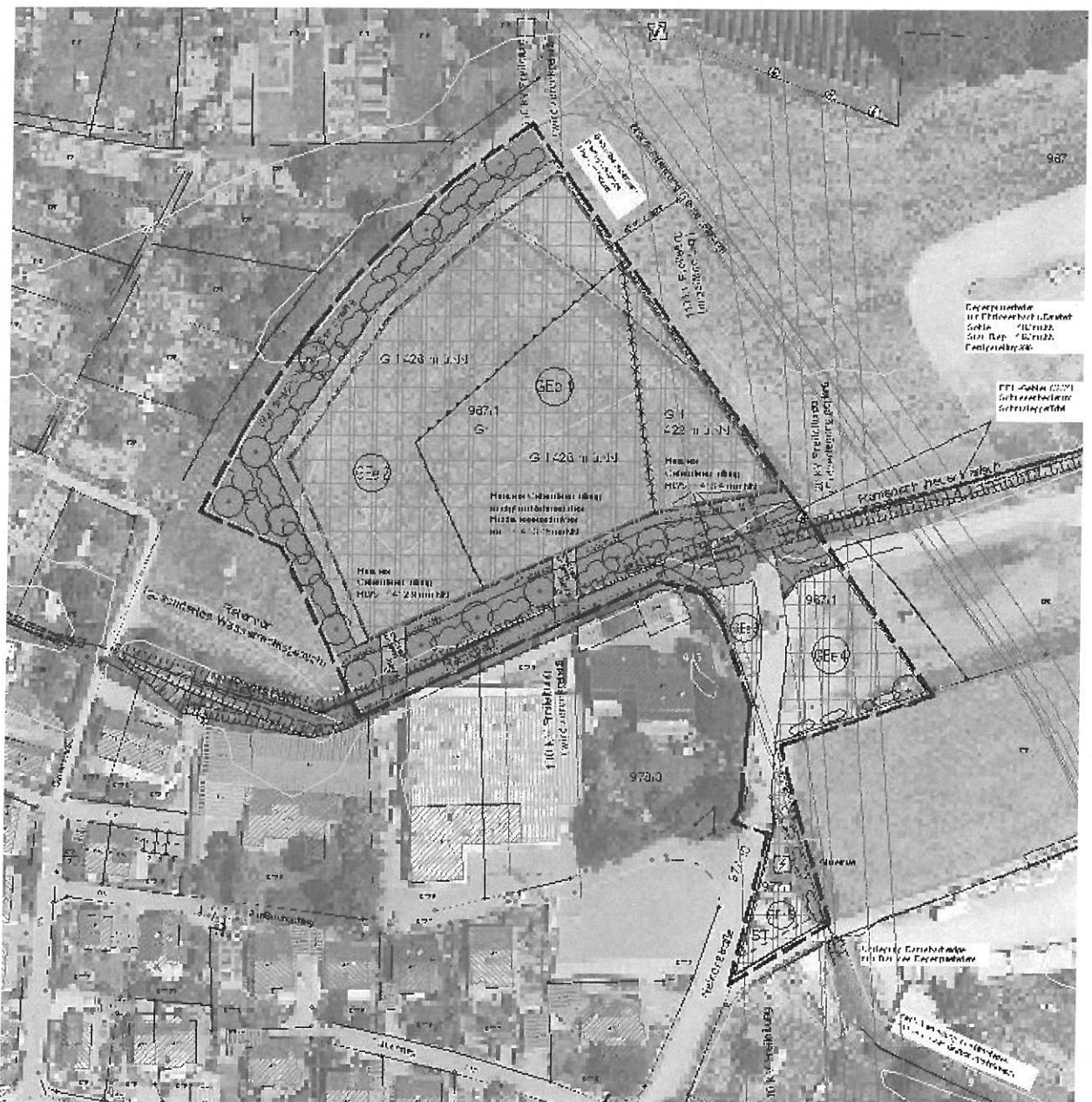
Den bestehenden Gewerbebetrieben im Süden des Plangebietes soll unmittelbar neben dem eigenen Betriebsgelände und im Rahmen der Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung die Möglichkeit zur Betriebserweiterung eröffnet werden. Im Zusammenhang mit der Betriebserweiterung ist die Verlegung des südöstlich gelegenen Lagerplatzes vorgesehen. Auf den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen soll zudem eine zusätzliche Produktionshalle errichtet werden. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen werden mit Rücksicht auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen nach zulässigen Emissionen gegliedert.

Die Planung berücksichtigt ebenso die geplante Nordumfahrung Reute. Von der Trasse wird ein Abstand von 20 m eingehalten. Eine Eingrünung des nordöstlichen Ortsrandes soll erst mit der Fertigstellung der Umgehungsstraße erfolgen. Zu den westlich angrenzenden Siedlungsflächen wird ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzung vorgesehen. Hier ist auch eine Wallanschüttung zulässig.

Bis zur Realisierung der Nordumfahrung Reute, die eine günstige Erschließung für das Gewerbegebiet von Norden eröffnen wird, benötigt der Betrieb eine Zufahrt von der Nelkenstraße. Diese wird entlang des Flurstückes 978/3 realisiert. Des Weiteren werden für den betriebsinternen Ablauf an der Nordseite der bestehenden Produktionshalle zwei ca. 6,0 m breite zusätzliche Überfahrten über den Ramsbach benötigt, um die Verknüpfung zwischen den bestehenden Betriebsanlagen und der Produktionshalle mit der geplanten Gewerbefläche zu gewährleisten. Die beiden Überfahrten zur nördlichen Erweite-

fläche dienen ausschließlich dem betriebsinternen Materialfluss. Die Erschließung der geplanten Gewerbeflächen erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Der Lieferverkehr und die zugehörige Ladetätigkeit wird daher künftig direkt auf den Flächen nördlich des Ramsbaches stattfinden. Mit der geplanten Verkehrsführung und der Verlagerung der Ladevorgänge nach Norden wird eine geringere Immissionsbelastung der südlich angrenzenden Wohnnutzung erreicht. Der vorhandene Stellplatz auf Flst.Nr. 977/1 bleibt erhalten.

Zur Sicherung der naturräumlichen Bedeutung des Ramsbaches, der an seinem Südufer unmittelbar vom Produktionsgebäude auf Flst.Nr. 978/5 und einem Garagengebäude auf Flst. 978/3 tangiert wird, wird ein ca. 15 m breiter Streifen als öffentliches Grün mit naturnaher Bepflanzung ausgewiesen. Der ursprünglich abknickende Verlauf des Ramsbaches im Bereich des Zuflusses des Ehrlosenbaches ist bereits seit der Fertigstellung des östlich gelegenen Regenüberlaufbeckens aufgehoben. Oberhalb der Böschungsoberkante wird in einer öffentlichen Grünfläche ein Pflweg (Schotterrasen) angelegt. Damit wird der Zugang zum Ramsbach und zum östlich gelegenen Regenpufferbecken sichergestellt. Die Höhenlage des Weges dient auch der Erhöhung des Freibords für das 100-jährliche Hochwasser.



2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungseinschränkungen (Immissionsschutz) werden mit Rücksicht auf die südlich und westlich gelegene Wohnbebauung und durch flächenbezogene Emissionskontingente definiert.

Die Gewerbeflächen sollen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und zur Deckung des konkreten Bedarfs einer rein gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der begrenzten Erschließungsgegebenheiten sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Eine Flächenkonkurrenz zum bestehenden Gewerbebetrieb soll vermieden werden. Insbesondere haben Vergnügungsstätten zumeist einen über das Gemeindegebiet hinausgehenden Einzugsbereich, was zu unerwünschten und unzumutbaren Belästigungen der Wohngebiete im Umkreis des Planungsgebiets führen würde. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Meckenbeuren vom Oktober 2007.

Gemäß dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und aufgrund der räumlich begrenzten Verhältnisse wurde beim Maß der baulichen Nutzung eine möglichst dichte Bebauung der Gewerbeflächen angestrebt. Mit einer GRZ von 0,8 orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der in der BauNVO angegebenen Obergrenze. Bei Gebäudehöhen von ca. 12,5 m sollen auch Hallen mit Kranbahn noch möglich sein. Die max. Gebäudehöhe wird in absoluten Höhen festgesetzt. Die westliche der derzeit das Gebiet überspannenden 110 kV-Freileitungen wird zurückgebaut und begründet keine Einschränkung mehr bezüglich der Höhe der Bebauung. Im östlichen Teil des GEE1 ist mit Rücksicht auf die auch künftig bestehende Freileitung eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhenbegrenzung ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

2.4 Erschließung

Verkehr

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde und des Gemeinderats, dass bei der Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Umfahrungsstraße Reute (K7725) der Anschluss der vorhandenen und der geplanten gewerblichen Flächen im Bereich Buchschlag zu dieser Straße sichergestellt und zeitgleich die Nelkenstraße für diesen Verkehr geschlossen wird. Erst mit der Realisierung der Nordumfahrung Reute ist eine Fahrerschließung des Plangebietes von Norden her und damit eine weitestgehende Entlastung der südlich angrenzenden Wohnnutzungen möglich. Da eine kurzfristige Realisierung der Nordumfahrung nicht zu erwarten ist, wird eine Betriebszufahrt als ca. 6,5 m breite Fahrstraße über die Nelkenstraße vorgesehen. Zur Abwicklung innerbetrieblicher Fahr- und Transportbewegungen dienen zwei zusätzliche Überfahrten über den Ramsbach. An der Nordseite des Ramsbaches wird im Bereich der öffentlichen Grünanlage ein Pflweg angelegt, der auch als Fußwegequerung dienen soll. Der Pflweg, der den Ramsbach im Bereich GEE4 an seiner Südseite begleitet, dient auch der Erreichbarkeit des Regenpufferbeckens.

Hochwasserschutz

Um ein ca. 0,5 hohes Freibord oberhalb des 100-jährlichen Hochwassers zu erreichen, wird zur Ergänzung der Schutzwirkung des östlich des Plangebietes fertiggestellten Regenpufferbeckens entlang des Ramsbaches eine Geländeauffüllung auf 412,7 bis 413,2 m ü.NN vorgenommen. Der vorgesehene Pflweg wird durch die Gemeinde in dieser Höhenlage realisiert. Es wird empfohlen das Baugelände ebenfalls an dieses Höhenniveau anzugleichen.

Stromfreileitungen

Die westliche der das Plangebiet überspannenden 110-kV Freileitungen wird nach Aussagen der EnBW vermutlich im Jahr 2013 komplett zurückgebaut, so dass lediglich aus dem verbleibenden östlichen Trasse Einschränkungen für die Bebaubarkeit zu berücksichtigen sind. Die 20-kV Leitung wurde bereits in eine erdverlegte Leitung umgebaut.

Es ist jedoch derzeit nicht absehbar, bis wann die 110 kV-Leitungen (westliche Trasse) definitiv abgebaut werden. Da der Gemeinde Meckenbeuren aufgrund konkreter Nutzungsanfragen daran gelegen ist, den Bebauungsplan bereits vor der vollständigen Beseitigung der Leitungen zur Rechtskraft zu führen, soll im Bereich der Freileitungen und der dazugehörigen Schutzstreifen eine Regelung nach § 9 Abs.2 BauGB (Baurecht auf Zeit bzw. aufschiebend bedingtes Baurecht) in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese besteht aus zwei Elementen: Zum einen einer Modifizierung der zulässigen Gebäudehöhe und zum anderen einen Eintrag der beschränkten Flächen in den zeichnerischen Teil. Die bedingte Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen gilt bis die 110 kV-Leitungen der EnBW abgebaut und entfernt worden sind. Bis dahin bedarf es für die zulässigen Nutzungen im Bereich des Schutzstreifens der Zustimmung der EnBW. Als Folgenutzung gelten die Festsetzungen gemäß Eintragungen im Plan.

Die verbleibenden Freileitungen wurden bei der Bepflanzung berücksichtigt. Die in der Artenliste 2 genannten Sträucher können auch im Bereich der verbleibenden Leitungstrassen gepflanzt werden. Dies ist in den festgesetzten Pflanzgebieten berücksichtigt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser, Strom, Telekom etc. erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz. Die beiden kleinen Teilflächen GEe 3 und GEe 4 werden nicht versorgt und sind diesbezüglich nur eingeschränkt nutzbar. Hier sind außerdem keine Gebäude zulässig.

Das Niederschlagswasser der gewerblichen Bauflächen GEe1 und GEe2 soll nach entsprechender Vorklärung einem Retentionsbecken westlich angrenzend an das Plangebiet zugeführt werden mit gedrosseltem Ablauf in den Ramsbach. Für Versiegelungen auf den Flächen GEe3 bis GEe5 soll die Retention auf dem Baugrundstück selbst bereitgestellt werden. Es wird ein gesondertes Wasserrechtsge-such erstellt, das die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, das geplante Retentionsbecken und die Umgestaltung des Ramsbaches detailliert darstellt.

Beschränkung der Geräuschemissionen der Gewerbebetriebe

Da durch die geplante Nutzung für das Wohnumfeld eine zusätzliche Lärmbelastung nicht auszuschließen war, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Fa. Tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik) erstellt. Als Planungsvorgabe gilt, dass in der Summe aller gewerblichen Geräusche die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) nicht überschritten werden sollen. Die Geräuschemissionen der neuen gewerblichen Bauflächen werden nach den Empfehlungen des Schallgutachtens durch Festsetzung von max. zulässigen Emissionskontingenten beschränkt. Dabei werden auch die Vorbelastungen und die geplanten Erweiterungen des bestehenden Gewerbebetriebes berücksichtigt. Die schalltechnischen Untersuchungen führten zu folgenden Ergebnissen:

- Die Planung ist grundsätzlich mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich. Der zu erwartende zusätzliche Erschließungsverkehr ist im Sinne der TA Lärm grundsätzlich als verträglich mit der tangierten Wohnbebauung zu bewerten. Nach Realisierung der Nordumfahrung von Reute ist eine weitere Entlastung zu erwarten.
- Die Neuplanung ermöglicht für die ansässige Firma eine Verlagerung geräuschrelevanter Betriebsteile und Verkehrsbereiche nach Norden, wodurch eine Entlastung der Wohnnutzungen bewirkt wird.
- Es werden flächenbezogene Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Dabei werden die westlichen und südlichen Randflächen zum Schutz der betroffenen Wohnnutzungen etwas mehr beschränkt werden als die mittige Fläche. Ein Emissionskontingent für die Nachtzeit von z.B. 45 dB(A)/m² im Bereich des GEe 2 bedeutet, dass in der Regel nachts im Freien oder im Gebäude bei geöffnetem Fenster nicht gearbeitet werden darf oder bei geräuschintensiven Arbeiten (z.B. Ladearbeiten) innerhalb geschlossener Gebäude erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind.
- Bei Festlegung der vorgeschlagenen Emissionskontingente ist in der Summe mit den bestehenden Gewerbeflächen gewährleistet, dass an der Wohnbebauung im Umfeld die Orientierungswerte der DIN 18005-1 tags und nachts eingehalten werden.

Empfehlungen für die Bebauung

- An der Westseite des Plangebietes sollten möglichst abschirmende Gebäude ohne Gebäudeöffnungen nach Westen angeordnet werden. Geschlossene Verglasungen sind aber bei entsprechender Schalldämmung an der Westseite durchaus möglich.
- Im Bereich der Fläche GEe 2 sollten keine geräuschrelevanten Außenquellen bzw. ungeschützte Verkehrsbereiche angeordnet werden.
- Nächtliche Lkw-Bewegungen und umfangreichere Pkw-Bewegungen sollten auf die Fläche GEe 1 beschränkt bleiben. Auf den Flächen GEe4 und GEe 5 sind nächtliche Pkw-Bewegungen in beschränktem Umfang möglich.
- Es ist eine weitestgehende Verlagerung des Lkw-Verkehrs und der Ladearbeiten bzw. des Staplerbetriebes von der Südseite des Bestandsbetriebes auf die neue Gewerbefläche GEe 1 anzustreben.

3 MaßnahmenBodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück Flst. 967/1 sowie Flst.Nr 967/1 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Meckenbeuren. Das Flurstück 977/1 befindet sich im Eigentum des ansässigen Gewerbebetriebes.

4 Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sowie von Werbeanlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Nutzungen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Der Regelungsumfang bleibt begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu erhalten.

5 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Meckenbeuren beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Buchschlag II den ortsansässigen Gewerbebetrieben Flächen zur Betriebserweiterung bereitzustellen. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortsteils Reute und umfasst ca. 1,37 ha. Das Areal ist derzeit weitestgehend landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland intensiv genutzt und beinhaltet als wichtigstes landschaftliches Element den Ramsbach mit seinem bachbegleitenden Gehölzsaum. Dieser ist wie der östlich gelegene Ehrlosenbach Bestandteil des FFH-Schutzgebietes ‚Schussenbecken und Schmalegger Tobel‘.

Unter Berücksichtigung des notwendigen Gewässerabstandes werden zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Gebietstyp ‚eingeschränktes Gewerbegebiet‘ gem. §8 BauNVO getroffen. Das zulässige Maß der Nutzung wird über eine GRZ von 0,8 definiert. Die Nutzungseinschränkungen beziehen sich auf die zulässige Lärmemission der gewerblichen Nutzungen und nehmen Rücksicht auf die benachbarten Wohnnutzungen. Die Planung berücksichtigt ebenfalls die nördlich verlaufende Trasse der geplanten Nordumfahrung Reute. Bis zur Realisierung der Nordumfahrung Reute wird die Zufahrt von Süden in Verlängerung der Nelkenstraße benötigt.

- Die Planung ist erforderlich und nicht vermeidbar, da die Flächenausweisung dem konkreten kurzfristig absehbaren Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig des bereits ansässigen Betriebes entspricht. Die Möglichkeit einer Flächenausweisung an anderer Stelle mit geringeren Umweltauswirkungen ist nicht erkennbar.
- Das Eingriffsvorhaben nimmt keine Flächen in Anspruch, die für den Naturhaushalt und Landschaftsbild besonders bedeutsam sind. Die Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigung für das tangierte FFH-Gebiet (FFH-Vorprüfung im Umweltbericht).
- Die Möglichkeiten der Eingriffsminderung auf der Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft.

- Infolge der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die planungsrechtlich der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Die Eingriffe sind ausgleichspflichtig soweit sie bisher unzulässig waren. Als Eingriffsschwerpunkt kann das Schutzgut Boden benannt werden. Die Eingriffe sind ausgleichbar und müssen über planinterne und externe Kompensationsmaßnahmen planungsrechtlich bewältigt werden.
- Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen auf insgesamt ca. 0,8 ha. Sie werden durch die Planung zumindest teilversiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen. Sie gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden eingehalten. Eine relevante Beeinträchtigung der Gesundheit der Bevölkerung und/oder evtl. Kultur- und Sachgüter ist nicht erkennbar.

Durch die Planung werden Lebensräume von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Artenschutz beeinträchtigt. Die betroffenen Lebensräume höherer Wertigkeit (gewässerbegleitende Vegetation und die Fließgewässer selbst) bleiben als öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen erhalten und es werden im Gewässerrandbereich zusätzliche Vegetationsflächen ausgewiesen. Die Funktionen der Gewässerökologie und des Biotopverbundes werden entlang des Ramsbaches sichergestellt. Eine planungsrelevante Beeinträchtigung geschützter Lebensräume oder Artenvorkommen ist nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan sieht am westlichen und nördlichen Rand im Übergang zu Siedlungs- und Kleingartenflächen Gehölzpflanzungen vor, die das Gebiet landschaftlich einbinden. Die Ortsrandeingrünung nach Nordosten wird bis zur Realisierung der Nordumfahrung zurückgestellt. Baumpflanzungen sind im Bereich der das Gebiet überquerenden Freileitungen nur eingeschränkt möglich. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Schutzgut Boden kann durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nur teilweise kompensiert werden.

Als ergänzende Kompensation des Eingriffs werden als planexterne Ausgleichsmaßnahmen die Extensivierung und ökologische Aufwertung zweier gemeindeeigener Grundstücke dem Eingriff zugeordnet. Es handelt sich um das Teilflurstück 138 südlich von Brochenzell (ca. 0,46 ha) und das Flurstück 586 (ca. 0,24 ha) nördlich von Brochenzell. Damit ist eine Vollkompensation des Eingriffs erreicht.

Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes bietet das Wasserkonzept mit naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen westlich außerhalb des Plangebietes, wo Oberflächenwasser von Dachflächen und Straße in Retentionsmulden eingeleitet wird und teilweise versickern kann. Durch einen gedrosselten Ablauf wird bei Starkregenereignissen die hydraulische Belastung der Gewässer gering gehalten.

Die Planung sieht grünordnerische Maßnahmen vor, die klimatische Ausgleichsfunktionen bewirken. Ein erheblicher Eingriff in das Lokalklima ist nicht erkennbar.

Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung kommt dem Plangebiet aufgrund seiner landwirtschaftlichen Vornutzung, der fehlenden Wegebeziehungen und aufgrund weiterer Vorbelastungen eine lediglich geringe Bedeutung zu. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch seine Lage am nördlichen Ortsrand geprägt. Durch die Bebauung wird der bestehende Siedlungsrand weiter nach Norden verlagert. Eine negative Fernwirkung des Vorhabens ist nicht zu befürchten.

Aufgrund der Durchführung der Planung und nach Anrechnung aller internen und plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes erreicht, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Naturraum verbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für den Boden, das Wasserhaushalt, Klima, Luft sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Begründung

Aufgestellt:

Am 15.05.2013 als Satzung
beschlossen.

Meckenbeuren, den 03.12.2013



Udo Kienzle

Kienzle Vögele Blasberg GmbH

Bürgermeister Schmid

Gemeinde Meckenbeuren

ANLAGEN

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan Buchschlag II
Kienzle, Vögele Blasberg GmbH, 10.06.2009, ergänzt 07.06.2011 / 08.03.2012 / 24.10.2012