



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliges Holzindustriegelände“ und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Ehemaliges Holzindustriegelände“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die o. g. Satzungen sind mit ortsüblicher Bekanntmachung am 07.03.2009 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung der Satzungen wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

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

- Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung mit deren Berücksichtigung in den o. g. Satzungen sind in Anlage 1, Seite 1-28, Anlage 2, Seite 1-13 und Anlage 3 zusammengefasst.
- Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung mit deren Berücksichtigung in den o. g. Satzungen sind in Anlage 1, Seite 28-31 und Anlage 2, Seite 13-21 zusammengefasst.
- Die Ergebnisse, wie die Umweltbelange Berücksichtigung in den o. g. Satzungen gefunden haben, sind in Anlage 4 zusammengefasst.

Aufgestellt:

Meckenbeuren, den 09.03.2009


Buck
Bauamt

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

1	Landratsamt Bodensee 29.10.2007	<p>A. I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>Mit der Planung wird in das besonders geschützte Biotop "Feuchtgebiet Holzlager Meckenbeuren" (naturnahe Sumpfwälder) eingegriffen. Für die Sanierung des belasteten Bodens wurde am 26. Februar 1997 eine Ausnahme von dieser Regelung unter Nebenbestimmungen erteilt. Danach ist vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde über die Ausgleichsmaßnahmen herzustellen. Weitere Auflagen wurden vorbehalten.</p> <p>Der im Planentwurf in der Grünfläche festgesetzte öffentliche Weg widerspricht jedenfalls der Zielsetzung einer Wiederherstellung des genannten Biotop.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage des Umweltberichts, des Grünordnungsplans sowie der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgen.</p>	<p>Anlässlich der Behördenbesprechungen vom 26.10.2007 und 12.11.2007 wurde mit dem Landratsamt Einvernehmen erzielt, dass der Ausgleich für das Biotop außerhalb des Plangebiets erfolgen kann. Es ist davon auszugehen, dass fachlich der Ausgleich im Bereich der Schussen bzw. ihrer Zuflüsse erfolgen kann auf Grundstücken der Gemeinde oder auf Grundstücken Dritter, die von der Gemeinde bis zum Satzungsbeschluss erworben werden können. Der Ausgleich wäre hiermit gesichert.</p> <p>Mit der Herstellung des Ausgleichs außerhalb des Plangebiets kann der öffentliche Weg im Bebauungsplan bestehen bleiben. Dieser Weg stellt eine wichtige Verbindung innerhalb des Wegenetzes der Gemeinde dar.</p> <p>Die endgültige Fassung des Umweltberichts, des Grünordnungsplans sowie der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung liegen bis zur Beschlussfassung vollständig vor. Pflanzgebote sind mit Ausnahme der bachbegleitenden Grünflächen und der Retentionsbecken im Lageplan enthalten. Die übrigen Pflanzgebote sind zu ergänzen.</p>	<p>Kennzeichnung</p> <p>Beschluss Der Plan- und Textteil wird entsprechend ergänzt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
---	------------------------------------	---	---	--

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

	<p>A II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: Bezüglich Ziffer 1.6 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass das Entwässerungskonzept zwischenzeitlich mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt worden ist. Eine endgültige Fassung liegt jedoch bislang nicht vor.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass zur Gewährleistung einer gesicherten und schadlosen Abwasserbeseitigung im Sinne von § 123 Absatz 1 BauGB Maßnahmen zur modifizierten Entwässerung konkret bestimmt sein sollten. Dies kann z. B. durch entsprechende Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan erfolgen, aber auch im Rahmen eigenständiger Entwässerungskonzepte, welche im Bebauungsplan dann verbindlich zu benennen wären.</p> <p>Rechtsgrundlage</p> <p>zu A.I.: § 1 a Abs. 3 BauGB Bescheid des Landratsamtes Bodenseekreis über die Erteilung einer Ausnahme nach § 24 a NatSchG a. F. vom 26. Februar 1997</p> <p>zu A.II.: §§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 123 Abs. 1 BauGB §§ 45 a Abs. 4, 45 e WG Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999</p>	<p>Die Entwässerungskonzeption war Gegenstand der Behördenbesprechungen und ist in der aktuell dargestellten Form abgestimmt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept ist zwischenzeitlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die entsprechenden Maßnahmen sind konkret bestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	---

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>zu A.I. Keine.</p> <p>zu A.II.: Vorlage eines mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungskonzeptes und dessen verbindliche Benennung im Bebauungsplan oder Konkretisierung der Entwässerung im schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.</p> <p><u>C.I. Belange des Planungsrechts:</u></p> <p>1. Ziffer 1.3 der Begründung sollte noch um den Aspekt des Entwicklungsgebots ergänzt werden.</p>	<p>In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 1999 ist vorgesehen, dass die Brachfläche der ehemaligen Holzindustrie, soweit sie konstant ist, saniert und insgesamt einer neuen baulichen Endnutzung zugeführt werden soll. Im Vordergrund steht die Renaturierung des Meckenbeurer Bachs, die Wohnnutzung und die Nutzung zu gewerblichen Zwecken. Um die Wohnnutzung gegenüber dem Eisenbahnverkehrslärm zu schützen, soll die gewerbliche Nutzung entlang der Bahnstrecke stattfinden. Hierfür ist im Flächennutzungsplan vorgesehen.</p>	<p>Kennhinweise</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
			<p>zungsplan ein Gebäuderiegel als gemischte Baufläche enthalten. Auch wenn mit dem Bebauungsplan die für gemischte Nutzung vorgesehene Fläche als Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist, kann der Bebauungsplan dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da er die wesentlichen Planungsziele dennoch erfüllt. Die Begründung des Bebauungsplans ist unter Punkt 1.2 und 1.3 entsprechend ergänzt.</p>	
	<p>2. Im westlichen Teil des Plangebiets sollte der Geltungsbereich der Nutzungsschablone 1 und der Nutzungsschablone 2 noch mit der sog. „Knötellinie“ (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) voneinander abgetrennt werden.</p>		<p>Die „Knötellinie“ ist ergänzt.</p>	Kenntnisnahme
	<p>3. Insgesamt enthält der Textteil einige planungsrechtliche Festsetzungen (Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, Sichtfelder, Pflanzgebote, etc.), welche bislang noch keinen Eingang in den zeichnerischen Teil gefunden haben. Dies dürfte sich in der Tatsache begründen, dass die einzelnen erforderlichen Fachplanungen bislang noch nicht vorlagen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass diese Versäumnisse im Laufe des weiteren Verfahrens ausgeräumt werden.</p>		<p>Die beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Lageplan und Textteil ergänzt.</p>	Kenntnisnahme

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>4. Zu Ziffer 1.11.2 der Begründung sowie Ziffer 2.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird aufgrund der Behördenbesprechung vom 26. Oktober 2007 nicht nochmals gesondert Stellung genommen. Am 29. Oktober 2007 wurde durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Kupfer per E-Mail ein Formulierungsvorschlag für die Festsetzung eines Sondergebiets für den Einzelhandel übersandt. Dieser ist u. E. nicht zu beanstanden.</p>	<p>In Textteil und Begründung des Vorwurfs war die Art der Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Diese Darstellung war falsch und ist dahingehend zu korrigieren, dass es sich um ein Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe handelt, das der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Meckenbeuren dient. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind im Einzelnen beschrieben, ebenso die ausnahmsweise zugelassenen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, soweit sie insbesondere Kundenfrequenz erzeugen oder Kopplungskäufe anregen. Diese Festsetzung basiert u. a. auf dem Arbeitsergebnis des Ausschusses für stadträumliche Entwicklung und Förderung des Einzelhandels (ASE), in dem das Gelände der ehemaligen Holzindustrie als einziger verfügbarer Standort für einen ortsmittelnahen Versorgungsschwerpunkt in Frage kommt. Diese Aussage wird gestützt durch das im Auftrag der Gemeinde Meckenbeuren erstellte Einzelhandelskonzept der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA) Ludwigsburg</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>5. Bezüglich Ziffer 1.3 der örtlichen Bauvorschriften wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Meckenbeuren bereits über eine Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung verfügt, welche am 17. August 1996 in Kraft getreten ist. Insbesondere bei der Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften, sollte dies nicht unerwähnt bleiben.</p> <p>C II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</p> <p>1. Es wird angeregt, bei den Hinweisen zum Bebauungsplans unter Ziffer 5.9 zum Thema Erdwärme noch folgende Textpassage aufzunehmen:</p> <p>Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle geltenden Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (derzeit 4. überarbeitete Neuauflage, Umweltministerium Mai 2005) berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Nach der Erdwärmesondenkarte für den Bereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>vom Oktober 2007.</p> <p>Begründung und Textteil des Bebauungsplans wurden entsprechend geändert bzw. ergänzt (siehe Begründung Ziff. 1.10.2 und Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 2.1.2).</p> <p>Die Begründung der örtlichen Bauvorschriften wurde entsprechend ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
			<p>Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden unter Ziffer 5.9 ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

	<p>liegt das Areal in einer Fläche der Kategorie 4 mit folgender Charakteristik:</p> <p>Anlagen von Erdwärmesonden wegen ausgeprägter Stockwerkgliederung im Quartär und Tertiär und wahrscheinlich artesisch gespanntem Grundwasser im Quartär und Tertiär sind hydrogeologisch eingeschränkt günstig. Es ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Aufgrund der sehr wahrscheinlich artesisch gespannten Grundwässer im Tertiär und Quartär gilt hier die Auflage eines 5 - 10 m langen einzementierten Sperrrohrs.</p> <p>2. Die Renaturierung des Meckenbeurer Bachs wurde bereits 1998 wasserrechtlich genehmigt (vgl. Ziffer 1.8 der Begründung). Der Planentwurf führt zur Änderung der damals genehmigten Gewässerlage, der Gewässerüberfahrten sowie des geplanten Retentionsraums. Ein entsprechender Änderungsantrag wurde mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis abgestimmt und vorbereitet. Der Änderungsantrag wurde jedoch bislang nicht eingereicht. Im vorgelegten Lageplan ist noch die alte Gewässer- und Retentionsraumplanung eingetragen, weshalb um Überarbeitung gebeten wird.</p> <p>3. Altlasten: Das vom Vorhabenträger in Auftrag gegebene Altlastengutachten lag zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch nicht in einer prüffähigen Fassung vor.</p>	<p>Der überarbeitete Lageplan beinhaltet den aktuellen Stand der Planung, der in dieser Form mit den beteiligten Ämtern des LRA abgestimmt ist. Die Überarbeitung und Ergänzung des Wasserrechtsantrages erfolgt auf Grundlage dieses Planstandes und wird kurzfristig eingereicht.</p>	Kennntisnahme
		<p>Textteil, Begründung und Lageplan des Bebauungsplans werden entsprechend ergänzt. Der Bebauungsplan unterscheidet in</p>	Kennntisnahme

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>- Gemäß Textteil unter Ziffer B.3.1 werden im zeichnerischen Teil sowohl die sanierten als auch die begrenzten Flächen festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet ist jedoch im Lageplan die „Vollsanierung“ vorgesehen. Dieser Widerspruch sollte noch ausgeräumt werden. Dies gilt auch für die Legende.</p> <p>Die Begrifflichkeit „saniert“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und bedarf noch einer textlichen Konkretisierung. Für potentielle Erwerber von Grundstücken im Plangebiet ist folgende Unterscheidung von maßgeblicher Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Schadstoffgehalte im „vollständig sanierten“ Gebiet unterschreiten die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554). Bei Baumaßnahmen anfallender Boden ist frei verwertbar. Schadstoffbelastungen im „teilweise sanierten“ Gebiet sind soweit saniert, dass nach den Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) kein öffentlich-rechtlicher Handlungsbedarf (mehr) besteht, also keine (weiteren) Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Bei Baumaßnahmen anfallender Boden ist 	<p>a) Flächen, die vollständig saniert werden. In diesem Bereich unterschreiten die Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Bei Baumaßnahmen anfallender Boden ist frei verwertbar und</p> <p>b) Flächen, die nicht oder nur begrenzt saniert werden sollen. In diesem Bereich sind Schadstoffbelastungen so weit zu sanieren, dass nach den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung kein öffentlich-rechtlicher Handlungsbedarf besteht, also keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Bei Baumaßnahmen anfallender Boden ist nicht frei verwertbar.</p> <p>Zur nur teilweisen Sanierung sind lt. Lageplan die Flächen des Fachmarktzentrums einschl. der zugehörigen privaten Verkehrsflächen und Grünflächen vorgesehen. Alle übrigen Flächen sind für vollständige Sanierung vorgesehen.</p>	

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>nicht frei verwertbar. Mit Mehraufwendungen für Gutachter, Deklarationsanalysen und erhöhten Entsorgungskosten ist zu rechnen.</p> <p>- Es wird angeregt, Ziffer 5.3 der Hinweise zum Bebauungsplan durch folgende Textpassage zu ersetzen:</p> <p>„Aufgrund der früheren Nutzung des Plangebiets für die Holzimprägnierung lagen auf dem ganzen Areal erhöhte Schadstoffgehalte vor. Im Zuge der Umnutzung wird vor allem im Bereich der Wohnbebauung (vgl. Ziffer B.3.1 a.) der Boden soweit saniert, dass die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) eingehalten werden. Im Bereich der übrigen Fläche wird der Boden belasten, soweit nicht Maßnahmen zur Gefahrenabwehr eine Entfernung erforderlich machen. Von den verbleibenden Schadstoffbelastungen ist keine Gefahr für Menschen oder andere Schutzgüter zu besorgen. In einem Gutachten des Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster, wird nach Abschluss der Sanierungsarbeiten dokumentiert, in welchen Bereichen welche Schadstoffbelastungen verblieben sind. Das Gutachten wird bei der Gemeinde Meckenbeuren sowie beim Vorhabensträger zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen zur Einsichtnahme aufbewahrt.</p> <p>Bei Baumaßnahmen in Teilflächen, in denen Schadstoffbelastungen verbleiben, ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, soweit das Bauvorha-</p>	<p>Ziffer 5.3 der Hinweise wurde durch die entsprechende Textpassage ersetzt.</p>	<p>Kennhinweise</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

	<p>ben Eingriffe in den Untergrund vorsteht.“</p> <p>- Die Darstellung der Böschungsverläufe im Bereich der Retentionsmulde zwischen dem gewerblichen und wohnbaulich genutzten Teil scheint zum tatsächlichen Geländeverlauf widersprüchlich zu sein und sollte deshalb noch überprüft werden.</p> <p>C III. Belange des Immissionsschutzes:</p> <p>Eine Stellungnahme kann erst nach Vorlage des entsprechenden Lärmschutzgutachtens abgegeben werden.</p>	<p>Die Böschungsverläufe sind korrigiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Zu den verschiedenen schalltechnischen Problemstellungen wurden zwischenzeitlich Lärmschutzgutachten erstellt. Diese waren bereits Gegenstand der Behördenbesprechungen.</p> <p><u>Maßnahmen am Fachmarktgebäude:</u></p> <p>Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an benachbarten Wohngebäuden sind für den Bereich des Fachmarktzentrums und hier insbesondere des Anlieferungsbereiches Schutzmaßnahmen vorgesehen und Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Beschränkung der Anlieferzeiten, Anforderungen an Rampen und Tore, Anforderungen an Überdachungen, Anforderungen an Verflüssiger für Kühlgeräte). Damit sind keine zusätzlichen Schallschutz-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
			<p>maßnahmen an der umgebenden Wohnbebauung erforderlich. Anlagenbezogener Verkehr Durch den anlagenbezogenen Verkehr entsteht im Zufussbereich zur Brochenzeller Straße und auf der Brochenzeller Straße Mehrverkehr. Entlang der Brochenzeller Straße ergeben sich geringe Erhöhungen der ohnehin über den Grenzwerten der 16. BImSchV liegenden Beurteilungspegel. Organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Lärmeinwirkung sind aus der Sicht der TA Lärm nicht erforderlich.</p> <p><u>Verkehrslärmimmissionen</u> Aus der Verkehrsuntersuchung des Straßenverkehrslärms der Brochenzeller Straße und des Schienenlärms der Bahnlinie ergeben sich Anforderungen an den Schallschutz einiger Wohngebäude, diese sind im Lageplan und Textteil markiert und beschrieben. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf die empfohlene Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie die Verwendung von Schallschutzfenstern.</p> <p>Bezüglich des Schienenverkehrslärms profitiert die bestehende Bebauung</p>	

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

	<p>C IV. Belange des Verkehrsrechts:</p> <p>1. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine Wohnbebauung vorgesehen, welche über eine Ringstraße mit direktem Anschluss an die Brochener Straße erschlossen werden soll. Bei der beabsichtigten Beschilderung dieses Bereichs als Tempo-30-Zone, in denen grundsätzlich die Vorfahrtregel „Rechts-vor-Links“ gilt, sollte dies bei der Gestaltung der Einmündungen besonders berücksichtigt werden. Insbesondere sollte von gestalterischen Elementen abgesehen werden, welche den Eindruck erwecken, einzelne Straßen seien bevorzugt.</p> <p>2. Durch die Ansiedlung der Einzelhandelsgeschäfte im östlichen Bauquartier dürfte sowohl auf der Brochener Straße als auch in der Zufahrt (Bushaltestelle) von einem erhöhten Fußgängerquerungsbedarf ausgegangen werden. Es wird deshalb empfohlen dies beim Umbau der Einmündung und der Zufahrt zu berücksichtigen und die Anlage von Quer-</p>	<p>in erheblichem Umfang von der Abschirmung durch das neue Fachmarktzentrum.</p> <p>Aus der Fluglärmimmission durch den Flughafen Friedrichshafen ergeben sich keine Anforderungen an den Lärmschutz.</p>	<p>Die Einmündungen sind zwischenzeitlich mit der Verkehrsbehörde abgestimmt. Besondere Verkehrsregelungen sind nicht vorgesehen.</p>	<p>Kennzahnahme</p>
			<p>Evtl. Querungsstellen / Hilfen wurden untersucht und für nicht notwendig erachtet.</p>	<p>Beschluss</p> <p>Die Planung wird nicht geändert</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

	<p>rungsstellen zu untersuchen.</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht wäre auch eine Änderung der Verkehrsführung der Schillerstraße denkbar. Eine Führung durch die als Bushaltestelle bezeichnete Fläche wäre für die Anwohner des Wohngebiets Schillerstraße und für den Fußgängerverkehr durchaus von Vorteil.</p> <p>3. Weiterhin ist die Verlegung des bisherigen Recyclingplatzes vom Wiesenweg in die Schillerstraße vorgesehen. Dieser Standort ist unter dem Aspekt einer möglichst geringen Beeinträchtigung von Anwohnern gut gewählt, da er von den Wohngebäuden abgesetzt ist. Die Planunterlagen enthalten zur Ausgestaltung dieses Platzes, zur Anordnung der Container und der für die Anlieferer und Abholer vorgesehenen Flächen bislang keine detaillierten Ausführungen. Die Planung sieht den Recyclingplatz in einer Kurve vor. In südlicher Richtung schließt sich unmittelbar eine weitere Kurve an. Der Straßenverlauf begründet damit bereits ein gesetzliches Haltverbot. Das Halten von Wertstoffanlieferern und des Abholers (LKW) auf der Fahrbahn wird aus Gründen der Verkehrssicherheit als sehr kritisch beurteilt. Es wird empfohlen, im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Friedrichshafen eine bahnparallele Begradiung der Schillerstraße zu prüfen. Damit wäre die Anlage des Recyclingplatzes an dieser Örtlichkeit nicht zu beanstanden.</p>	<p>Eine Ausfahrt über die Bushaltestelle ist für Anwohner der Schillerstraße technisch grundsätzlich möglich. Eine konkrete Festlegung der Verkehrsfläche in diesem Bereich erfolgt im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Entscheidung.</p> <p>Eine Änderung der Verkehrsführung Schillerstraße wäre nur unter Inanspruchnahme bahneigener Grundstücksflächen möglich und ist deshalb zur Zeit ausgeschlossen. Auf der Fläche für Gemeinbedarf soll ein Recycling-Containerplatz eingerichtet werden. Bei der Ausgestaltung wird darauf geachtet, dass das Parken der Anlieferfahrzeuge auf der Fläche selbst erfolgt und nicht auf der Straße.</p>	<p>Beschluss Die Planung wird nicht geändert <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p> <p>Beschluss Die Planung wird nicht geändert <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
--	--	---	---

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

2	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 09.11.2007	<p>der Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemaliges Holzindustriegelände“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren mit Genehmigung vom 03.02.2000 (1. Fortschreibung) entwickelt und entspricht den dort festgesetzten Nutzungen mit einem geplanten Wohngebiet sowie einem geplanten Mischgebiet, in dem Einzelhandel angesiedelt werden soll. Aus der Sicht des Regionalverbandes ist das Gesamtvorhaben folgendermaßen zu beurteilen:</p> <p>Einzelhandel</p> <p>Nach dem Planentwurf, der dem Regionalverband mit Schreiben vom 12.10.2007 zugegangen ist, war für die konzentrierte Ansiedlung fünf verschiedener Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.650 m² (§. 17) die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 (3) Nr. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel vorgesehen (Begründung Plansatz 1.4 und 1.11.2). Nach den gegenwärtig zu beachtenden Zielen der Raumordnung nach dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan (Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 LplG) ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in einem Kleinzentrum jedoch nicht möglich. Meckenbeuren ist nach Plansatz 2.1.5 des Regionalplanes als Kleinzentrum ausgewiesen, in dem nach Plansatz 2.5.2 großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig</p>	<p>Die Bezeichnung der Art der Nutzung wurde nach der Behördenanhörung korrigiert (siehe vorhergegangene Ausführungen).</p> <p>Bei der Behördenbesprechung am 26.10.2007 hat der Regionalverband entsprechend der nachfolgenden Ausführungen der geänderten Ausweisung unter den genannten Bedingungen zugestimmt. Die vorge-tragenen Einschränkungen und Ergänzungen sind Bestandteil des Text-teils des Bebauungsplans.</p>	Kenntnisnahme
---	---	---	---	----------------------

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

	<p>sind. Der Regionalverband prüft derzeit die Möglichkeiten einer Aufstufung von mehreren Kleinzentren (u.a. Meckenbeuren) zum Untereinzentrum. Als Voraussetzung für dieses Vorhaben fordert das Wirtschaftsministerium jedoch vorab als Beurteilungsgrundlage die Erstellung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes, das im Oktober 2007 in Auftrag gegeben wurde. Somit ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 (3) Nr. 2 BauNVO nicht möglich.</p> <p>In der Besprechung vom 26.10.2007 wurde diese geplante Festsetzung durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Kupfer, als Vertreter der Gemeinde Meckenbeuren revidiert und stattdessen die Ausweisung</p> <p>eines Sondergebietes nach § 11 (1) BauNVO als sonstiges Sondergebiet bekannt gegeben. Die zu treffenden Festsetzungen für die Sicherung einer verbraucherorientierten Versorgung der Bevölkerung sollen dabei nach § 12 (3a) BauGB in einem Durchführungsvertrag fixiert und der Vorhabenträger an diese gebunden werden.</p> <p>Von den fünf geplanten Einzelhandelsbetrieben überschreitet keiner die Grenze zur Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 800 m²). Somit sind die Einzelbetriebe im Kleinzentrum Meckenbeuren genehmigungsfähig, sofern keine Funktionseinheit unter den einzelnen Betrieben besteht. Zu erfüllende Voraussetzungen sind hierbei, dass die einzelnen Betriebe selbstständig sein müssen (Gewährleistung einer Un-</p>		
--	---	--	--

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

		<p>abhängigkeit von anderen Einzelhandelsbetrieben mit eigenem Eingang und eigener Anlieferung, eigene Personräume, Möglichkeit eigener Öffnungszeiten). Sofern dies gewährleistet ist, kann nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 - 4 C 14.04., 4 C 8.05 und 4 C 3.05 von keiner Funktionseinheit ausgegangen werden. Da die Einzelhandelsvorhaben die Grenzen zur Großflächigkeit nicht überschreiten und nach den Bebauungsplanunterlagen eine Eigenständigkeit gewährleistet werden kann, ist auch keine Funktionseinheit zu erkennen. Unter diesen Voraussetzungen werden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Sofern die Eigenständigkeit der Einzelbetriebe gewährleistet ist und der Durchführungsvertrag die Einschränkung enthält, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe erst dann zulässig sein werden, wenn Meckenbeuren im Regionalplan Bodensee- Oberschwaben als Untzentrum ausgewiesen sein wird, erhebt der Regionalverband keine Bedenken zum Bereich Einzelhandel.</p> <p>Zum großflächigen Einzelhandel in Untzentren weisen wir darauf hin, dass das Regierungspräsidium im Einzelfall bei raumbedeutsamen Vorhaben und solchen von überörtlicher Bedeutung die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens nach § 1 Nr. 19 RoV (Raumordnungsverfahrens v. 13.12.1990, BGBl. I S. 2766, zuletzt geändert am 27.07.2001, BGBl. I S. 1950) prüfen wird.</p>		
--	--	--	--	--

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>Die im Papier von Herrn Dr. Kupfer angesprochenen und im Durchführungsvertrag zu fixierenden zentren- und nicht-zentrenrelevanten zulässigen Sortimente basieren auf einem derzeit in Entwicklung befindlichen Einzelhandelskonzept, das als Beurteilungsgrundlage Bestandteil der Planunterlagen sein sollte.</p> <p>Verkehrsanbindung Einzelhandel Zur Erschließung der Flächen für den Einzelhandel ist zu prüfen, ob die hierfür vorgesehene Linksabbiegespur in der Brochenzeller Straße - von der Bahnbrücke kommend - für den zu erwartenden Bedarf ausreichend sein wird, zumal weitere Wohngebiete über diese Straße mit angebunden sind (Schillerstraße).</p> <p>Wohnbebauung Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich in integrierter Lage und liegen unmittelbar westlich des Bahnhofes und bieten somit einen guten Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln Bus und Bahn.</p> <p>Vor dem Hintergrund sich verschärfender Gesetzesgrundlagen zum Energieverbrauch werden voraussichtlich ab 2008 in Baden-Württemberg mit dem neuen „Wärmegesetz“ Vorschriften zur umweltfreundlichen Wärmeversorgung - zunächst für Neubauten - gelten. Es sollte deshalb die Möglichkeit gegeben sein, Solaranlagen zu installieren. Um eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie zur Strom-</p>	<p>Die vorgesehene Links-Abbiegespur ist mit der Verkehrsbehörde abgestimmt. Eine Verlängerung scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus. Die Zufahrt zum Sondergebiet wurde gegenüber der heutigen Gewerbegebietseinfahrt zum Zweck der Links-Abbiegespur soweit wie möglich nach Westen verlegt.</p> <p>¼ der Wohngebäude haben eine für Solarenergienutzung gute bis sehr gute Ausrichtung zwischen Süd-, Südost und Südwest. Für die übrigen Gebäude (6 von 28 Gebäuden) ist die Ausrichtung nicht ideal, aber mit Einschränkungen möglich. Neben der Solarenergienutzung sollte die</p>	<p>Beschluss Die Planung wird nicht geändert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p> <p>Beschluss Die örtlichen Bauvorschriften Ziff. 1.1.4 werden wie folgt ergänzt: Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Wiederkehre, Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Zulässig sind Dachaufbauten für Anla-</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

	<p>und Wärmegewinnung gewährleisten zu können, sollte eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude mit geeigneten Dachneigungen angestrebt werden (Quartier 1 und Teile von Quartier 3). Die Nutzung der Erdwärme ist nach der vom Regionalverband zusammen mit dem LGRB veröffentlichten CD-ROM zur Geothermie im Plangebiet hydrogeologisch nur eingeschränkt günstig (Kategorie 4) und erfordert auf jeden Fall eine Einzelfallprüfung. Darüber hinaus ist das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser sehr wahrscheinlich.</p>	<p>Nutzung der Erdwärme über Flächenkollektoren nicht außer Acht gelassen werden.</p>	<p>gen zur Solarenergienutzung. Die Hinweise Ziff. 5.17 werden wie folgt ergänzt: Auf das am 07.11.07 im Bad.-Württ. Landtag beschlossene Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Bad.-Württ. (EWärmeG) wird ausdrücklich hingewiesen. Das Gesetz tritt am 01.01.08 in Kraft. Der Einsatz von erneuerbarer Wärmeenergie wird empfohlen. Im Übrigen wird die Planung nicht geändert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
	<p>Die entlang des Meckenbeurer Baches verlaufenden Biotope nach § 32 NatSchG sind zu beachten. Hierbei ist eine Abstimmung mit den Fachbehörden erforderlich. Gleiches gilt für die Beurteilung der auf dem Gelände vorhandenen Altlasten.</p>	<p>Zum Biotop siehe die vorangegangenen Ausführungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

3.	Regierungspräsidium Tübingen Raumordnung 09.11.2007	<p>1. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer B. 2.1.2 Abs. (4) weist das Regierungspräsidium ausdrücklich auf folgendes hin: Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben stellt sich für das Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde generell die Frage eines Raumordnungsverfahrens (ROV) nach §§ 18 und 19 Landesplanungs-gesetz. Die Erforderlichkeit eines ROV ergibt sich aus der zum 01.01.1998 in Kraft getretener Änderung der Raumordnungsverordnung durch Artikel 4 BauROG. Die höhere Raumordnungsbehörde weist auf die dabei in § 1 Satz 3 RoV neu eingeführte Nummer 19 hin. Dadurch wird für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ohne Größenbeschränkung grundsätzlich ein Raumordnungsverfahren vorgeschrieben Deshalb ist bei einer Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben über die Großflächigkeit hinaus, das Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde zu beteiligen. In den planungsrechtlichen Festsetzungen ist dieser Hinweis unbedingt auf zu nehmen.</p> <p>2. Das Regierungspräsidium bittet die planungsrechtliche Festsetzung unter Ziffer 2.1.2 wie folgt zu ändern: „Sondergebiete für Einzelhandelsbetriebe unter der Schwelle der Großflächigkeit“.</p>	<p>Ziffer B.2.1.2 Abs. (4) des Textteils sieht folgende Regelung vor: „Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind erst dann zulässig, wenn die Gemeinde Meckenbeuren im Regionalplan Bodensee Oberschwaben als Unterzentrum festgelegt sein wird.“ Die vom Regierungspräsidium vorgeschlagene Ergänzung der Art der Nutzung als „Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe <u>unter der Schwelle der Großflächigkeit</u> und damit der generelle Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist rechtlich nicht erforderlich. Den Anforderungen des Raumordnungsrechts ist hinreichend Rechnung getragen wenn in der Begründung des Bebauungsplans ein Hinweis auf die einschlägigen Vorschriften der Raumordnungsverordnung erfolgt. Dieser Hinweis wird mit folgendem Wortlaut aufgenommen: Soweit großflächige Einzelhandelsbetriebe im Einzelfall raumbedeutend sind und überörtliche Bedeutung haben, soll gemäß § 1 Abs. (1) Seite 1, 3, Nr. 19, Raumordnungsverordnung, ein Raumordnungsverfahren durchgeführt wer-</p>	<p>Beschluss Die Planung wird nicht geändert. (siehe Stellungnahme zu Nr. 1, Landratsamt C 1.4) <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
----	--	---	--	---

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

			den“.	
4	Regierungspräsidium Tübingen, Bauleitung Überlingen, 25.10.2007	<p>1. Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes kann über die geplanten Anschlüsse zur L 329 erfolgen. Die Herstellung einer Linksabbiegespur am östlichen Anschluss dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und wird befürwortet. Der Einmündungsbe reich sollte so weit aufgeweitet werden, dass der Begegnungsfall Bus/Pkw beim Ein- und Ausfahren ohne Benutzung von Gegenfahrstreifen möglich ist (s. Planeintrag).</p> <p>2. An der Einmündung der westlichen Zufahrt (Altmanstraße) wird empfohlen die Bushaltestelle nicht gänzlich zurückzubauen, sondern die Fläche für einen Aufstellbereich für Linksabbieger zu nutzen (s. Planeintrag).</p> <p>3. An den beiden Zufahrten sind Sichtfelder von 10 / 70 m festzulegen und in den Bebauungsplan aufzunehmen und dort mit dem Planzeichnen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen (s. Planeintrag). Die o.g. Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0.80 m und 2.50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasse und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die</p>	<p>Die Aufweitung des Einmündungsbe reichs ist in der Überarbeitung des Lageplans enthalten.</p> <p>Die Anregung ist in der Überarbeitung des Lageplans enthalten.</p> <p>Die Sichtfelder und die zugehörigen textlichen Festsetzungen sind in der Überarbeitung des Lageplans und des Textteils enthalten.</p>	<p>Kennfnisnahme</p> <p>Kennfnisnahme</p> <p>Kennfnisnahme</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.</p> <p>4. Die Kostentragung für die Änderung der Zufahrten zur L 329 regelt sich nach § 30 Abs. 1 StrG und den Straßenkreuzungs- und Ablösungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung. Danach wird die Gemeinde kostenpflichtig. Über die Umbaumaßnahmen an der L 329 ist mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Straßenbaubehörde eine Vereinbarung abzuschließen. Zum Abschluss der Vereinbarung ist rechtzeitig vor Baubeginn ein RE-Entwurf zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Hinweise</p> <p>5. Im Bereich des Straßenkörpers der L 329 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 329 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Versorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Bodenseekreis, Straßenbauamt, vorgenommen werden.</p> <p>6. Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 329. Das Baugebiet ist durch die L 329</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die von der Brochenzeller Strasse ausgehenden Immissionen auf die Wohnbebauungen sind im Schall-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

		<p>vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	gutachten untersucht. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplans.	
5	DB Services Immobilien GmbH 25.10.2007	<p>Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind in diesem Streckenabschnitt derzeit keine Planungen bekannt, die sich auf den Bebauungsplan auswirken.</p> <p>Der Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplans können wir unter Berücksichtigung folgender Änderungen zustimmen:</p> <p>Die im Grenzbereich befindlichen Bahnanlagen (Treppenanlage aus der Unterführung zum Außenbahnsteig mit Überdachung sowie 14 Fahrradbügel) bleiben unverändert.</p> <p>Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit regen wir an, in den örtlichen Bebauungsvorschriften unter § „Einfriedungen“ folgenden Text aufzunehmen: „Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen Stellplätze entlang der Bahngrenze sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“</p>	<p>Der Text der Örtlichen Bauvorschriften wurde entsprechend ergänzt.</p>	Kennzeichnung

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

	<p>Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“.</p> <p>Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</p> <p>Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Ein Auszug kann auf Anfrage übersandt werden.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder einer zukünftigen Elektrifizierung der Strecke. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausge-</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Pflanzungen im unmittelbaren Bahnbereich sind nicht vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder einer zukünftigen Elektrifizierung der Strecke. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausge-</p>	<p>Der Textteil des Bebauungsplans wurde unter Hinweis Ziffer 5.15 entsprechend ergänzt. Auf das Ergebnis der Schalltechnischen Berechnung mit 1. Nachtrag (Stand 02.11./ 08.11.2007) wird hingewiesen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

		schlossen.		
	Die späteren Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.			
6	Innenministerium Baden-Württemberg 18.10.2007	<p>1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Friedrichshafen. Die festgelegten maximalen Gebäudehöhen liegen im Sondergebiet bei 7,20 m über Grund. Die maximale Höhe der Wohngebäude ist nicht genau angegeben. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Gebäudehöhe 9 m über Grund nicht überschreitet. Die Bezugshöhe nach § 12 Abs. 3 Nr. 2b Luftverkehrsgesetz von rd. 440 m ü. NN wird daher bei einer Geländehöhe von rd. 412 m ü. NN nicht überschritten. Eine besondere luftrechtliche Zustimmung ist damit nicht erforderlich.</p> <p>2. Auf den vom Flughafen Friedrichshafen ausgehenden Fluglärm ist im Textteil zum Bebauungsplan hinzuweisen.</p> <p>3. Im Textteil ist ebenfalls aufzunehmen, dass beim Einsatz von Baukränen und sonstigen Baugeräten, die die maximale Höhe von 440 m ü. NN überschreiten, eine gesonderte luftrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Die Genehmigung ist beim Innenministerium Baden-</p>	<p>Der Textteil des Bebauungsplans wurde unter Hinweise Ziffer 5.16 entsprechend ergänzt.</p> <p>Bei max. Gebäudehöhen von 7,20 m (Sondergebiet) und 12,50 m (Wohngebiet über EFH 416,50) wird die Bezugshöhe von ca. 440 m üNN weder erreicht noch überschritten.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält unter Ziffer 5.12 einen entsprechenden Hinweis.</p> <p>Der Text wurde unter Hinweise Ziffer 5.13 ergänzt.</p>	<p>Kenntrisinahme</p> <p>Kenntrisinahme</p> <p>Kenntrisinahme</p> <p>Kenntrisinahme</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

7	Geschäftsführender Schulleiter Theodor-Heuss-Schule 15.10.2007	<p>Württemberg, Referat Luftverkehr, Postfach 10 24 43, 70020 Stuttgart, zu beantragen.</p> <p>1. Die Bushaltestelle Burkhardt ist im Plan nicht ersichtlich. Es wäre wünschenswert, dass die Hal- testelle an diesem Ort verbleibt.</p> <p>2. Es müsste garantiert sein, dass der Geh- und Radweg in der Oskar-von-Miller-Straße für Schü- ler unbehindert (Parkplätze) genutzt werden kann.</p>	<p>Durch die Verlegung der Zufahrt an der Altmannstrasse muss die Bushal- testelle entfallen. Entsprechend der Empfehlung des Regierungspräsi- diums Tübingen, Straßenbau, wird die Bushaltestelle nicht ganz zurückge- baut, sondern dafür genutzt, zusätz- lich eine Aufstellfläche für Linksab- bieger einzurichten. Sollte eine Bus- haltebucht erforderlich sein (evtl. Bushalte auf der Fahrbahn), müsste ein neuer Standort außerhalb des Geltungsbereichs gefunden werden.</p> <p>Der Gehweg im Bereich Oskar-von- Miller-Platz verläuft zwischen P+R- Parkplätzen und Bahngelände mit einer Breite von 1,50 m. Radverkehr ist auf dieser Fläche nicht vorgese- hen, dafür steht die Fahrbahn des Oskar-von-Miller-Platzes zur Verfü- gung. Da sich das Radverkehrsauf- kommen in Richtung Bahnunterfüh- rung künftig von Süden, Westen und Norden über mehrere Zufahrten durch das Plangebiet verteilt, wird auf einen getrennten Radweg ver-</p>	<p>Beschluss Die Planung wird nicht geändert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p> <p>Beschluss Die Planung wird nicht geändert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
---	---	---	--	---

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

		zichtet.	
8.	Eisenbahn-Bundesamt 17.10.2007	<p>Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren „ehemaliges Holzindustriegelände“ in Meckenbeuren, da Flächen einer Eisenbahn des Bundes (zwischen Wiesenweg und Bahnsteig 3) überplant werden. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, - das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, - die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivileges aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p>	<p>Beschluss Die Planung wird nicht geändert</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
9.	EnBW 12.10.2007	<p>Im Geltungsbereich befinden sich Freileitungen und Kabel sowie Umspannstationen. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Sollten jedoch Sicherheits- und Änderungsmaßnahmen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung dafür nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Um die Versorgung des Baugebiets mit elektrischer</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die evtl. erforderliche Verlegung von Leitungen wird im Zuge der Baumaßnahmen von Erschließung und Hochbau geregelt. Die Ausführungen zur Kostentragung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan enthält einen</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>Energie sicherzustellen, ist eine neue Umspannstation erforderlich. Deren Standort kann erst anhand eines detaillierten Planes nach Rücksprache mit unserem Bauleiter Herrn Foot festgelegt werden. Außerdem haben wir aus früheren Bebauungsplänen ersehen, dass die bestehende Umspannstation Holzindustrie ersetzt werden sollte.</p> <p>Bitte weisen Sie mögliche Bauinteressenten darauf hin, dass Sie sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen.</p>	<p>Standort für eine neue Trafostation, der in Abstimmung mit der EnBW festgelegt wurde.</p> <p>Der Text wird unter Hinweise ergänzt.</p>	<p>Beschluss Die Hinweise werden entsprechend ergänzt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
10.	Deutsche Telekom 25.10.2007	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Stra-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

		<p>ßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL Südwest, PTI 33, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		
11.	<p>Schreiben eingegangen am 26.10.2007 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung</p>	<p>Leider konnte ich bei der letzten öffentlichen Sitzung zu diesem Thema aus beruflichen Gründen nicht teilnehmen. Deshalb möchte ich meine Anmerkungen und Vorschläge hiermit schriftlich anbringen.</p> <p>Grundsätzlich bin ich der Meinung: Das Holzindustriegelände war in den letzten 20 Jahren der Schandfleck in unserer Gemeinde. Das wird wohl niemand vereinen. Alles was auf diesem Gelände gemacht wird, wird besser sein als das, was bisher war.</p> <p>Die Frage ist nur: Was macht man. Ich denke, eines ist klar: In unserer Gemeinde wird es eine solch große, zentral gelegene Fläche nicht wieder geben. Die Gemeinde wächst von Jahr zu Jahr und wir verbauen uns die Großflächen mit Wohnungen und Supermärkten. Einen zentralen Platz, an dem man sich treffen kann, Kaffee trinken. Eis essen oder bummeln kann, gibt es in Meckenbeuren nicht. Dazu wird in die Nachbar-</p>	<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein projektbezogenes Planungsinstrument der Gemeinde. Der Gemeinderat hat auf Antrag des Vorhabenträgers vom 25.06.2007 ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB eingeleitet. Diesem Antrag lag ein konkretes Planungskonzept zur Schaffung von Einzelhandels- und Wohnbauflächen zugrunde. Das vorliegende Bebauungsplankonzept steht in voller Übereinstimmung mit dem vom Ausschuss für Stadträumliche Entwicklung und Förderung des Einzelhandels (ASE) 2006 dargelegten Arbeitsergebnis.</p> <p>Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Planungsvorstellungen stimmen mit diesem abgestimmten Plankonzept nicht überein.</p>	<p>Beschluss Die Planung wird nicht geändert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		gemeinden und -Städte ausgewichen. Bei der jetzigen Planung ist auf diesem Gelände abends und am Samstag ab spätestens 20.00 Uhr nichts mehr los. Ich denke, solche Flächen haben wir schon genug in Meckenbeuren (Parkplatz von Plus, Penny, Skyl) Mein Vorschlag, siehe beiliegende Skizze, wäre: Ein großer Platz, auf dem sich das Leben abspielt. Vom Gleis 2 aus über mehrere Stufen zu erreichen. Diese Treppen könnten zugleich als Sitzgelegenheit für Vorführungen genutzt werden. Die bestehende Unterführung könnte verlängert werden, so dass man, ohne Treppen nach oben steigen zu müssen, direkt auf den Platz kommt. Ein zweiter Durchgang ohne Treppe (barrierefrei!) wäre neben dem Kulturschuppen denkbar oder weiter zur Eselsbrücke hin. Hierdurch wäre ein schnellerer Durchgang vom Parkplatz zum Gleis 1 möglich und vor allem Rosstuhl- und Fahrradfahrer hätten ein leichteres Durchkommen. Die Parkplätze könnten an der Nordseite eingerichtet werden. An den Platz anschließend wären die Gewerbebäude. Hier wäre 2-3 größere Gewerbebetriebe (wie bereits		

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr. Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
	<p>geplant) sowie vor allem kleinere Einheiten, wie Bäckerei, Cafe, Restaurant, Eisdele, Apotheke, denkbar. Die Trennung könnte durch eine überdachte/verglasste Passage, die auch zur Pfänderstraße hin geöffnet werden kann, erfolgen.</p> <p>Der östliche Teilbereich wäre für eine teilweise Wohnbebauung vorgesehen.</p> <p>Eine derartige Lösung hätte einige Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meckenbeuren hätte endlich einen „Ortskern“ - Der Platz könnte für Veranstaltungen genutzt werden (Konzerte, Public-Viewing, Herbst- und Weihnachtsmarkt, Open-Air-Theater und vieles mehr) - Attraktiver Blickpunkt aus dem Zug heraus. <p>Durch eine attraktive Platzgestaltung evtl. mit Waser/Brunnen/Bach (wie es in Friedrichshafen sehr erfolgreich ausgeführt wurde) könnte sicher ein Anziehungspunkt für Familien mit Kindern daraus werden.</p> <p>Durch eine solche Planung steht natürlich weniger Fläche zur Wohnbebauung zur Verfügung. Aber wäre diese Größenordnung wirklich notwendig?</p> <p>Ich denke, in und um Meckenbeuren und seinen Ortsteilen stehen noch ausreichend Bauflächen zur Verfügung, als dass hier mit „Gewalt“ die Chance</p>		

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

		verspielt wird, einen attraktiven und nutzbaren „Ortsmittelpunkt“ zu schaffen.		
Keine Anregungen: Stadt Friedrichshafen Stadt Tettnang Gemeinde Eriskirch Deutsche Post Handwerkskammer Ulm Industrie- und Handelskammer Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege				

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

1	Landratsamt Bodensee 14.01.2008	<p>A Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>1. Unter Berücksichtigung der „worst case“ Betrachtung im Hinblick auf die Artenvorkommen sind die wesentlichen Aspekte im Umweltbericht inzwischen aufbereitet worden. Die zentrale Frage der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen konnte bislang jedoch nicht abschließend geklärt werden. Dies hat noch vor Satzungsbeschluss zu erfolgen. Hierbei ist nicht nur der Ansatz über Biotopwertpunkte zu berücksichtigen, sondern darüber hinaus vor allem die Lebensraumansprüche der potentiellen Arten. Dies gilt nicht nur für die europarechtlich geschützten Arten, sondern auch für die „nur“ national geschützten Arten (§ 1a ff BauGB). Für trockene Sukzessionsflächen als Lebensraum für diese Arten sind entsprechend weitere externe Flächen zu benennen.</p> <p>2. Die erforderliche Fläche von 1,45 ha für das besonders geschützte Biotop kann nicht gleichzeitig als Ersatz für das Schutzgut Boden herangezogen werden, jedoch für die Anlage von temporären und permanenten Gewässern als Laichbiotope für verschiedene Amphibienarten. Unter Ziffer 7.12 des Umweltberichtes ist insoweit noch darzustellen, dass das Defizit beim Schutzgut Boden in Höhe von ca. 0,4 ha durch die Anlage von 0,4 ha Sukzessionsflächen im</p>	Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan wurde komplett überarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt.	Kennzeichnung
---	------------------------------------	---	---	---------------

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

	<p>Rahmen der externen Kompensation ausgeglichen werden kann.</p> <p>Rechtsgrundlage § 1 a Abs. 3 BauGB Bescheid des Landratsamtes Bodenseekreis über die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 24 a NatSchG a. F. vom 26. Februar 1997</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Keine.</p> <p>Belange des Wasser- und Bodenschutzes: 1. Wie unter Ziffer 1.8 der Begründung beschrieben, ist der Plan für die Renaturierung des Meckenbeurer Baches am 27. Oktober 1998 bzw. 25. November 2003 wasserrechtlich genehmigt worden. Der Planentwurf führt nunmehr zu einer Änderung der damals genehmigten Gewässerlage, der Gewässerüberfahrten sowie des geplanten Retentionsraums. Ein Änderungsantrag hierzu wurde mit dem Landratsamt abgestimmt, bislang jedoch noch nicht eingereicht. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen im Rahmen des Ausbaus des Meckenbeurer Baches wie vereinbart ohne massiven Steinverbau ausgeführt werden müssen. Im Hinblick darauf entspricht der zeichnerische Teil nur teilweise den abgestimmten Vorgaben.</p>	Der Lageplan wurde entsprechend korrigiert und erneut öffentlich ausgelegt.	Kennzeichnung
--	--	---	---------------

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

	<p>weshalb diesbezüglich noch eine entsprechende Korrektur erfolgen sollte.</p> <p>2. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass für die Bauwerke 1 (nordöstliche Zufahrt) und 3 (südwestliche Zufahrt) noch die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen im Rahmen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg beantragt werden müssen.</p> <p>Rechtsgrundlage § 31 WHG § 76 WG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Keine.</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands Keine.</p> <p>C. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p>	<p>Die wasserrechtliche Genehmigung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Bodenseekreis v. 18.02.08 erteilt.</p>	<p>Kennzeichnung</p>
--	---	---	-----------------------------

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

	I <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u>		Kennnissnahme
1.	<p>Das unter Ziffer 2.1 der Begründung (S. 23) benannte Gutachten des Ingenieurbüros Kottermair, Altomünster, mit Details zum Pflanzkonzept liegt der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde weder vor, noch war bekannt, dass ein solches überhaupt existiert. Wenn ja, wird um Vorlage gebeten, ansonsten sollte dieser Hinweis gegebenenfalls geändert oder gar ersatzlos gestrichen werden.</p>	Das Gutachten vom Büro Kottermair zur Bodensanierung wurden durch das Büro INGENIO Mayle & Zimmermann mit Stand vom 31.07./04.08./13.11.2008 überarbeitet, ergänzt bzw. neu erstellt. Diese Unterlagen waren Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung.	
3.	<p>Die unter Ziffer 3.2.2 des Umweltberichts zitierte Altlastenuntersuchung des Ingenieurbüros Kottermair betrachtet nur Teilaspekte der Altlastensituation. Durch die Formulierung „ist zusammenfassend Folgendes zu entnehmen“ könnte der Eindruck entstehen, es würde sich um eine umfassende Bewertung der Altlasten handeln. Es wird deshalb vorgeschlagen auf das Zitat des Kottermair Gutachtens zu verzichten.</p>	Durch einen Fehler im Planausdruck ist das Planzeichen nicht erkennbar. Der Plan wurde ergänzt und erneut öffentlich ausgelegt.	
4.	<p>Das Planzeichen für „Flächen, deren Böden erheblich ... Teilsanierung ...“ ist am östlichen Grundstücksrand entlang des ehemaligen Wiesensweges nicht zu erkennen und fehlt entlang der westlichen Grenze des Sondergebiets vollkommen. Dadurch könnte anhand des zeichnerischen Teils der Eindruck entstehen, das Sondergebiet sei nicht belastet. Um entsprechende Ergänzung wird deshalb gebeten.</p>		
	<p>Um das Planverfahren zu beschleunigen wurde die Entwässerung im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes mit dem Ingenieurbüro Wasser-Müller aufgrund der erfolgten Behördenbe-</p>		

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

	<p>sprechungen den vorliegenden, neuen Gegebenheiten angepasst und abgestimmt (Planunterlagen vom 7. Dezember 2007; Änderungen vom 17. Dezember 2007). Auf ein Wasserrechtsverfahren für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Meckenbeurer Bach wurde verzichtet, da die Änderungen über die Nachreichung von Bestandsplänen dokumentiert werden sollen. Die Einhaltung des abgestimmten Entwässerungskonzeptes ist hierzu jedoch Voraussetzung.</p> <p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das aktuelle Entwässerungskonzept im Planentwurf noch verbindlich benannt werden sollte.</p>	<p>Das geplante Entwässerungskonzept ist unter Punkt 1.6 der Begründung detailliert beschrieben. Unter Hinweise Nr. 5.7 wird noch einmal auf die Beseitigung des anfallenden Regenwassers hingewiesen. Eine Ergänzung des Textteils ist deshalb nicht erforderlich</p>	Kenntnisnahme
<p>II Belange der Landwirtschaft:</p> <p>1. Durch die notwendigen, externen Ersatzmaßnahmen im Umfang von ca. 1,8 ha zur Anlage von Sumpfwald, Röhricht und Hochstaudenflor sowie zur natürlichen Sukzession wird die Landwirtschaft direkt betroffen. Es wird angeregt</p>		<p>Anregung wurde bei der Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen berücksichtigt.</p>	Kenntnisnahme

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

		<p>darauf zu achten, dass gute landwirtschaftliche Ackerböden und sonderkulturfähige Flächen verschont und statt dessen zur Extensivierung / Nutzungsaufgabe anstehende Grünlandflächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>2. Aus dem Anhang C.1 „Pflanzlisten“ des Planentwurfs, basierend auf dem Grünordnungsplan, sollten zum Schutz des intensiven Obstbaues in der Gemeinde Meckenbeuren folgende feuerbrandanfällige Pflanzenarten noch gestrichen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Crataegus monogyna (Eingriffiger Weissdorn), - Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne), - Sorbus aria (Mehlbeere), - Sorbus aucuparia (Eberesche; weniger stark anfällig). 	Entsprechende Arten wurden aus den Pflanzlisten gestrichen und erneut öffentlich ausgelegt.	Kenntnisnahme
2	EnBW vom 21.12.2007	<p>Unsere Stellungnahme vom 26. Oktober 2007 hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, keine Baumpflanzungen in unmittelbarer Nähe unserer geplanten Umspannstation vorzusehen. Ein Abstand von ca. 2,5 Meter wäre ausreichend.</p>	Die Pflanzgebote im Bereich der Umspannstation wurden korrigiert und erneut öffentlich ausgelegt.	Kenntnisnahme
3	Regionalverband vom 15.01.2008	<p>der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben hat in seiner Stellungnahme vom 09.11.2007 dargelegt, dass gegen das Gesamtvorhaben keine Einwendungen erhoben werden, wenn sichergestellt ist, dass keiner der 5 Einzelhandelsbetriebe im auszuweisenden Sondergebiet die Fläche zur Großflächigkeit überschreitet (keine Verkaufsfläche >800</p>		

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

		<p>m²) und die Eigenständigkeit der Einzelbetriebe sichergestellt ist. Die Begründung hierzu entnehmen Sie bitte der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 09.11.2007.</p> <p>Die Unterschreitung der Großflächigkeit wird eingehalten. Die Eigenständigkeit der Einzelbetriebe geht aus den Planunterlagen nicht hervor und wird den Detailplänen des folgenden Bebauungsplanes zu entnehmen sein. Sofern die Eigenständigkeit der Einzelbetriebe gewährleistet ist, erhebt der Regionalverband keine Einwendungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Holzindustrialgelände“.</p>	<p>Die vom Regionalverband geforderte Eigenständigkeit der Betriebe ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
4	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung vom 15.01.2008</p>	<p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer B.2.1.2 Abs. (4) ist noch folgender Zusatz aufzunehmen: Bei einer Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus ist das Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde zu beteiligen. Begründung: Es obliegt nur dem Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde die Prüfung der Frage, ob ein Vorhaben raumbedeutend ist und überörtliche Bedeutung hat. Nur mit einer Beteiligung der höheren Raumordnungsbehörde kann sichergestellt werden, dass bei einer evtl. Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus, der o. a. VEP den Zielen der Raumordnung angepasst sein wird.</p>	<p>Die vorgeschlagene Textpassage wurde in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Textteils aufgenommen und erneut öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema: Stellungnahme Planer/Verwaltung:	Beschluss: offene Abstimmung
5.	<p>DB Services Immobilien GmbH vom 10.01.2008</p> <p>Mit Schreiben vom 25.10.2007 wurde dem Bebauungsplan unter Beachtung verschiedener Auflagen zugestimmt.</p> <p>In dem überarbeiteten und mit Schreiben vom 12.12.2007 vorgelegten Bebauungsplanentwurf sind die von uns aufgeführten Auflagen jedoch nur teilweise übernommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dass die im Grenzbereich befindlichen Bahnanlagen (Treppenanlage aus der Unterführung zum Außenbahnsteig mit Überdachung und 14 Fahrradbügel) unverändert bleiben müssen, konnte aus dem neuen Entwurf nicht entnommen werden. - Im Textteil des Bebauungsplans wurde unter Hinweis Ziffer 5.15 die Immission aus Bahnanlagen aufgenommen. <p>Hier bitten wir Sie noch folgendes zu ergänzen: „Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen“.</p> <p>Wir bitten Sie die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.</p>	<p>Die bestehenden Bahnanlagen bleiben erhalten. Durch einen Fehler im Planausdruck war dies nicht eindeutig erkennbar.</p> <p>Die Ziffer 5.15 des Textteils wurde um die vorgeschlagene Textpassage ergänzt und erneut öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Kennfnisnahme</p> <p>Kennfnisnahme</p>

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung:	Beschluss: offene Abstimmung
6	Regierungspräsidium Tübingen, Natur- schutz vom 28.01.2008	<p>Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu starken Eingriffen in einen ökologisch hochwertigen Lebensraum und Lebensstätten von geschützten Tierarten. Nach § 42 Abs. 5 Satz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird für „andere“ Arten (nicht Anhang IV a der FFH-Richtlinie oder europ. Vogelarten) bei nicht zielgerichteten (mittelbaren) Eingriffen der Verbotstatbestand des § 42 nicht erfüllt. Für FFH- und europ. Vogelarten liegt ein Eingriff nach § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG dann <u>nicht</u> vor, wenn die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Bei dieser Bewertung können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.</p> <p>Nach Auffassung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum bietet insbesondere die „Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang“ im Sinne des § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG die Möglichkeit, die Verwirklichung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bereits auf Planungsebene zu vermeiden und somit den genehmigungsrechtlichen Schwierigkeiten einer „Planung in die Ausnahmelage“ zu entgehen.</p> <p>Im vorliegenden Fall kann jedoch nach den vorliegenden Unterlagen für einige Arten nicht ausgeschlossen werden, dass die ökologische Funktion der Habitate im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden kann.</p>	<p>Die Ausnahmevoraussetzungen für betroffene Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für Europäische Vogelarten werden im Kapitel 4.3.3 des Umweltberichts diskutiert. Die Inhalte sind mit den zuständigen Stellen im Regierungspräsidium abgestimmt.</p>	Kenntnisnahme

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

	<p>Entsprechende Bauvorhaben bedürften damit einer Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG.</p> <p>Da der Bebauungsplan andernfalls wegen eines Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot (§ 42 BNatSchG) nichtig wäre, muss bereits in der Bauleitplanung diese Konfliktsituation aufgearbeitet werden.</p> <p>Eine Planung in die "Ausnahmelage" ist denkbar, wenn § 42 BNatSchG der Bebauung nicht dauerhaft entgegen steht, eine Problembewältigung nicht bereits auf Ebene des B-Plans möglich ist und die Ausnahmevoraussetzungen nach § 43 Abs. 8 BNatSchG vorliegen. In diesen Fällen bedarf es (wie bisher) einer engen Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, die das Vorliegen der Ausnahmelage bestätigen muss.</p> <p>Die Beeinträchtigung von lediglich nach nationalem Recht besonders geschützten Arten müssen im Rahmen der Eingriffsregelung abgearbeitet werden.</p> <p>Fachliche Bewertung:</p> <p>Aufgrund des späten Kartierungszeitraums konnte keine abschließende Bestandsanalyse vorgenommen werden. Aus diesem Grunde wurde im Rahmen einer 'worst-case-Betrachtung' lediglich Einschätzungen potentieller Artenvorkommen auf der Grundlage der vorhandenen Lebensraumbeschaffenheit vorgenommen.</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Ausnahmeentscheidung wurde bereits vom Regierungspräsidium Tübingen am 15.05.2008 erteilt.</p> <p>Abstimmung mit der Naturschutzbehörde (Landratsamt Bodenseekreis, Umweltschutz) ist erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

	<p>Das o.g. Vorhaben beeinträchtigt und zerstört die Lebensstätten von Gelbbauchunke, Kammolch, Zauneidechse, Schlingnatter und europäischen Vogelarten.</p> <p>Die künftige Nutzung wird eine Wiederbesiedlung durch die o.g. Arten im bisherigen Umfang und in der bisherigen Qualität nicht mehr zulassen. Die geplanten Grünflächen dienen vorrangig der Ge- wässerrenaturierung, der Hochwasserretention und der Freizeitnutzung. Aufgrund dieser Ansprüche können sie artenschutzrechtlichen Ansprüchen allen- falls in äußerst untergeordneter Weise Rechnung tragen.</p> <p>Aus den o.g. Gründen ist der Eingriff nur denkbar, wenn auf einer externen Kompensationsfläche in hinreichendem Umfang neue Lebensräume entwi- ckelt werden. Die artenschutzrechtliche Kompensati- on und die erforderliche Neuschaffung des § 32- Biotops in räumlicher Einheit ist zweckmäßig. Die Neubegründung des § 32-Biotops kann jedoch al- lenfalls für Kammolch und Gelbbauchunke zeit- weilig als Habitat dienen. Zauneidechse und Schlingnatter benötigen ohnedies völlig andersartig gestaltete Flächen. Für die artenschutzrechtliche Kompensation und die Neuschaffung des § 32- Biotops wird somit eine Gesamtfläche von ca. 3,0 ha benötigt.</p>		<p>Im direkten räumlichen Zusam- menhang der zu entwickelnden Sumpfwaldflächen werden so- wohl flache Senken als auch ein perennierendes Gewässer als geeignete Laichgewässer für Gelbbauchunke, Kammolch und weitere Arten angelegt (vgl. Kapitel 7.12 des Umweltberichts). Für die im Plangebiet nachge- wiesene Zauneidechse werden eigens auf einer Ersatzfläche Steinriegel, Sandhaufen etc. an- gelegt (vgl. S. 1 der Synopse). Dieses Biotopmosaik ist auch für die potentiell im Plangebiet vor-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	--	-----------------------------

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

	<p>Die artenschutzrechtliche Entscheidung sollte nach Auffassung von Referat 56 unter folgenden Maßgaben erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Eine geeignete Kompensationsfläche ist in hinreichender Größe verfügbar. — Eine mit der Genehmigungsbehörde abgestimmte, artenschützerische Beplanung der Kompensationsfläche liegt vor. <p>Soweit möglich, sollte auf die Einsetzung der im Entwurf erwähnten „ökologischen Baubegleitung“ unter Beteiligung der UNB hingewirkt werden.</p> <p>Der viel zu kurz bemessene und jahreszeitlich ungünstig gelegte Kartierungszeitraum steht einer angemessenen Bearbeitung artenschützerischer Entscheidungen entgegen. In künftigen Fällen ist daher der für sichere Entscheidungen erforderliche Erhebungszeitraum vom 1. März bis zum 31. Oktober zu verlangen.</p> <p>Weiteres Vorgehen:</p> <p>Im Zuge der weiteren Planungen ist im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände darzulegen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind:</p>	<p>kommende Schlingnatter geeignet.</p> <p>Kompensationsflächen sowie die dort vorgesehenen Maßnahmen sind mit den zuständigen Stellen beim Regierungspräsidium Tübingen und Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Weiteres Vorgehen:</p> <p>Im Zuge der weiteren Planungen ist im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände darzulegen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind:</p>	<p>Alternativenprüfung wurde durchgeführt und ist im Umweltbericht dargestellt (Kapitel 4.3.3. Kapitel 8).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

				Kennntnisnahme
		<p>Zunächst muss hierzu geprüft werden, ob zum Vorhaben zumufbare Alternativen (mit geringerer Beeinträchtigung) bestehen.</p> <p>Für die einzelnen betroffenen und potentiell betroffenen Arten ist dazulegen, ob sich durch das Vorhaben der Erhaltungszustand der Population verschlechtert. Für nach Anhang VI der FFH-Richtlinie geschützte Tierarten ist eine Ausnahmemöglichkeit nach diesem Tatbestand grundsätzlich nur gegeben, wenn sich die betroffene Art in einem als günstig zu bewertenden Erhaltungszustand befindet.</p>	<p>Eine detaillierte Diskussion der Auswirkungen des Vorhabens auf betroffene und potentiell betroffene Arten und deren Erhaltungszustand findet im Kapitel 4.3.3 des Umweltberichts statt, welches mit dem Regierungspräsidium abgestimmt ist.</p>	
7	Schreiben vom 04.01.2008, eingegangen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	<p>In dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf habe ich keine Festsetzungen über Erneuerbare Energie feststellen können. Auch in der Begründung habe ich darüber nichts gelesen. Nach jetzigem BauGB können Kommunen die Installation von Solaranlagen und baulichen Vorkehrungen für erneuerbare Energien vorschreiben.</p>	<p>Der Textteil des Bebauungsplans enthält unter Hinweise Nr. 5.1.7 einen Verweis auf das am 01.01.2008 in Kraft getretene Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG). Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a und b ist den Kommunen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Möglichkeit gegeben, den Einsatz erneuerbarer Energien verbindlich zu regeln.</p> <p>Der Gemeinderat hat am 22.10.2008 beschlossen, von dieser Regelung keinen Gebrauch zu machen. Die Gesetzgebung auf Landesebene (EWärmeG)</p>	Kennntnisnahme

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

	<p>Nachdem der Bebauungsplan zu einer Zeit aufgestellt wird, wo Information über den Klimawandel tagtäglich in den Medien veröffentlicht werden und ein allgemeines Umdenken stattfindet, erscheint es nicht als sinnvoll, dass die Gemeinde Meckenbeuren als Mitglied des Klimabündnisses hier keine zukunftsbeständigen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufnimmt. Wünschenswert wäre auch die Absicht oder Empfehlung, die Gebäude im Passivhausstandard zu errichten, um möglichst wenig Heizenergie zu benötigen. In einigen anderen Gemeinden ist das bereits Standard.</p> <p>Nachdem sich das gesamte Baugebiet in den Händen eines Bauträgers befindet, dürfte es auch keinen besonderen Aufwand bedeuten, den Passivhausstandard im Rahmen von Privatvereinbarungen mit den künftigen Grundstückserwerbern zu realisieren. Dies könnte auch als Beispiel für andere Gemeinden in unserer Region wirken.</p>	<p>und Bundesebene (Klimaschutzpaket) sowie EnEV 2009 als Regelungsinstrument wurde für ausreichend erachtet. Da für das Plangebiet keine Bauanträge vor dem 01.04.2008 gestellt werden können, fallen sämtliche Wohnbauvorhaben unter die Regelungen des EWärme-Gesetzes.</p> <p>Die gesetzlichen Neuregelungen führen zu einer erheblichen Verbesserung des Gebäudedämmstandards. Darüber hinaus wurden im Plangebiet keine weitergehenden Anforderungen, z. B. KFW 50 oder Passivhausstandard verbindlich geregelt.</p>	<p>Eine Wärmeversorgung auf der</p>
	<p>Eine Wärmeversorgung auf der Grundlage Erneuer-</p>		

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

offene Abstimmung

		<p>erbarer Energien und effizienter Wärmetechnik würde deutlich zur Senkung der Heizkosten beitragen und den Wiederverkaufswert der Gebäude steigern. Kostensenkungspotenziale wären auch durch ein Nahwärmesystem und die gemeinsame Errichtung von solaren Langzeitspeichern möglich.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass für alle Gebäude die Möglichkeit für eine solare Nutzung gegeben ist und auf dem Dach der Ladengebäude eine Photovoltaikanlage errichtet werden kann. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes und auch in der Begründung habe ich nichts darüber feststellen können.</p> <p>Um die Akzeptanz verpflichtender Klimaschutzmaßnahmen bei der Umstellung auf Erneuerbare Energien zu erhöhen und die Bauherren bei einer zukunftsfähigen Investition zu unterstützen, könnte in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass es für die teilweise höheren Investitionssummen zinsgünstige Kreditprogramme gibt.</p>	<p>Grundlage erneuerbarer Energien in dezentraler Form und eine Nahwärmeversorgung sind auch ohne verbindliche Regelungen im Bebauungsplan möglich. Eine verbindliche Regelung wurde vom Gemeinderat am 22.10.2008 nicht beschlossen.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.1.4 ist geregelt, dass Dachaufbauten für Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig sind. Sinnvoll wäre, die textlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe dahingehend zu ergänzen, dass mit Anlagen zur Solarenergienutzung die Gebäudehöhe überschritten werden kann.</p> <p>Eine solche Festsetzung wurde unter 2.2.4 des Textteils aufgenommen und erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Hinweise zum Bebauungsplan werden wie folgt ergänzt: Über mögliche Förderprogramme im Bereich der Energieeinsparung berät die Energieagentur Bodenseekreis. Diese Beratung ist kostenlos.</p>	
--	--	--	---	--

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

		Um den Plan besser lesen und verstehen zu können, wäre die Aufnahme eines Nordpfeils und eines Maßstabsbalkens empfehlenswert, dies besonders für verkleinerte Darstellungen. Als Zumutung empfinde ich, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung nur der Bebauungsplan selbst zu sehen ist. Für Textteil, Begründung sowie Grünordnungsplan, die ja auch Bestandteil des Bebauungsplanes sind, müssen zwei dicke Ordner durchgesehen werden.	Nordpfeil und Maßstabsbalken wurden in der ausgelegten Fassung (erneute öffentliche Auslegung) ergänzt.	
	Stellungnahme v. 29.01.2008	<p>Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,</p> <p>mit Interesse habe ich das Thema „Bebauung Holzindustrie“ verfolgt. Wie Sie vielleicht wissen, liegt mir das Thema „Klimaschutz und Energie“ sehr am Herzen; deshalb setze ich mich seit vielen Jahren für Erneuerbare Energieformen und Energieeinsparung ein. Vor diesem Hintergrund erlaube ich mir, Ihnen meine Überlegungen zur Energie für die „Holzindustrie“ vorzulegen.</p> <p>Passivhausstandard statt Nahwärme Überlegungen zur Bebauung „ehemalige Holzindustrie“ 28.1.08</p> <p>Wenn jeder Bauherr sein Gebäude nach geltender Energie-Einsparverordnung (ENEV) errichtet und seinen eigenen Kessel im Haus beheizt, mit welchem Brennstoff auch immer, ist das sicher die schlechteste Lösung und für die Umwelt kein Gewinn. Besser ist eine zentrale Nahwärmeversorgung mit einer eigenen Heizentrale. Damit können die Häuser preisgünstige Wärme beziehen</p>	Auf das Ergebnis der Besprechung zwischen der Fa. Fränkel, Herrn Luedecke und Frau Göggerle wird hingewiesen. (siehe 8)	Kenntnisnahme

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

	<p>und brauchen sich nicht um ihre Heizungen zu kümmern. Wenn dann noch Erneuerbare Energieträger verwendet werden, ist das schon eine runde Sache. Dann kann mit einem Schlag der vom Land geforderte Anteil von 20 % an Erneuerbaren Energien bei der Erstellung von Neubauten abgedeckt werden.</p> <p>Dabei muss aber sichergestellt sein, dass alle Bauherren an das System angeschlossen werden und es auch nutzen. Eigene Wärmeversorgungen wie thermische Solaranlagen oder Kachelöfen und Kaminöfen reduzieren den Wärmebedarf aus der Heizzentrale und stellen damit die Wirtschaftlichkeit in Frage. Ebenso ist die Erstellung von Passivhäusern, die ja keine Zentralheizung mehr benötigen, aus der Sicht eines Betreibers des Nahwärmesystems nicht erwünscht. Somit ist für ein neues Baugebiet ein Nahwärmesystem zwar eine runde Sache, aber eben nur die zweitbeste.</p> <p>Denn die Kernfrage ist nicht, womit wir unsere Häuser heizen, sondern wie wir mit möglichst wenig Energie für die Beheizung unserer Häuser auskommen. Damit sind wir beim Passivhaus oder noch besser beim Plusenergiehaus, das sogar mehr Energie erzeugt, als es verbraucht. Deshalb sollten wir darauf hinwirken, dass möglichst alle Bauherren davon überzeugt werden, ihre Gebäude in Passivhausstandard zu errichten. Damit betreten wir kein Neuland; andere haben es längst vorgemacht: Dazu eine Mitteilung aus meinen Kurzinfos für</p>		
--	---	--	--

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

	<p>Umweltfreunde vom 16.10.07:</p> <p>8. Deutscher Wohnungsbau setzt auf Passivhäuser Die ABG Frankfurt Holding, eine von Deutschlands größten Wohnbaugesellschaften mit über 50.000 Wohnungen im Bestand, wird in Zukunft alle Geschosswohnungsbauten und Sanierungen im Passivhausstandard durchführen. http://www.ig-passivhaus.de/images/presse/200707.pdf</p> <p>Passivhäuser sind i.d.R. etwa 4-8 % teurer als Gebäude, die nach der geltenden ENEC errichtet werden. Dafür verbrauchen sie fast keine Heizenergie, da die Wärmeverluste eben sehr gering sind. Im Übrigen ist eine weitere Verschärfung der ENEC beabsichtigt, danach noch eine weitere, so dass dann der Passivhausstandard wohl schon die Regel sein dürfte. Seien wir also unserer Zeit etwas voraus. Sie wird uns wieder einholen.</p> <p>Bei weiter steigenden Energiepreisen amortisieren sich die Mehrkosten für ein Passivhaus gegenüber einem Baustandard nach den gesetzlichen Mindestvoraussetzungen in wenigen Jahren. Zwar gibt es Förderprogramme für Energie sparende Bauweisen, jedoch kann ein begrenztes Förderprogramm der Gemeinde für die Errichtung eines Passivhauses dazu beitragen, die Bereitschaft zu erhöhen, eine Energie sparendere Bauweise zu wählen als es die geltende ENEC vorsieht.</p> <p>Um dieses Ziel bei möglichst allen Bauherren zu</p>		
--	--	--	--

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

8	Aktennotiz v. 24.01.08 Fa. Fränkel Herr Nagel	<p>erreichen, ist die Begleitung durch mehrere Vorträge und Beratungen über die Bauzeit hinweg sinnvoll. Dazu will ich mich gern einbringen, sofern dies gewünscht wird. Für eine gebaute Zukunft.</p> <p>Am 21.01.2008 führte ich ein Gespräch mit Gemeinderätin Frau Göggerle sowie mit Herrn Luedecke, der das „Umweltforum“ leitet, betreffend gemeinsamer Heizzentrale im Bebauungsplangebiet Holzindustrie.</p> <p>Nach Abwägung jeglicher Vor- und Nachteile sowie fehlender Praxisbeispiele in der Region Friedrichshafen, sind wir gemeinsam zu dem Entschluss gekommen, dass wir zukünftige Bauherren gemeinsam aufklären möchten.</p> <p>Diesbezüglich werden wir versuchen bereits im Erstkontakt mit den Grundstücksinteressenten Informationen und Anregungen betreffend regenerativer Energiequellen anzustoßen.</p> <p>Gerne sind wir auch bereit, gemeinsam mit Herrn Luedecke Informationen und Hinweise weiterzuleiten.</p> <p>Mit den Technischen Werken Friedrichshafen sind wir dahingehend verblieben, dass sofern sich mehrere Grundstückseigentümer sowie Baufräger finden, die zusammengefasst Grundstücke erwerben möchten, wir nochmals das Thema "gemeinsame Heizzentrale" aufgreifen werden.</p>		Kenntnisnahme
---	--	--	--	---------------

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

	<p>Genauso wurde im Bebauungsplan der Hinweis mitaufgenommen, dass jeglicher Bauwille sich Gedanken über regenerative Energie machen soll, insbesondere wurde hierbei auch auf Solar und Erdwärme hingewiesen.</p> <p>Ein Förderprogramm der Gemeinde Meckenbeuren kann laut Frau Gägerle hierzu nicht aufgelegt werden.</p> <p>Laut dem Energieeinsparungsgesetz (ENEV, muss bereits ab 2008, jeder Bauherr bei der Baugesuchseingabe den Nachweis erbringen, dass er 20 % durch den Einsatz von Wärmedämmung bzw. regenerativer Energien im Vergleich zum normalen, einspart.</p> <p>Geme wären auch Passivhäuser willkommen, im Bereich Friedrichshafen und Umgebung steht nach allgemeiner Kenntnis bisher noch kein Gebäude, Das Passivhaus muss mit einer Energie von 1,5 l/m² (15 Kwh/m²) auskommen.</p> <p>Eine gemeinsame Heizzentrale scheidet mitunter auch deshalb aus, da alle Hausbesitzer die Wärme zu einem festgelegten Preis und zu einem festgelegten Zeitraum dauerhaft und konstant abnehmen müssten. Ferner dürften sie keine weiteren alternativ Energiequelle anschaffen. Nur so wäre gewährleistet, dass der Betreiber der gemeinsamen Heizzentrale eine Auslastung kalkulieren könnte.</p>		
--	--	--	--

Gemeinde Meckenbeuren
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliges Holzindustriegelände“

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2007 – 16.01.2008

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

		Die Fränkel AG lehnt eine gemeinsame Heizzentrale ab, wir würden uns erschwerend die Käuferanzahl einengen und sodann einen schleppenden Abverkauf der Grundstücke riskieren.		
Keine Anregungen: Regierungspräsidium Tübingen, Bauleitung Überlingen Stadt Friedrichshafen Eisenbahn-Bundesamt				

Aufgestellt: 28.01.2009

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2008 – 07.01.2009

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

1	Landratsamt Bodensee- kreis vom 12.01.2009	<p><u>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u></p> <p>–</p> <p><u>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</u></p> <p>Keine.</p> <p><u>C. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</u></p> <p><u>I. Belange des Planungsrechts</u></p> <p>Es wird angeregt, einzelne Rechtsgrundlagen unter Ziffer B.1 des Textteils noch wie folgt zu aktualisieren:</p> <p>Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343, 354);</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geän-</p>	Änderung der Rechtsgrundlagen im Textteil erfolgt	Kenntrisinahme
---	--	--	---	----------------

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2008 – 07.01.2009

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

	<p>der durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986).</p> <p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>Es wird vollständigshalber darauf hingewiesen, dass es durch die nunmehr teilweise festgesetzten größeren Grundflächen sowie den erweiterten Baugrenzen zu einer höheren Versiegelung kommen kann und der Umweltbericht hierauf nicht eingeht.</p>	<p>Die vermehrte Flächenversiegelung (ca. 250m²) kann im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme K1 bei Oberstenweiler kompensiert werden.</p> <p>Hier wurde zur Herstellung einer Sumpfwaldfläche aufgrund notwendiger Abstandsflächen (8m Breite auf über 250m Länge) mehr Grundfläche erworben als zur Biotopanlage notwendig. Auf diesen Flächen werden sich grasreiche Ruderalvegetation, Hochstauden u.a. entwickeln, was eine Aufwertung der ehemals intensiv bewirtschafteten Ackerfläche bedeutet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>III. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>1. Die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde zunächst in der wasserrechtlichen Entscheidung vom 18. Februar 2008 geregelt. Zwischenzeitlich hat sich bei der praktischen Ausführung die Notwendigkeit einer Änderung ergeben. Das Niederschlagswasser des nord-östlich gelegenen Bereichs wird über eine zweite Filteranlage in das erste Retentionsbecken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 BauGB vom 01.12.2008 – 07.01.2009

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

	<p>eingeleitet. Dieser Filter wurde im nördlichen Eck des ersten Retentionsbeckens in Absprache mit der unteren Wasserrechtsbehörde bereits erstellt. Dies wird vom vorgelegten Planentwurf jedoch bislang nicht erfasst. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach erfolgter Herstellung aller Entwässerungsanlagen ein Bestandsplan mit allen vorgenommenen Änderungen bei der unteren Wasserrechtsbehörde eingereicht werden sollte.</p> <p>Der Ablauf aus dem zweiten Retentionsbecken (Drosselbauwerk 3) ist im Maßnahmenplan des Umweltberichts ebenfalls nicht eingezeichnet, weshalb dieser noch entsprechend ergänzt werden sollte.</p> <p>2. Im Lageplan Nr. 01 a vom 28. November 2008 ist die Flächensignatur zur Abgrenzung der „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind - Teilsanierung geplant“ nur am östlichen Rand der betroffenen Teilfläche sichtbar. Zur eindeutigen und unmissverständlichen Darstellung sollte die Darstellung auch am westlichen Rand der Fläche erfolgen und damit das Polygon um die Fläche geschlossen werden.</p>	<p>Der Maßnahmenplan – Büro Senner wird ergänzt.</p> <p>Die Flächensignatur im Lageplan wurde ergänzt</p>	<p>Kennzeichnung</p> <p>Kennzeichnung</p>
--	--	---	---

Öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2008 – 07. 01.2009

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

2	EnBW 27.11.2008	Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Unse- re bisherigen Stellungnahmen gelten weiterhin.	Die bisherigen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.	Kenntnisnahme
3	Regionalverband vom 17.12.2008	Keine weiteren Bedenken und Anregungen.	Die bisherigen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.	Kenntnisnahme
4	Regierungspräsidium Tü- bingen, Raumordnung vom 09.12.2008	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
5	Deutsche Telekom Netzproduktion vom 18.12.2008	Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 33, Ref. PB 1, Otto Huber vom 25.10.2007 Stellung ge- nommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die bisherigen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.	Kenntnisnahme
6	Innenministerium Baden-Württemberg Oberste Luftfahrtbe- hörde vom 09.12.2008	Als oberste Luftfahrtsbehörde des Landes Baden- Württemberg haben wir bereits mit Schreiben vom 18.10.2007, Az.: 7-3847.3-5-FN-Mecklenbeuren/178, zum Entwurf des in der Betreffzeile genannten Be- bauungsplans Stellung genommen. Diese Stellungnahme hat auch weiterhin Gültig- keit.	Die bisherige Stellungnahme wurden berücksichtigt.	Kenntnisnahme

Keine Anregungen:

Regierungspräsidium Tübingen Straßenbauverwaltung Überlingen
Wehrbereichsverwaltung Süd
Eisenbahn-Bundesamt Stuttgart
Technische Werke Friedrichshafen
IHK Bodensee-Oberschwaben
Gemeinde Eriskirch
Geschäftsführender Schulleiter

Aufgestellt: 28.01.2009

Gegenüberstellung von Bestand und Planung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt insbesondere durch die Neuversiegelung von ca. 3,2 ha. Durch die Renaturierung des Meckenbeurer Baches, die naturnahe Gestaltung der Retentionsbereiche sowie Pflanzung von Bäumen im Bereich der Grünflächen können die Eingriffsfolgen bereits teilweise innerhalb des Plangebietes minimiert werden.

Nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Bilanzierung von Bestand und Planung besteht im Hinblick auf das Schutzgut "Pflanzen und Tiere, Biotopverbund" folgendes Defizit an Biotopwertpunkten:

Bestand: 143,37 Biotopwertpunkte
 Planung: 78,69 Biotopwertpunkte
Kompensationsbedarf: 64,68 Biotopwertpunkte

Mögliche Ersatzmaßnahme:

Biotoptyp	Wertstufe	Fläche (ha)	Bilanzwert
Bestand: Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche	13	1,8	23,40
Planung: Gebüsch feuchter Standorte, Sumpfwald, Schilf- und Sukzessionsflächen	49	1,8	88,20
Kompensationspotential			64,80

Mit der Umwandlung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Biotopmosaik mit Gehölzen, Schilf- und Sukzessionsflächen auf ca. 1,8 ha Fläche kann der im Plangebiet nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Kompensationsbedarf an Biotopwertpunkten ausgeglichen werden.

7.5. GEGENÜBERSTELLUNG DER BEIDEN BILANZIERUNGEN "NEU" UND "ALT" / KOMPENSATION

Der Vergleich der beiden Bilanzierungen ist immer vor dem Hintergrund zu sehen, dass die aktuelle Planung im Ausmaß der Versiegelung, der Retentionsbereiche sowie anderer Punkte von der "alten" Planung abweicht. Daher sind die Ergebnisse nicht 1:1 vergleichbar.

"Alt"

Nach der "alten" Bilanzierung im Grünordnungsplanvorentwurf von 1997 können alle Eingriffe in Offenlandbiotope innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die Eingriffe in Waldflächen von ca. 0,3 ha sollen "mit dem entsprechenden Flächenfaktor" ausgeglichen bzw. aufgeforstet werden⁶.

"Neu"

Nach der "neuen" Bilanzierung des aktuellen Bestands (2007) nach dem Bewertungssystem des Landkreises Bodenseekreis besteht nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine Kompensationserfordernis von ca. 55 Biotopwertpunkten. Ein Vollaussgleich dieses Defizits kann über die Anlage eines Feuchtbiotops mit Gehölzen, Schilf- und Sukzessionsflächen auf ca. 1,8 ha Fläche erreicht werden (vgl. 7.4). Die unter 7.12 vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sollten möglichst frühzeitig durchgeführt werden, um den Zeitverlust bis zur vollen Biotopwertigkeit sowie bis zur Wiederbesiedlung durch die biototypischen Arten zu minimieren.

⁶ Aktuell sind im Grundbuch für das Plangebiet keine Waldflächen eingetragen.

Biotop gem. § 24a NatSchG BW bzw. aktuell gem. §32 NatSchG BW

Das besonders geschützte Biotop „Feuchtgebiet Holzlager Meckenbeuren“ wird nochmals unabhängig von der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere Biotopverbund“ aufgeführt, da im Februar 1997 seitens des Landratsamtes Bodenseekreis eine Ausnahmeregelung erteilt und zwischen Landratsamt und Vorhabensträger die Wiederherstellung des Biotops in Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart wurde. Diese Wiederherstellung ist gleichartig und gleichwertig zu bewerkstelligen. Da es sich bei Gegenüberstellung von Bestand und Planung um die gleichartige und -wertige Flächen handelt, kann eine flächenhafte Gegenüberstellung (anstatt der Berechnung von Biotopwertpunkten) erfolgen. Durch die zeitliche Lücke zwischen Verlust und Wiederherstellung des Biotops – dem time-lag Faktor – entsteht jedoch ein erhöhter Ausgleichsbedarf: so gelten z.B. Sumpfwälder als kaum ausgleichbar, da diese eine sehr lange Entwicklungsdauer aufweisen. Daher wird für eine Neuanlage nur etwa die Hälfte der Wertigkeit im Vergleich zum voll entwickelten Biotop angenommen⁷. Bei der Annahme eines Sumpfwaldanteils von 70% am gesamten ehemaligen §24a Biotop (vgl. Aufstellung in 3.5.3), welches ca. 0,63 ha (0,9ha x 0,7) entspricht, wären etwa 1,25 ha Neuanlage als Kompensation erforderlich.

Von den ehemals ca. 0,3 ha Hochstauden- und Schilfflächen des §24a-Biotops können ca. 0,1 ha innerhalb des Plangebiets wieder angelegt werden.

Insgesamt ergibt sich bezogen auf das besonders geschützte Biotop folgendes Bild:

Biotoptyp	Bestand 1997	time-lag Faktor	Planung	Kompensationsbedarf
Eschen-Sumpfwald	ca. 0,63 ha	x 2 = ca. 1,25 ha	-	ca. 1,25 ha
Röhrichtflächen, Hochstauden u.a.	ca. 0,29 ha	X 1 = 0,29 ha	ca. 0,1 ha	ca. 0,2 ha

Diese Flächenanteile werden bei der Gestaltung der Ersatzflächen berücksichtigt (vgl. 7.11).

Offen ist zum aktuellen Kenntnisstand, ob im Bereich des ehemaligen §24a-Biotops Flächen liegen, welche im Sinne des Allgemeinwohls saniert werden müssen.

⁷ Eine Berechnung der Biotopwertpunkt könnte wie folgt aussehen:

bei der Annahme, dass der ehemalige Erlensumpfwald zum Teil von Gebüsch feuchter Standorte (voll entwickelt: 41 Punkte), zum Teil von Sumpfwald (voll entwickelt: 70 Punkte) aufgebaut war, würde bei Mittelung der Punktzahl eines voll entwickelten Biotops rechnerisch $(70+41)/2 = 55,5$ Punkte resultieren. Hiervon wären ggf. Abschläge aufgrund der Vorbelastungen durch umgebende Straßen zu geben. Die Neuanlage z.B. eines Uferweidengebüsch wird mit 27 Punkten veranschlagt, was etwa der Hälfte der Punkte des Ausgangsbestands entspricht.

7.6. SCHUTZGUT BODEN

Ein wesentliches Kriterium für den Eingriffsumfang stellt im Schutzgut Boden die Inanspruchnahme von Flächen für Gebäude, versiegelte und teilversiegelte Bereiche dar. Durch die Versiegelung werden die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Durch die in der Vergangenheit durchgeführte Teilsanierung durch Bodenabtrag wurde bereits in großen Teilflächen in das Schutzgut Boden eingegriffen. Dies und die frühere bauliche Nutzung des Areals sowie die nicht genau quantifizierbaren Auswirkungen der heterogenen Schadstoffbelastungen im Untergrund lassen nur eine Bewertung der Bodenfunktionen in Anlehnung an Heft 31 (UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 1995) zu.

Es wurden deshalb in Abstimmung mit dem Landratsamt (Amt für Wasser- und Bodenschutz) verschiedene Bereiche des Plangebiets mit einer Wertung der Bodenfunktionserfüllung von Bestand und Planung gegenübergestellt. Flächen, die in Bestand und Planung eine marginale Änderung der Bodenfunktionen erfahren, wie z.B. die Flächen im Bereich des Meckenbeurer Bachs, werden von der Gegenüberstellung ausgenommen.

Bestand, Erfüllung der Bodenfunktionen			
Nutzung	Fläche (ha)	Faktor	Effektive bzw. Restfunktionserfüllung
Teilweise durch Altlasten vorbelastete Flächen	0,57	0,60	0,34
Teilsanierte Flächen	2,50	0,40	0,10
Wege- und Lagerflächen	1,93	0,15	0,29
Gebäude	0,45	0	0,00
Summe :			1,64

Planung, Erfüllung der Bodenfunktionen			
Nutzung	Fläche (ha)	Faktor	Effektive bzw. Restfunktionserfüllung
Auwald	0,26	0,75	0,20
Gärten	1,11	0,75	0,83
Öffentliche Grünflächen	0,26	0,75	0,20
Versiegelte Flächen	3,63	0,00	0,00
Summe :			1,22

Nach Bilanzierung von Bestand und Planung besteht im Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ und die Erfüllung der Bodenfunktionen folgendes Defizit:

Funktionserfüllung Bestand: 1,64 ha
 Funktionserfüllung Planung: 1,23 ha
Kompensationsbedarf: 0,41 ha

7.7. SCHUTZGUT WASSER

Der Austausch des durch Altlasten belasteten Bodens im Plangebiet verhindert mittel- und langfristig gesehen eine Beeinträchtigung des Grundwassers, bei dem momentan die Grenzwerte für verschiedene Schadstoffe noch nicht überschritten sind (vgl. BÄR 1991, KOTTERMAIR 2007).

Durch die Anlage von weitläufigen Retentionsmulden wird das anfallende Regenwasser versickert und die Beeinträchtigungen durch teil- und vollversiegelte Flächen minimiert.

7.8. SCHUTZGUT KLIMA

Die durch die Bebauung v.a. im Sommer auftretende Belastung des Mikroklimas wird durch die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie durch die Anlage der Retentionsbereiche minimiert.

7.9. SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Das Gebiet besitzt derzeit für das Ortsbild einen eigenen Charakter. Man kann ihn als Wildnis mit hohem Grünanteil sehen oder als verwahrloste Fläche.

Die Überplanung des Gebiets beinhaltet eine qualifizierte Grünplanung, welches durch die Pflanzung von Baumreihen, Baumgruppen, Anlage von Retentionsbereichen mit Schilfflächen, extensiven Wiesenflächen, Gebüsch und die Renaturierung des Meckenbeurer Bachs ein hochwertiges und strukturreiches Ortsbild zum Ziel hat.

7.10. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Bodendenkmale oder sonstige (archäologische) Kulturdenkmale sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht bekannt.

7.11. GESAMTKOMPENSATIONSBEDARF UNTER BEACHTUNG DER DISKUSSION DER GEM. §10 BNATSchG BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTEN ARTEN

Das Ergebnis der Gegenüberstellung der Biotopwertpunkt von Bestand und Planung (vgl. Kapitel 7.5) kommt zum Ergebnis, dass ein Vollaussgleich des Defizits über die Anlage von Feuchtbiotopen mit Gehölzen, Schilf- und Sukzessionsflächen auf ca. 1,8 ha Fläche erreicht werden kann.

Für das besonders geschützte Biotop „Feuchtgebiet Holzlager Meckenbeuren“ müssen 1,25 ha Sumpfwald sowie 0,2 ha Schilfflächen extern bereitgestellt werden.

Dementsprechend verbleibenden noch 0,35 ha für weitere Biotoptypen. Das Plangebiet ist stark durch unterschiedliche Sukzessionstypen geprägt, daher soll dieser Biotoptyp bei der Gestaltung der Ersatzflächen berücksichtigt werden:

- ca. 1,25 ha Sumpfwald
- ca. 0,20 ha Röhrichtflächen, Hochstauden, Seggen u.a.
- ca. 0,35 ha Sukzessionsflächen, extensiv genutzte Flächen
- ca. 1,80 ha Kompensationsbedarf**

Im Kapitel 4.3 wurden Vorkommen gem. §10 BNatSchG besonders und streng geschützter Arten und mögliche Beeinträchtigung dieser Arten und derer Lebensstätten diskutiert.

Der Verlust an Lebensstätten, z.B. für die mit zwei juvenilen Tieren nachgewiesene Zauneidechse (*Lacerta agilis*), ist zu kompensieren, um den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erhalten. Der oben dargestellte Ausgleichsbedarf bezieht sich auf Biotopwertpunkte und bildet die Bedürfnisse der im Kapitel 4.3 diskutierten Arten nicht vollständig ab.

Daher werden in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen über den rechnerisch ermittelten Ausgleich hinaus zusätzlich ca. 0,35 ha Biotopfläche als funktioneller Ausgleich für diese Arten bereitgestellt:

- + 0,35 ha Biotope für den speziellen Artenschutz
- ca. 2,15 ha Kompensationsbedarf gesamt**

7.12. EXTERNE KOMPENSATION

Die Kompensation der nicht im Plangebiet vermeidbaren oder minimierbaren Eingriffe geschieht über die Etablierung und Sicherung von Biotopstrukturen auf insgesamt 2,15ha Fläche mit etwa folgender Aufteilung:

- ca. 1,25 ha Sumpfwald (K1, K2, K3)
- ca. 0,20 ha Schilf, Seggen u.a. (K1, K2)
- ca. 0,40 ha Sukzessionsflächen (K2)
- ca. 0,30 ha offene Trockenbiotope (K2)

Der Sumpfwald mit begleitenden Schilfflächen wird bei Oberstenweiler (Salem) sowie in zwei Gebieten bei Eriskirch entwickelt. Bei Oberstenweiler werden zusätzlich perennierende sowie ephemere Kleingewässer bereitgestellt. Alle Flächen grenzen an vorhandene Waldflächen an und stellen eine Arrondierung vorhandener Strukturen dar.

Die Sukzessions- und Trockenbiotope werden v.a. im Bereich „Im Röcken“ (Eriskirch) hergestellt.

Nachfolgend werden die externen Kompensationsmaßnahmen K1 bis K3 genauer beschreiben:

K1 - Oberstenweiler (Salem): Sumpfwald, Röhricht, Kleingewässer

Auf diesen beiden Flächen sollen Erlen, Eschen u.a. (vgl. Pflanzliste Nr. 10) als Initialpflanzungen angelegt werden. Ziel ist es, auf einer Fläche von 8.600 m² Sumpfwald zu entwickeln. Vorgeschriebenen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken (8m) und zur Stromleitung (Klärung im Rahmen des Aufforstungsantrags) sind einzuhalten.

Auf den restlichen Flächen im Osten des Gebiets soll über ein Sukzessionsstadium ein Mosaik aus Kleingewässern und Feuchtvegetation entstehen. Hier sollen feuchte, unbewachsene, Senken angelegt werden, die als ephemere Gewässer auch Arten wie der Gelbbauchunke (*Bombina variegata*) als Fortpflanzungsstätte dienen können. Zudem ist hier ein perennierendes und gut besonntes Gewässer im Hinblick auf Amphibien, Libellen und weitere Tier- und Pflanzenarten anzulegen (ca. 15m x 4m x 1,5m). Durch die unmittelbare Nähe des sich entwickelnden Sumpfwaldes bietet der Biotopkomplex für Amphibien eine enge Verzahnung von Sommer- und Winterquartier. Dies ist auch Voraussetzung für die Ansiedlung des Kammmolches (*Triturus cristatus*), dessen Weibchen i.d.R. an Land in (feuchten) Wäldern überwintern. Die sich einstellende submerse Vegetation bietet der Art Möglichkeiten zur Eiablage.

Durch Schließung vorhandener Drainagen soll die jetzt schon feucht-nasse Fläche weitervernasst werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Flächen ist aufgrund der Senkenlage der Flurstücke nicht zu erwarten.

Eine ökologische Baubegleitung, v.a. bei der Anlage der Gewässer, ist mit dem Landratsamt abzustimmen.

Eriskirch

Im Bereich Eriskirch werden in zwei Bereichen vorhandene Au- bzw. Sumpfwaldflächen erweitert, sowie Sukzessions- und Trockenbiotope hergestellt.

K2 - Im Röcken (Eriskirch): Sumpfwald und Röhrichtflächen

In einer Senkenlage an einem Altarm der Schussen nördlich von Eriskirch, in der sich bereits stellenweise Feuchtvegetation entwickelt hat, soll eine zentrale Schilffläche entwickelt werden, die von Gehölzflächen umgeben ist. Im Norden wird hierzu ein bestehendes schmales Feldgehölz verbreitert, im Süden ein Auwald arrondiert (vgl. Pflanzliste 11). Somit werden die bestehenden Biotope aufgewertet und um insgesamt ca. 2.400 m² vergrößert. Sowohl in den zukünftigen Röhricht- als auch in den Waldflächen werden Initialpflanzungen angelegt.

K2 Im Röcken (Eriskirch): extensiv genutzte Flächen, Sukzessionsflächen

In direkter Nähe der oben beschriebenen Sumpfwald- und Röhrichtflächen soll die Ackerfläche des südlich angrenzenden Flurstücks Nr. 1323 in Grünland umgewandelt werden. Ziel ist die Schaffung unterschiedlicher, extensiv genutzter Habitate. Hierfür ist die Ansaat einer Fettwiesenmischung vorgesehen, um die Ansiedlung von Neophyten zu verhindern. In den folgenden Jahren soll die Fläche unter Abfuhr des Mahdgutes gemäht werden, wobei v.a im westlichen Bereich wechselnde Teilbereiche stehen bleiben sollen. Es sollen Flächen vorgehalten werden, die mehrere Jahre nicht gemäht werden, damit sich hier Hochstauden entwickeln können. Um auf die zukünftige Entwicklung von Teilbereichen reagieren zu können, ist die Pflege fortlaufend nach den Vorgaben des Landratsamtes durchzuführen.

K2 Im Röcken (Eriskirch): Biotopmosaik, v.a. für die Zauneidechse

In der Nähe der oben beschriebenen Sumpfwald- und Röhrichtflächen soll auf dem Flurstück Nr. 1320 ein Biotopmosaik v.a. für die im Plangebiet festgestellte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bereitgestellt werden. Weitere Arten trockenwarmer Biotope werden hier Lebensraum und Nahrungshabitat finden, wie z.B. solitäre Bienen und Wespen, Kleinvögel und Kleinsäuger. Die im Westen angrenzende Streuobstweide sowie das im Süden liegende §32er Biotop (Nr. 8323-435-1119) erweitern das Biotopmosaik.

Als Habitat für die Zauneidechse sollen vier Steinriegel à ca. 20m x 4m x 1,5m angelegt werden. Daneben tragen Sandflächen als Möglichkeit zur Eiablage und Asthaufen zum Struktur-reichtum der Fläche bei. So soll die Grundlage für eine reproduzierende Population der Zauneidechse geschaffen werden. Details zur Anlage der Steinriegel sind dem Anhang IV zu entnehmen.

Die gesamte Fläche ist auf Dauer jährlich zu mähen, um eine Verbuschung zu verhindern. Einige Altgrasflecken sollen dabei als Refugialbiotope, v.a. für Insektenarten, belassen werden.

Um das Gesamtgebiet zu beruhigen, soll entlang der West- und Südseite der Fläche ein Zaun errichtet werden. Von Osten her ist die Fläche nicht zugänglich und außerdem durch einen Weidezaun abgegrenzt. Die gesamte Fläche ist mit einer für die Zauneidechse unüberwindbaren Barriere (z.B. Amphibienzaun) zu umgeben, um ein Abwandern der umgesiedelten Tiere zu verhindern (KOLLING ET AL. 2008). Diese Barriere soll nach einem Jahr an der Ostgrenze abgebaut werden, um eine Ausbreitung in benachbarte Biotope im Osten und Süden zu ermöglichen. Zur Sensibilisierung der Bevölkerung und zur Umweltbildung wird die Aufstellung einer Informationstafel mit Darstellung von Zweck und Ziel der Maßnahme (und der Abzäunung) empfohlen.

K3 - Im Lehen (Eriskirch): Sumpfwald

Im Bereich eines weiteren Altarms der Schussen im Gewann „Im Lehen“ soll ein vorhandener Au-/Sumpfwaldstreifen erweitert werden. Die entsprechende Fläche ist derzeit als Grünland bewirtschaftet und weist stellenweise Feuchte zeigende Vegetation (Blaugrüne Binse, *Juncus inflexus*) auf. Der vorhandene Waldbestand soll sich entwickeln, initial sollen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden (vgl. Pflanzliste 12).

7.13. MEHRFACHFUNKTIONEN DER ERSATZMAßNAHME

Über eine Aufwertung der Bodenfunktionen auf einer ehemaligen Ackerfläche bei Eriskirch sowie in Oberstenweiler im Bereich der Feuchtbiopte kann das Defizit im Schutzgut Boden von ca. 0,4 ha ebenfalls kompensiert werden. Die Etablierung verschiedener Biotoptypen auf ehemaligen Ackerflächen bedeutet den Wegfall von Belastungen für das Schutzgut Boden: Pestizideintrag, Nährstoffeintrag sowie Veränderung des natürlichen Bodengefüges. Diese Effekte bedeuten gleichfalls eine Aufwertung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser.

8. ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE

8.1. ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

Die im Auftrag der Gemeinde Meckenbeuren erstellte Studie „Landschaftsplanung Meckenbeuren“ (PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE + UMWELT SÜD, 1999) bewertet das Plangebiet, welches eine aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Fläche darstellt als ein zur Entwicklung geeignetes Gebiet (der östliche Bereich war hier noch als Mischgebiet vorgesehen). Eine Aufstellung aller untersuchten Flächen sind der Studie zu entnehmen.

Im Hinblick auf die innere Verdichtung (Regionalplan, Flächenutzungsplan u.a.) ist es ebenfalls sinnvoll, die mit Altlasten vorbelastete Fläche wieder nutzbar zu machen und zur gewerblichen und Wohnnutzung zu erschließen.

Vergleichbar geeignete Bauflächen, die zugleich verkehrsgünstig gelegen sind und ohne weitere Inanspruchnahme des Außenbereichs genutzt werden könnten, stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung (AUSSCHUSS FÜR STADTRÄUMLICHE ENTWICKLUNG UND FÖRDERUNG DES EINZELHANDELS (ASE) 2005/2006). Auch im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Meckenbeuren (GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG GMBH, 2007) wurde die Lagequalität des Standorts Holzindustrie als deutlich höher bewertet als alle anderen Lebensmittelstandorte in Meckenbeuren.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass die Altlastensanierung auch dem Naturhaushalt insgesamt zu Gute kommt.

8.2. ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES VORHABENS

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die größten Bereiche des Plangebiets entweder wie bisher periodisch gemäht werden oder es würde sich über eine fortschreitende Sukzession langfristig zu Wald hin entwickeln. Mit dieser Vegetationsveränderung würde eine Änderung des faunistischen Arteninventars einhergehen; Waldarten würden zuwandern, eine Eignung des Biotops als Lebensraum oder Ausbreitungsfläche für Offenlandarten und z.B. die Zauneidechse wäre nicht mehr gegeben. Das Feuchtgebiet im Norden würde weiterhin von Schilfflächen und Weidengebüschen, später sumpfwaldähnlichen Flächen, dominiert sein.

Die Altlastenproblematik mit der Gefährdung von Grundwasser, Vegetation und Tierwelt würde langfristig bestehen bleiben.

9. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Zum aktuellen Wissensstand befinden sich wichtige Themen, wie z.B. Teilbereiche des Themas Altlasten, noch in der Bearbeitung; beispielsweise ist das genaue Ausmaß des notwendigen Bodentausches noch nicht bekannt, Kenntnislücken bestehen hinsichtlich der Belastung im westlichen Plangebietsbereich.

Artenschutz: Das Plangebiet konnte im zur Verfügung stehenden Kartierzeitraum auf Artenvorkommen hin nicht überprüft werden, daher wurde in Absprache mit dem Landratsamt eine Einschätzung der Habitateignung der Biotopstrukturen im Plangebiet vorgenommen. Auf den Ruderalflächen mit unterschiedlichen Deckungsgraden und vorhandenen Offenbodenstellen sowie innerhalb des Feuchtgebiets sind Vorkommen wertbestimmender Arten möglich.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden mit dem Regierungspräsidium Tübingen sowie dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Beabsichtigt ist, die Durchführung der Ersatzmaßnahmen bis zum Satzungsbeschluss durch Flächenerwerb der Gemeinde oder durch sonstige geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

10. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT (MONITORING)

Prognostizierte und potentielle Umweltauswirkungen	Überwachungsmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> – Versiegelung – ggf. Reduzierung der Grundwasserneubildung oder Belastung des Grundwasserkörpers – Verlust von Lebensräumen 	<p>Vollzugskontrolle der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Pflanzverpflichtungen.</p> <p>Insbesondere bei Herstellung und Überwachung der externen Ersatzmaßnahmen soll die Untere Naturschutzbehörde integriert werden.</p>

11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ehemaliges Holzindustriegelände" umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha und liegt mitten im Siedlungsbereich in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof Meckenbeuren. Das Gelände wurde bis Anfang der 70er Jahre von der Holzindustrie Meckenbeuren (HIM) zur Fertigung von Holz und zur Holzimprägnierung genutzt, die Böden im Gebiet sind zum Großteil mit erheblichen Altlasten kontaminiert.

Weitere Vorbelastungen sind Versiegelungen durch Gebäude oder deren Bauruinen sowie Bodenverdichtungen und Bauschutthügel.

Aussagen zur Artenausstattung des Plangebiets beruhen in Absprache mit dem Landratsamt größtenteils auf Einschätzungen zu potentiellen Artenvorkommen, da während des Kartierungszeitraums (Spätsommer/Herbst) lediglich Zufallsbeobachtungen möglich waren.

Auf dem Gelände findet man Sukzessionsstadien verschiedener Deckungsgrade wie Offenbodenbereiche, Hochstauden-, Brombeer- und Neophytenbestände; am auffälligsten sind die des Japanischen Staudenknöterichs. Die im westlichen Bereich des Plangebiets liegenden Röhrichtflächen mit Gehölzen, Verlandungsvegetation sowie Kleinstgewässern sind gemäß §32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg als besondere Biotope geschützt.

Im Norden und Nordwesten des Plangebiets verläuft der Meckenbeurer Bach, der eine mangelhafte Ökomorphologie mit Sohl- und Uferverbau aufweist, stark eingetieft ist und geradlinig entlang eines Damms verläuft. Partiiell wird er von aueartigen Galeriegehölzen begleitet.

Sämtliche Schutzgüter sind, mit Ausnahme des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere, Biotopverbund" von allgemeiner Bedeutung.

Altlasten

Ein besonderer Sachverhalt stellt bei diesem Vorhaben die diffizile Altlastensituation dar. Der Umfang dieser Schadstoffbelastungen wurde in den letzten 20 Jahren in umfangreichen Untersuchungen verschiedener Ingenieurbüros erhoben. Danach gibt es Schwerpunkte der Belastungen mit Quecksilber im Bereich der ehemaligen Kyanisierungshalle, mit Chromat im südöstlichen Grundstücksteil und mit Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Kohlenwasserstoffen im nordöstlichen Grundstücksbereich.

Vorhabensbeschreibung

Das Nutzungskonzept sieht Folgendes vor: im östlichen Teil des Plangebiets soll ein Sondergebiet mit Lebensmitteldiscounter, Textilmarkt, Drogeriemarkt und Getränke-Vollsortimenter entstehen. Das westliche Teilgebiet ist der reinen Wohnnutzung zuzuordnen, in dem auch v.a. die internen Ausgleichsmaßnahmen, wie die Anlage von Retentionsmulden sowie die Pflanzung von Gehölzen und Einzelbäumen, durchgeführt werden. Diese beiden Teilgebiete stellen voneinander getrennt erschlossene Bauquartiere dar, welche durch eine sich von Norden nach Süden streckende, keilförmige Grünzäsur separiert werden.

Das Konzept umfasst weiterhin die Renaturierung des Meckenbeurer Bachs, welcher mehr Raum für eine naturnahe Entwicklung erhält.

Im Zuge der Umnutzung wird der Boden vor allem im Bereich der Wohnbebauung soweit saniert, dass die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Im Bereich der übrigen Fläche wird der Boden belassen, soweit nicht Maßnahmen zur Gefahrenabwehr eine Entfernung erforderlich machen. Im gesamten Sondergebiet ist eine Wasser undurchlässige Überdeckung der hoch belasteten Flächen vorgesehen. Eine Begrünung kann hier über ein angepasstes Pflanzkonzept erreicht werden. Details sind dem Gutachten des Ingenieurbüros Kottermaier, Altomünster, zu entnehmen.

Vermeidungs- und Minimierungs-, Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichts werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierungen von Eingriffen in den Naturhaushalt vorgeschlagen. Die umfangreichste Maßnahme im Plangebiet stellt die Renaturierung des Meckenbeurer Bachs dar. Weiterhin sind die Durchgrünung des Gebiets sowie die Anlage von Retentionsbereichen mit angrenzenden Steinriegeln zu nennen.

Nicht ausgleichbare Eingriffe sind über eine externe Ersatzmaßnahme im Umfang von ca. 2,1 ha zu kompensieren, wobei hier ein Großteil der Fläche zur Wiederherstellung des §32-Biotops in Form von Sumpfwald und Röhrichtflächen, sowie als Habitat für wahrscheinlich im Plangebiet vorkommende Amphibien u.a. Arten dient. Die Maßnahmen dienen in Mehrfachfunktion ebenfalls zur Kompensierung des Defizits im Schutzgut Boden.

Für die im Plangebiet festgestellte, gem. §10 BNatSchG streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wird in räumlicher Nähe ein geeignetes Biotopmosaik aus Steinriegeln, Sand- und Asthaufen hergestellt. Hierher sollen die Zauneidechsen aus dem Plangebiet umgesiedelt werden. Die Ersatzfläche ist ebenfalls für die Besiedlung weiterer, ggf. im Plangebiet vorkommender Arten geeignet.

Um die Tötung oder Verletzung von Tieren zu vermeiden, soll der Ablauf der Bauausführung entsprechend gesteuert und auch Tiere umgesiedelt werden. Dies soll im Detail über eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit dem Landratsamt geregelt werden.

Offene Punkte

Das Sanierungskonzept befindet sich aktuell in der Bearbeitung. Das Landratsamt Bodenseekreis hat in zwei Aktenvermerken die erforderlichen Untersuchungsmaßnahmen vor dem Beginn der Baumaßnahmen dargelegt sowie die erforderlichen Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele beschrieben. Beide Aktenvermerke sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die Abhandlung des speziellen Artenschutzes beruht in Absprache mit dem Landratsamt aufgrund des Bearbeitungszeitraums spät im Jahr größtenteils auf gutachterlichen Einschätzungen. Beabsichtigt ist, die Durchführung des externen Ausgleichs bis zum Satzungsbeschluss durch Flächenerwerb der Gemeinde oder durch sonstige geeignete Maßnahmen sicherzustellen.