

Bebauungsplan

Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen II` Ergänzendes Verfahren

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –
Begründung - Rechtsplan



Anlagen:

`Bebauungsplan

Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II

– Geräuschkontingentierung nach DIN 45691`

(Müller-BBM, Planegg b. München, 24. November 2020)

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung
(J. Opitz, Markdorf, 12. Juli 2019)
- Artenschutzrechtliche Einschätzung
(T. Irg - umweltkonzept, Schwendi, 05. August 2021)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Meckenbeuren-Flughafen II“ und über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Gewerbegebiet Meckenbeuren-Flughafen II“ Ergänzendes Verfahren

Aufgrund von:

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) m.W.v. 07.07.2023,
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren in öffentlicher Sitzung am 07. Februar 2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 15.12.2021

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 15.12.2021 und
 - textlichen Teil vom 07.02.2024.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 15.12.2021 und
 - textlichen Teil vom 07.02.2024

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen Regelungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Meckenbeuren-Flughafen II“ außer Kraft.

Meckenbeuren, den

Georg Schellinger,
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Meckenbeuren, den _____

Georg Schellinger,
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan am _____
(GN-Nr. _____).

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie keine zentrenrelevanten Sortimente entsprechend dem Gliederungsvorschlag der GMA im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Meckenbeuren (2007) anbieten.

- GEe = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie keine zentrenrelevanten Sortimente entsprechend dem Gliederungsvorschlag der GMA im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Meckenbeuren (2007) anbieten.

In den Teilflächen 4 und 5 sind Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende allgemein zulässigen baulichen Anlagen im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig sein sollen: Tankstellen.

Die in § 8 (3) BauNVO unter Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO sind zulässig, wenn diese in ihrer Fläche gegenüber der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sind, die Wohnung innerhalb der Betriebsgebäude und dort in den jeweiligen Obergeschossen angeordnet wird und durch deren Bau keine separate Flächeninanspruchnahme erfolgt.

- WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3. (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4. (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5. (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse

und

- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhe, der maximalen Firsthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

1.2.2.1 Maximale Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdachgebäuden von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses.

Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der höheren aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

1.2.2.2 Maximale Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Als Firsthöhe für Flachdächer gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

Die Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugschächte um bis zu 2,50 m ist zulässig.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Dachfirst.

2.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird, bezogen auf den Gebäudezugang, auf maximal 0,30 m über der Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsstraße festgelegt. Gemessen wird in der Mitte der an der Erschließungsstraße gelegenen Baugrenze (Gebäude-Mittelachse).

**3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO,
- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen bis zu maximal 100 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) sind Stellplätze im gesamten Gewerbegebiet zulässig, nicht jedoch auf den ausgewiesenen Grünflächen. Garagen und Carports sind nur im Bereich der Baufenster zulässig.

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze im gesamten Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Garagen und Carports sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports nur für den Bedarf des Gebietes zulässig sind. Selbständige Anlagen und Anlagen für gebietsfremde Einrichtungen sind nicht zulässig.

Um den Oberflächenwasser-Abfluss zu reduzieren, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

5.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen.

6.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der Bundesstraße 30 ist eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotes nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

7.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen / Erschließungsstraße,
- Wirtschaftsweg,
- Geh- und Radweg,
- Gewässer-Pflegezufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise,
- Gehweg.

7.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

8.0 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über Regenwasserkanäle in die im Bebauungsplan ausgewiesene Retentions- und Versickerungsfläche einzuleiten.

9.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen

G1 = Verkehrsbegleitgrün,

G2 = Retentions- und Versickerungsmulde,

G3 = Bachaue,

G4 = Sichtschutzbepflanzung

festgesetzt. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt.

10.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

10.1 Biotop Nr. 183234354101

Die im Plangebiet mit G3 ausgewiesene Bachaue dient der Entwicklung des geschützten Biotops Nr. 183234354101 – Schilf und Gehölz westlich Lochbrücke. Die Flächen sind als offene Wiese mit Einzelbäumen sowie Baum- und Gehölzgruppen zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen müssen 50 % der Grabenlänge betragen.

Die kartierten Teilflächen des geschützten Biotops Nr. 183234354101 sowie eine Fläche zum Ausgleich für den im Zuge der Planung beeinträchtigten Teil des Biotops sind als Flächen zum Schutz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung:

- Flächen für den Erhalt und die Entwicklung des Biotops Nr. 183234354101 (Schilf und Gehölz westlich Lochbrücke)

festgesetzt.

Für die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen Teilabschnitte des geschützten Biotopes sind während der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. als Schutzzäune, vorzusehen. Das Befahren der Flächen sowie die Lagerung von Materialien ist nicht zulässig.

10.2. Externe Kompensationsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 308.667 Biotopwertpunkten werden als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Entwicklung des Grundstücks Fl. St. Nr. 276 mit einer Gesamtfläche von 11.971 m² zur artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte, sowie der Anlage einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur und der Pflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 276 und 1912 = gesamt 81.354 Biotopwertpunkte,
- Erwerb von 227.313 Biotopwertpunkten beim Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) aus der Ökokonto-Maßnahme Az. Nr. 436.02.029 „Entwicklung von artenreichem Grünland mit hochstämmigem Streuobst“ auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 34/3 und 944, Gemarkung Zogenweiler im Landkreis Ravensburg.

10.3 Außenbeleuchtung

Für erforderliche Außenbeleuchtungsanlagen sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED's) mit niedriger Lichtpunkthöhe zu verwenden und die Installation so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

Sicherheitsrelevante Beleuchtungen sind nachts auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Die Außenbeleuchtungsanlagen sind so anzuordnen, dass sie nicht in Richtung der ausgewiesenen Grünflächen und der geschützten Biotope abstrahlen.

10.4 Fledermauskästen

Anbringen von insgesamt

- 5 Fledermauskästen

an den mit Erhaltungsgeboten versehenen Bäumen bzw. den bestehenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes. Die Fledermauskästen sind jährlich im Spätherbst zu begutachten, zu reinigen und bei Bedarf instand zu setzen.

10.5 Nisthilfen für Vögel

Anbringen von insgesamt

- 5 Nisthilfen für Höhlenbrüter (Einflugöffnung 26 mm oder 32 mm)

zunächst an Pfosten (Höhe ab ca. 3 m) neben den neu zu pflanzenden Bäumen innerhalb des Plangebietes. Nach dem Anwachsen der Bäume, sind die Nistkästen an diesen anzubringen. Die Vogelnistkästen sind jährlich im Spätherbst zu begutachten, zu reinigen und bei Bedarf instand zu setzen.

10.6 Schutzmaßnahmen Zauneidechse

Im Bereich der entlang der nordwestlichen Abgrenzung des Bbauungsplans parallel zur Bahnlinie ausgewiesenen Grünfläche ist zum Schutz potentiell vorkommender Zauneidechsen während der Baufeldräumung und der Baumaßnahmen ein Amphibienschutzzaun anzubringen. Das Befahren der Flächen sowie die Lagerung von Materialien ist nicht zulässig.

10.7 Baumfällungen

Notwendige Baumfällungen dürfen ausschließlich außerhalb der Ausschlusszeiten nach § 19 BNatSchG (d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März bis 30. September) vorgenommen werden.

Gem. §9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Fällung des Birnbaums erst erfolgen darf, wenn der Verdacht eines Hirschkäfer-Vorkommens durch eine fachkundige Person ausgeräumt ist bzw. diesbezüglich Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ergriffen wurden.

11.0. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

11.1 Lärmschutz

Gewerbegebiet:

a) Für Betriebswohnungen ist der Nachweis zu führen, dass die Geräusche der benachbarten Gewerbegebiete an diesen die Anforderungen der TA Lärm in der beim Bauantrag gültigen Fassung einhalten.

b) An den bahzugewandten Fassaden innerhalb der Teilfläche 1 sind keine Aufenthaltsräume von Betriebsleiterwohnungen zulässig. Generell ist in Aufenthalts- und Büroräumen in Teilfläche 1 der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu führen.

c) In allen Aufenthaltsräumen innerhalb des Gewerbegebiets ist ein permanenter Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Die erforderliche resultierende Mindestschalldämmung darf dadurch in Lüftungsstellung nicht unterschritten werden. Alternativ können bauliche Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung eingesetzt werden (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Loggien etc.), mit denen sichergestellt wird, dass ein mittlerer Innenraumpegel von 25 dB(A) auch bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird. Von der o. g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn ein gutachterlicher Nachweis erbracht wird, dass vor dem Fenster ein Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche zur Nachtzeit von 49 dB(A) nicht überschritten wird.

d) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der Tabelle B ausgewiesenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006, weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

e) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente der Flächen in der Tages- und Nachtzeit um die in der Tabelle C angegebenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$.

f) Die Kontingentierung bezieht sich auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches der Gewerbegebietsflächen.

g) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist nicht zulässig.

Tabelle B: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	Emissionsbezugsfläche in m ²	Emissionskontingente in dB (A) je m ²	
		tags	nachts
TF1	10.713	59	44
TF2	4.239	55	40
TF3	4.385	58	43
TF4	816	60	45
TF5	410	65	50

Tabelle C: Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ tags und nachts in dB(A)

	Sektor A	Sektor B	Sektor C	Sektor D
$L_{EK,zus}$ in dB(A)	0	3	4	6

Allgemeines Wohngebiet:

a) An den gekennzeichneten Fassaden von Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen ist der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu führen.

b) Bei Schlafräumen, bei denen nachts vor dem Fenster Beurteilungspegel von mehr als 49 dB(A) (Kennzeichnung „violett“) erreicht werden, ist ein permanenter Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Die erforderliche resultierende Mindestschalldämmung nach (a) darf dadurch in Lüftungsstellung nicht unterschritten werden. Alternativ können bauliche Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung eingesetzt werden (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Loggien etc.), mit denen sichergestellt wird, dass ein mittlerer Innenraumpegel von 25 dB(A) auch bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird. Von der o. g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn der beaufschlagte Raum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann oder wenn ein gutachterlicher Nachweis erbracht wird, dass vor dem Fenster ein Beurteilungspegel zur Nachtzeit von 49 dB(A) nicht überschritten wird.

11.2 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

12.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

12.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume (Stammumfang mindestens 16-18 cm) und Sträucher gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Von den Standorten kann um bis zu 5 m in jede Richtung abgewichen werden.

Zusätzlich zu den festgesetzten Standorten ist auf den Baugrundstücken je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste, vorzugsweise auf den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereichen zu pflanzen (Stammumfang mindestens 16-18 cm). Der Abstand zur Erschließungsstraße muss mindestens 3,00 m betragen.

Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Dem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu richten.

3. Freiflächen

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

4. Archäologische Denkmalpflege

Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt, jedoch auf Grund der allgemeinen Siedlungsgunst des Geländes (fruchtbare Ackerböden, Nähe zu Wasser) und der Größe der überplanten Geländes (4,2 ha) nicht auszuschließen.

Darum ist der Beginn von Erdarbeiten im Rahmen der Erschließung frühzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium

Stuttgart terminlich abzustimmen, um eine archäologische Baubegleitung zu ermöglichen. Ansprechpartner ist: Dr. Marc Heise, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, marc.heise@rps.bwl.de, Tel. 07071/757-2413.

Wegen der Größe des Geländes empfehlen wir bauvorgreifende Prospektionsschürfe, die zeitlich weit im Vorwege der Erschließung stattfinden sollten, um Planungssicherheit für die Baumaßnahme zu gewährleisten.

Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind dem Vorhabenträger zu tragen.

Sollten im weiteren Bauverlauf archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit Kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Grünflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

6. Altlasten

Wenn bei Aushubarbeiten Fremdbeimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o.dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist der Fachgutachter bzw. das Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz umgehend zu informieren.

Bei Auftreten von entsprechendem Material ist eine Separierung und getrennte Lagerung zur Nachuntersuchung vorzunehmen. Eine Vermischung mit dem unbelasteten Boden ist nicht zulässig.

7. Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen.

8. Photovoltaikanlagen

Auf den Dächern im Gewerbegebiet (GE) ist jeweils eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Installation kann ersatzweise auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes erfolgen.

9. Lärmschutz

Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbefläche nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Für Immissionsorte innerhalb des Plangebiets gelten die Anforderungen der TA Lärm.

10. Zu- und Ausfahrten, Straßeneinmündungen

Beidseits von Zu- und Ausfahrten sowie an Straßeneinmündungen sind ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

11. Bahnanlagen

Die heute noch mit Dieseltraktion betriebene "Südbahn" ist für eine Elektrifizierung vorgesehen. Das dafür erforderliche Planfeststellungsverfahren ist beantragt und die Unterlagen liegen bereits öffentlich aus.

Es besteht seit dem ersten Tag der Auslegung am 22.04.2014, sowie seit dem rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss vom 10.03.2016 eine Veränderungssperre nach §19 AEG.

Danach dürfen wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden. Daher stimmt die DB AG der Anfrage nur zu, wenn sich dadurch keine Ansprüche gegenüber der DB AG ergeben.

Es wird darauf verwiesen, dass sich aus der Neugestaltung der Bebauung keine Ansprüche auf mögliche stärkere Belastungen aus der Südbahn ableiten lassen.

Insbesondere sind Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen sowie elektromagnetische Wellen.

Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

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.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“.

Die benachbarten Streckengleise werden mit Oberleitungen überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungslage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf das Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Auf dem angrenzenden Bahngrundstück befindet sich ein erdverlegtes Streckenfernmeldekabel der DB Netz AG. Grenzabstand von > 2,5 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein.

Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist vor Beginn einer Baumaßnahme eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik notwendig. Die Forderungen des Kabelmerkkblattes der DBAG sind einzuhalten.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG DB
Immobilien, CR.R 04-SW(E)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

12. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Beckensediment unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

13. Brandschutz

Für Sonderbauten und in Abhängigkeit der Nutzung kann über den zweiten baulichen Rettungsweg hinaus die Forderung nach weiteren baulichen Rettungswegen entstehen. Im Rahmen eventueller Baugenehmigungsverfahren wird auf Aufforderung von Seiten der Brandschutzdienststelle eine entsprechende Stellungnahme zu den jeweiligen Bauvorhaben erstellt oder ein vorgelegtes Brandschutzkonzept auf Plausibilität geprüft.

14. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das im Bebauungsplan Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen II´ ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) war bisher Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans `Wiesengrund II´. Daher erfolgten für diesen Bereich im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplanes Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen II´ keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen. Bei Neu- bzw. Erweiterungsbauten sowie Sanierungs-, Rodungs- und Abbrucharbeiten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Pflanzenliste

1. Großbäume und mittelhohe Laubbäume entlang von Straßen, auf Parkplätzen und auf Baugrundstücken

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus*	-	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium`Plena´	-	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Quercus robur*	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia*	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
* auch Säulenform		

2. Kleine und mittlere Laubbäume auf Baugrundstücken

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus cordata	-	Herzblättrige Erle
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunuss padus	-	Trauben-Kirsche
Pyrus calleryana	-	Stadt-Birne

3. Laubbäume entlang des Bachlaufs und auf Retentions- und Versickerungsflächen

Botanischer Name		Deutscher Name
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix alba-	-	Silber-Weide

4. Sträucher für freiwachsende Hecken

Botanischer Name		Deutscher Name
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose, Heckenrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose, Zaunrose

5. Sträucher entlang des Bachlaufs und auf Retentions- und Versickerungsflächen

Botanischer Name		Deutscher Name
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Salix aurita	-	Ohr-Weide
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide

6. Geschnittene Hecken

Botanischer Name		Deutscher Name
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

7. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzungen auf Baugrundstücken

heimische Kleingehölze, z.B.

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
heimische Stauden, z.B.		
Galium odoratum	-	Waldmeister
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel
heimische Gräser + Farne		

8. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation, z.B.

Ceratodon purpureus	-	Dachmoos
Brachytecium rutabulum	-	Krückenkegelmoos
Bryum argenteum	-	Silberbirnmoos
Tortula muralis	-	Mauermoos
Sedum album – Sorten	-	Weißer Fetthenne
Sedum sexangulare	-	Milder Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum	-	Haus-Dachwurz

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation, z. B.

Wie vorstehend, zusätzlich

Festuca glauca	-	Blau-Schwingel
Festuca ovina	-	Schaf-Schwingel
Poa compressa	-	Platthalm-Rispe
Poa pratensis angustifolia	-	Schmalblättrige Wiesenrispe
Arenaria serpyllifolia	-	Sandkraut
Campanula rotundifolia	-	Rundblättrige Glockenblume
Petrorhagia saxifrage	-	Felsennelke

9. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Vitis vinifera	Wein

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

www.bienenweidekatalog-bw.de

Dieser enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Grünflächen geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

Feuerbrand

Das Julius Kühn-Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:

<http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6>

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen II´

entspricht.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE + GEe):

- extensiv begrünte Pultdächer,
- extensiv begrünte Flachdächer,
- Flachdächer, Pultdächer, in Kombination mit Photovoltaikanlagen extensiv begrünt.

Auf Dächern mit aufgelegten Photovoltaikanlagen entfällt für die hierfür genutzten Flächen die Pflicht zur extensiven Dachbegrünung.

Zulässig sind im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA):

- Satteldächer, Dachneigung 25° - 38°.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet Pultdächer und Satteldächer mit einer Mindest-Dachneigung von 15° sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Für das ausgewiesene Gewerbegebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt, dass glänzende oder spiegelnde Materialien für die Dacheindeckung unzulässig sind.

Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt:

Zulässig sind engobierte Materialien.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Photovoltaikanlagen auf Dächern sind reflexionsarm auszuführen.

2.3 Dachaufbauten

Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt:

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Zulässig sind:

- Schleppgauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben, sind unzulässig.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.

Ungegliederte Fassaden und Fassadenteile ab einer zusammenhängenden Fläche von 50 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen

3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie dürfen die Höhe der Gebäudeattika bzw. der Dachtraufe nicht überschreiten.

Zur Bahnlinie hin sind beleuchtete Werbeanlagen blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgestaltung und Ausrichtung so anzuordnen, dass Signalverwechslungen und Blendwirkungen ausgeschlossen werden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist im Süden des Plangebietes der Standort für eine freistehende Infotafel der Gemeinde Meckenbeuren als selbständige Werbeanlage nachrichtlich dargestellt.

4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die reine Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 50 cm von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist nicht zulässig.

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

4.1 Einfriedungen

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d.h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen. Sockel an Einfriedungen sind daher nicht zulässig.

Einfriedungen Im Bereich von Einmündungen und Zu- bzw. Ausfahrten sind so zu gestalten, dass ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet sind.

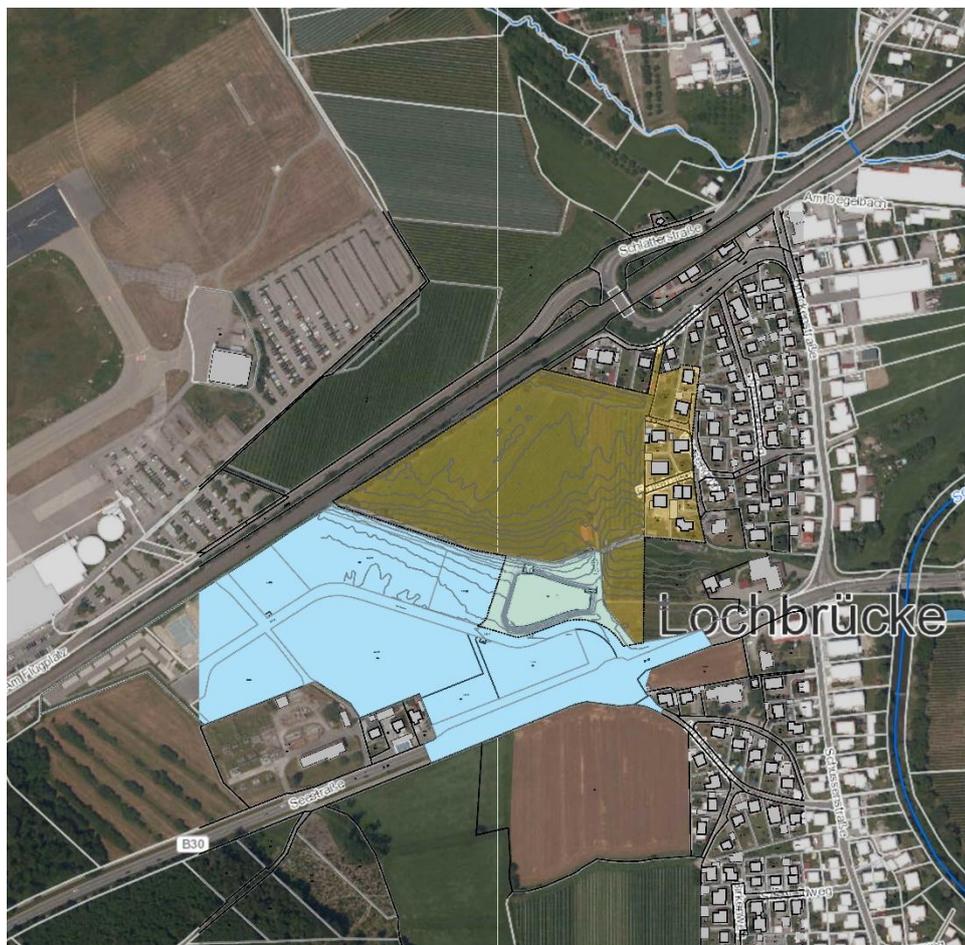
Begründung

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der südwestlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Meckenbeuren / Bodenseekreis und umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha. Es schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen` an.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden von der Bahnlinie Ulm - Friedrichshafen,
- im Westen vom Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen`,
- im Süden vom Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen` und der Bundesstraße 30,
- im Osten vom Wohngebiet `Wiesengrund` und landwirtschaftlichen Nutzflächen.



Lageplan mit Geltungsbereich (gelb), blau unterlegt GE Meckenbeuren – Flughafen (ohne Maßstab)

Das weitgehend ebene Gelände liegt i. M. auf ca. 412.00 m – 413.00 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke:

- Fl. St. Nr. 645 - Regenwasser-Rückhalte- und Versickerungsfläche,
- Fl. St. Nr. 647 - landwirtschaftliche Nutzfläche,
- Fl. St. Nr. 651 (Teil) - landwirtschaftliche Nutzfläche,
- Fl. St. Nr. 654/2 - Weg,
- Fl. St. Nr. 646/1 - Baugrundstück / Garten im Wohngebiet `Wiesengrund`,
- Fl. St. Nr. 653/1 - bebautes Grundstück im Wohngebiet `Wiesengrund`,
- Fl. St. Nr. 653/2 - bebautes Grundstück im Wohngebiet `Wiesengrund`,
- Fl. St. Nr. 653/3 - Straßengrundstück `Austraße`
- Fl. St. Nr. 653/4 - bebautes Grundstück im Wohngebiet `Wiesengrund`,
- Fl. St. Nr. 653/5 - bebautes Grundstück im Wohngebiet `Wiesengrund`,
- Fl. St. Nr. 653/6 - bebautes Grundstück im Wohngebiet `Wiesengrund`,
- Fl. St. Nr. 653/7 - Straßengrundstück `Flurstraße`
- Fl. St. Nr. 653/8 - bebautes Grundstück im Wohngebiet `Wiesengrund`,
- Fl. St. Nr. 653/9 - bebautes Grundstück im Wohngebiet `Wiesengrund`,
- Fl. St. Nr. 653/10 - bebautes Grundstück im Wohngebiet `Wiesengrund`,
- Fl. St. Nr. 693/ (Teil) - Straßengrundstück Wiesengrund`.



Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen´ ist einer von zwei zentralen Gewerbebeständen der Gemeinde Meckenbeuren und mittlerweile weitgehend belegt. Dies trifft auch auf das Gebiet `Ehrlosen´ zu. Nach wie vor gibt es in der Gemeinde wie auch im gesamten Bodenseekreis eine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Die Gemeinde Meckenbeuren ist bestrebt, auch künftig örtlichen Betrieben entsprechende Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten anbieten zu können, um damit wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze langfristig zu sichern.

Der Gemeindeverwaltung liegen derzeit 31 konkrete Nachfragen bzw. Interessensbekundungen klein- und mittelständischer Unternehmen vor, die entweder aus Meckenbeuren direkt oder dem näheren Umfeld stammen. Dabei handelt es sich sowohl um Betriebe des produzierenden Gewerbes wie auch des Handwerks und des Dienstleistungssektors. Der Flächenbedarf liegt zwischen ca. 800 m² und bis zu 10.000 m², wobei die Interessenten bezüglich der gewünschten Flächengröße eine Mindest- und eine Wunschgröße angegeben haben. Auch wenn nur die jeweilige Mindestfläche berücksichtigt wird, beträgt der aufgelistete Bedarf ca. 6 ha und kann mit der vorgesehenen Ausweisung nur teilweise gedeckt werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen daher die Grundlagen für die Erweiterung des Gewerbebestandes am Flughafen geschaffen werden. Er zeichnet sich durch eine optimale Verkehrsanbindung aus. Neben der Bundesstraße 30 und dem Flughafen gibt es einen Bahnhofpunkt in unmittelbarer Nähe.

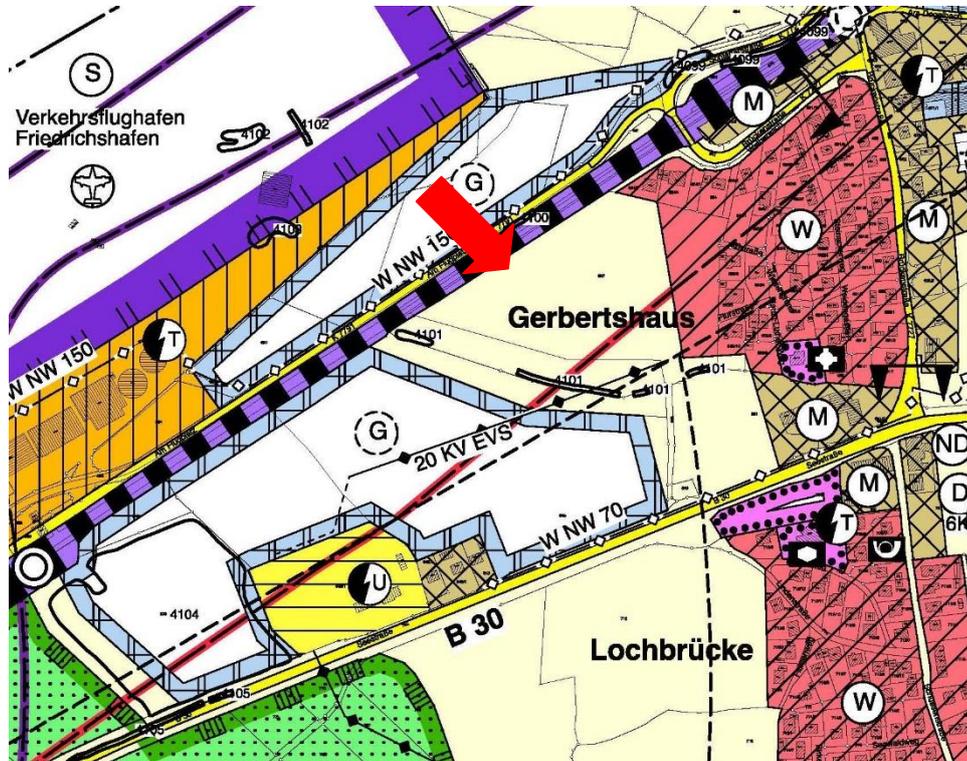
Für die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche wird vom Regierungspräsidium Tübingen eine entsprechende Flächenkompensation in Höhe von ca. 2,9 ha gefordert. Diese erfolgt durch die Herausnahme einer nördlich der Bahnlinie gelegenen Teilfläche und einer weiteren Fläche, die im Westen unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen´ angrenzt.

Insgesamt wird für den Bodenseekreis bis zum Jahr 2035 ein erheblicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen prognostiziert (Acocella: Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für die Region Bodensee-Oberschwaben, 2017).

In die Planung einbezogen ist der im Osten angrenzende Bereich des Baugebietes `Wiesengrund´. Er ist in dem seit 1971 rechtskräftigen Bebauungsplan `Wiesengrund II´ als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. Dieser Gebietstyp und die eng gefassten Baufenster lassen praktisch keine Entwicklungsmöglichkeiten zu. Künftig sollen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 maßvolle Erweiterungen und gebietsverträgliche Nutzungen möglich sein.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohnbaufläche dargestellt. Die erforderliche FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren (ohne Maßstab)

3.1 Landesentwicklungsplan

Meckenbeuren ist dem `Verdichtungsraum Bodensee mit besonderer struktureller Prägung` und dem Mittelbereich Friedrichshafen zugeordnet und liegt an der Landesentwicklungsachse `Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten`.

Grundsätze für Verdichtungsräume sind im LEP u. a.:

2.2.2.1

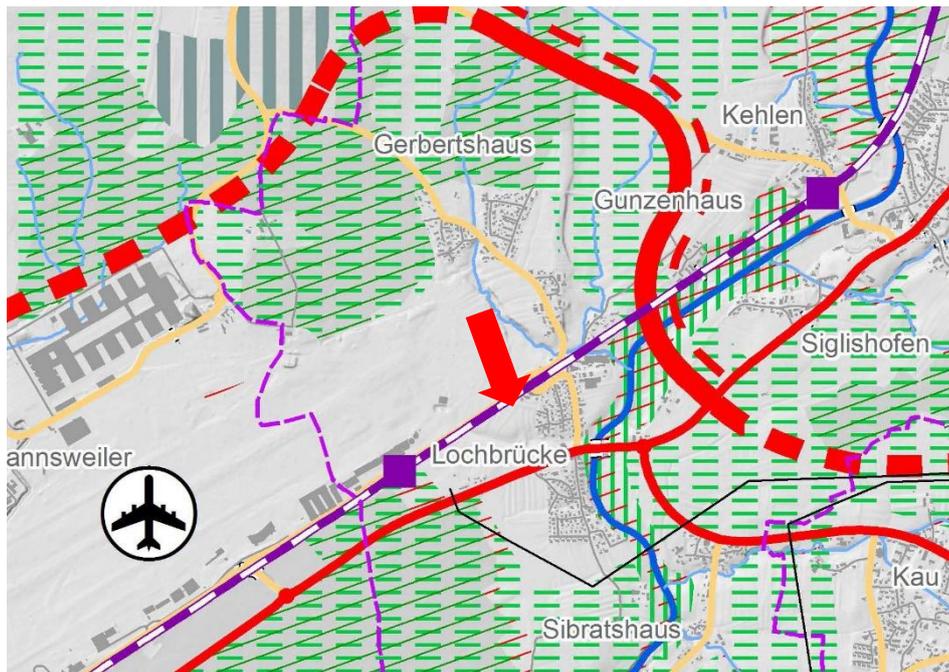
„Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.“

2.2.2.3

„Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Fühlungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.“

2.2.3.2

„Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten.“



Entwurf zur zweiten Anhörung der Regionalplan - Fortschreibung (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Der als Gewerbegebiet vorgesehene Bereich des Plangebiets wurde bisher landwirtschaftlich, größtenteils als Intensivobstanlage genutzt. Entlang der südwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft ein wasserführender Graben, der nach Osten führt.

Bei dem in den Geltungsbereich mit einbezogenen Gebiet 'Wiesengrund' handelt es sich um ein gewachsenes Wohngebiet, dass durch freistehende ein- bis Zweifamilienhäuser mit durchgrünten Gärten gekennzeichnet ist.

Im angrenzenden Gewerbegebiet 'Meckenbeuren – Flughafen' finden sich den Nutzungen entsprechende Gewerbebauten. An der Bundesstraße 30 sind eine größere Umspannstation und eine Tankstelle angeordnet.

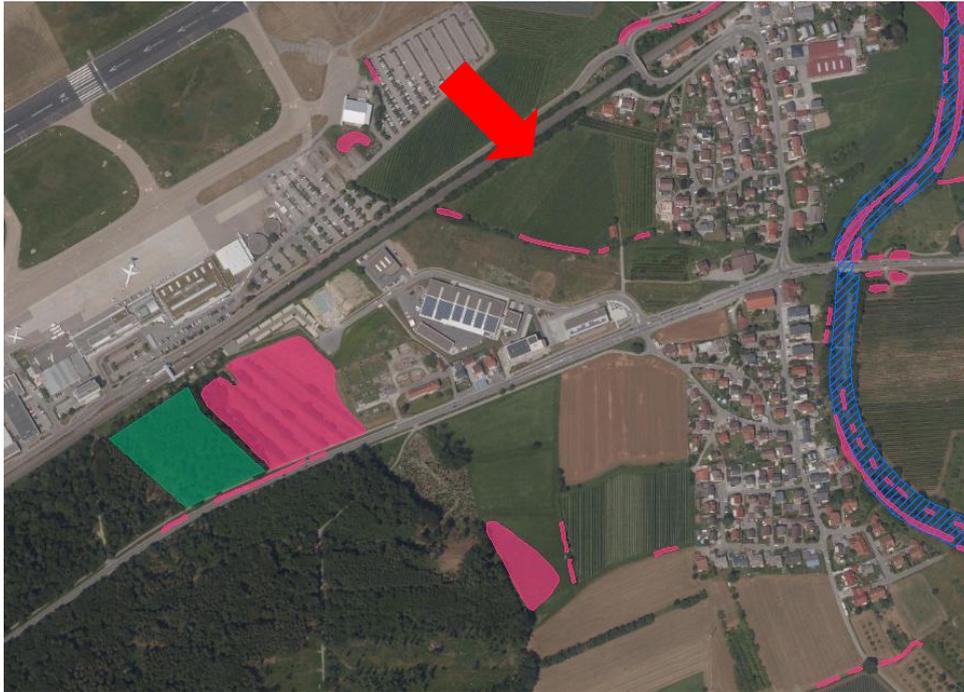
4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Entlang des wasserführenden Grabens verlaufen Teilabschnitte des geschützten Biotops Nr. 183234354101 – Schilf und Gehölz westlich Lochbrücke. Es handelt sich um ein Biotop mit ökologischer Ausgleichsfunktion, das wie folgt beschrieben wird:

'Schilf-Röhricht, Hecke und Gebüsch feuchter Standorte an bzw. in Graben. Die östliche Teilfläche ist eine niedere, lockere Hecke mit zahlreichen Feuchtezeigern in der Krautschicht. Die mittleren Teilflächen bestehen aus etwa 1 m breitem Schilf-Röhricht, meist stark mit Hochstauden und Nährstoffanzeigern durchmischt; wahrscheinlich Wintermahd. In der westlichen Teilfläche hochwüchsiges Feuchtgebüsch aus verschiedenen Weidenarten aufgebaut und mit wenig Schwarzerle.'

Außerhalb des Plangebietes liegt nördlich des Bahndamms der Bahnlinie Ulm-Friedrichshafen das Biotop

- Nr. 183234354100 – Hecke westlich Lochbrücke.



Biotopkartierung LUBW

Eine bedeutsame Struktur stellt das westlich des Gewerbegebietes `Meckenbeuren – Flughafen ´ gelegene Biotop Nr. 183234354104 – Nasswiese beim Umspannwerk Lochbrücke – dar. Es handelt sich um eine der größten Nasswiesen auf der Gemarkung Meckenbeuren.

Deutlich außerhalb des Plangebietes verläuft im Osten das FFH-Gebiet 8223311 – Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute.

4.2 Gewässer

Kartierte Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt. Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein wasserführender Graben.

4.2.1 Überflutungsflächen

Das Plangebiet ist von den östlich entlang der Schussen gelegenen Überflutungsflächen nicht betroffen.



Überflutungsflächen (Quelle: LUBW)

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

4.4 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Ein Großteil des Plangebietes wurde bisher als Intensiv-Obstanlage genutzt. Um Schadstoffbelastungen auszuschließen, die durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln entstanden sein könnten, wird eine Untersuchung des Ober- und des kulturfähigen Unterbodens bis in ca. 90 cm Tiefe erforderlich. Diese Untersuchung wird im weiteren Verfahren stattfinden.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der größere Teil des Plangebiets wird, entsprechend der angestrebten Nutzung, als

- **GE = Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO

ausgewiesen. Dabei sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die knappen Gewerbeflächen bestmöglich für Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe nutzen zu können. Hinzu kommt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zur Stärkung der Ortskerne bevorzugt im unmittelbaren Ortszentrum angesiedelt werden sollten und dort auch möglich sind.

Für Tankstellen eignet sich darüber hinaus die Erschließungssituation nicht.

Zwischen dem ausgewiesenen Gewerbegebiet und dem Wohngebiet 'Wiesengrund' wird ein

- **GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO

angeordnet, mit der Maßgabe, dass nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (zur Begründung siehe Pkt. 7. – schalltechnische Untersuchung).

Im Osten des Plangebietes ist das Wohngebiet 'Wiesengrund' in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und wird als

- **WA = Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO

ausgewiesen. Es ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Wiesengrund II' bisher als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. Dieser Gebietstyp erscheint jedoch nicht mehr zeitgemäß, weil er Nutzungen einschränkt bzw. nur ausnahmsweise zulässt, die sich unter heutigen Gesichtspunkten durchaus in ein Wohngebiet einfügen lassen. Hierzu zählen beispielsweise der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Im Gebiet sind bereits zwei solcher Betriebe angesiedelt, so dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes der tatsächlichen Situation entspricht. Darüber hinaus entspricht die aufgrund der nördlich verlaufenden Bahnlinie und der südlich gelegenen Bundesstraße 30 vorhandene Lärmbelastung der eines Allgemeinen und nicht eines Reinen Wohngebietes (siehe hierzu Pkt. 7. – schalltechnische Untersuchung).

Um das Gebiet nicht zu `überfrachten´ sind die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3. (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4. (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5. (Tankstellen) genannten Ausnahmen nicht zulässig.

5.1.1 Einzelhandel

Für die Gemeinde Meckenbeuren liegt ein Einzelhandelskonzept der Firma GMA, Ludwigsburg aus dem Jahre 2007 vor, in dem die nachfolgend aufgeführten Ziele definiert werden:

- Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion von Meckenbeuren,
- Stabilisierung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zur Absicherung sowohl privater als auch öffentlicher Investitionen (z. B. Sanierungsmaßnahmen),
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Gewerbegebieten.

Dafür wurde ein sortimentsbezogenes Leitbild erarbeitet, in dem definiert ist, welche Einzelhandelssortimente den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können. Außerhalb dieser Bereiche sind sie unzulässig.

Im Bebauungsplan ist deshalb festgesetzt, dass im ausgewiesenen Gewerbegebiet nur Einzelhandel zulässig ist, der keine der nachstehend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente anbietet. Damit werden gleichzeitig unerwünschte Einzelhandels-Agglomerationen vermieden, die zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche führen könnten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) soll die Ansiedlung eines kleinen Nahversorgers (Bäckerei-Cafe, Dorfladen o.ä.) zulässig sein. Sie wird jedoch auf die Teilgebiete 4 und 5 begrenzt. Dabei handelt es sich um kleine Flächen, so dass die Gefahr der Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbetriebes nicht besteht.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>Nahrungs- und Genussmittel Reformwaren, Apothekenwaren Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika Blumen Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä. Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires Kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte) Spielwaren und Bastelartikel Nähmaschinen und Zubehör u.ä. Heimtextilien und Gardinen Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren Uhren, Schmuck Elektrogeräte (braune Ware, Kleingeräte) Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä. Telekommunikations- und EDV- Bedarf Musikalienhandel, Tonträger Optische und feinmechanische Erzeugnisse Waffen und Jagdbedarf</p>	<p>Baustoffe, Sanitär / Fliesen, Eisenwaren, Werkzeuge, Rolläden etc. Möbel / Küchen / Büromöbel Beleuchtungskörper Teppiche / Bodenbeläge Farben / Lacke / Tapeten Elektrogroßgeräte Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä. Campingartikel Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse Kfz / Motorräder / Fahrräder, Kfz- Zubehör / Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör großteilige Sportgeräte (inkl. Fahrräder und Zubehör)</p>

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Meckenbeuren (GMA, Ludwigsburg, Oktober 2007)

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anschlüsse an die Käthe-Paulus-Straße, die von der Bundesstraße 30 abzweigt. Es entsteht eine leistungsfähige, ringförmige Erschließungsstraße, an die alle Gewerbegrundstücke angebunden werden können.

Entlang des wasserführenden Grabens verläuft eine Pflegezufahrt, die in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen ist, um Eingriffe in das Schutzgut Boden und eventuelle Barrierewirkungen für Klein-Lebewesen möglichst gering zu halten (Aufheizung befestigter Flächen etc.).

Ein Geh- und Radweg ist zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) angeordnet und schließt im Norden an das bestehende Wegenetz an. Dadurch entsteht eine direkte Wegeverbindung vom Wohngebiet 'Wiesengrund' in das Gewerbegebiet. Die vorhandene Erschließungssituation im Wohngebiet 'Wiesengrund' verändert sich nicht.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze. Sie ermöglicht eine flexible Bebauung der einzelnen Baugrundstücke und dient dem optimierten Umgang mit knappen Gewerbeflächen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt und liegt damit unter der zulässigen Obergrenze von 0,4. Damit soll eine ausreichende Freiflächenstruktur, die den Charakter des Gebietes als 'grünes' Wohnquartier prägt, gesichert werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Werte liegen im Gewerbegebiet unter den im GE 'Meckenbeuren – Flughafen' möglichen Bauhöhen und führen zu einer insgesamt abgestaffelten Höhenentwicklung in Richtung des Wohngebietes. Sie lassen jedoch kräftige, mehrgeschossige Baukörper zu. Die festgesetzte Wandhöhe gilt bei Gebäuden mit Pultdach für die höhere Wand, so dass diese Gebäudetypen gegenüber einer Bebauung mit Flachdach nicht zu massiv in Erscheinung treten.

Bei Gebäuden mit Flachdach bemisst sich die zulässige Wandhöhe bis zur Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses. Bei dieser Bauweise gilt der höchste Punkt des Gebäudes als Firsthöhe. Damit ist ebenfalls gewährleistet, dass sich die Bauten gegenüber Gebäuden mit Satteldach eher unterordnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich die Wand- und Firsthöhen an der zulässigen zweigeschossigen Bebauung. Sie führen darüber hinaus zu einer höheren Planungssicherheit, weil im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Wiesengrund II' nur die Zahl der Vollgeschosse, nicht jedoch Wand- und Firsthöhen festgesetzt sind.

5.4 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Zulässig ist im Gewerbegebiet die abweichende Bauweise mit Baulängen von bis zu 100 m und im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise, die dem Gebietstyp und der Gebietsstruktur entspricht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet enthalten die durch Straßen und Grünflächen gegliederten Bauquartiere jeweils ein durchgezogenes Baufenster, das die flexible, bedarfsorientierte Einteilung und Bebauung der Flächen ermöglicht.

Die Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet sind im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan `Wiesengrund II´ teilweise etwas größer gefasst und ermöglichen für einzelne Baugrundstücke gebietsverträgliche Erweiterungen.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Gewerbegebiet, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind für Garagen und Carports entsprechende Flächen ausgewiesen.

Generell gilt, dass die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports nur für den Bedarf des jeweiligen Gebietes zulässig sind. Selbständige Anlagen und Anlagen für gebietsfremde Einrichtungen sind nicht zulässig. Damit soll, auch mit Blick auf den nahegelegenen Flughafen, die Nutzung knapper Gewerbeflächen für Stellplätze vermieden werden, die darüber hinaus auch zu erheblichen Verkehrsbelastungen im Wohngebiet `Wiesengrund´ führen könnte.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der Bundesstraße 30 ist eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb dieses Anbauverbotes dürfen Nebenanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Dies gilt auch für die nachrichtlich dargestellte geplante Informationstafel der Gemeinde Meckenbeuren.

Niederschlagswasserbeseitigung

Siehe hierzu Pkt. 5.6.

Öffentliche Grünflächen

Zur Gliederung des Plangebietes und für den Erhalt ökologischer Funktionen sind im Geltungsbereich öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie unterteilen sich in

G1 = Verkehrsbegleitgrün entlang der Erschließungsstraße,

G2 = Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (siehe hierzu Pkt. 5.7),

G3 = Bachau entlang des wasserführenden Grabens. Mit dieser Fläche soll die Gewässerstruktur gestärkt werden. Gleichzeitig werden für das entlang des Grabens verlaufende Biotop Entwicklungsflächen geschaffen. Diese Grünfläche definiert gleichzeitig den erforderlichen Gewässerrandstreifen.

G4 = Sichtschutz-Bepflanzung zwischen dem Wohngebiet `Wiesengrund` und dem ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet.

Die Flächen G3 und G4 werden von Wegen flankiert, die gleichzeitig als Pflegezufahrten dienen.

Private Grünflächen

Entlang des nördlich gelegenen Bahndammes ist eine private Grünfläche als Abstandsfläche zur Bahn festgesetzt. Eine weitere private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Hecken an der nördlichen Grenze der Gewerbeflächen dient der Abgrenzung und dem Sichtschutz des nördlich angrenzenden Wohngebietes `Weiheresch`.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Geschütztes Biotop

Ein Teilabschnitt des entlang des Grabens verlaufenden geschützten Biotopes wird durch den Bau der Erschließungsstraße beeinträchtigt, da diese zwingend den Graben queren muss. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von etwa 35 m² (Gesamtfläche des kartierten geschützten Biotops: ca. 520 m²). Zum Ausgleich sollen die Flächen entlang des Grabens als Bachaue gestaltet und mit Gehölzpflanzungen versehen werden. Die Größe der ausgewiesenen Grünfläche im Umfeld des geschützten Biotops beträgt etwa 1.500 m². Als Ersatz für die beeinträchtigte Biotopfläche wird eine Fläche im Anschluss an das festgesetzte Biotops genau wie das Biotop selbst als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die so festgesetzten Flächen sind rund 630 m² groß. Maßnahmen zum Monitoring der Entwicklung des geschützten Biotops sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan formuliert.

Für alle Teilabschnitte sind während der Bauzeiten Schutzmaßnahmen (Zäune etc.) vorzusehen, um weitere Beeinträchtigungen, z. B. durch das Befahren und / oder das Ablagern von Materialien zu verhindern.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erstellt (siehe Pkt. 7). Die angestrebten Nutzungen und Baudichten führen zu einem nicht unerheblichen Ausgleichsdefizit, für das außerhalb des Plangebietes die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen vorgesehen sind:

- a) Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstücks Fl. St. Nr. 276 mit einer Gesamtfläche von 11.971 m² zur artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte, sowie der Anlage einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur, einem Uferweidengebüsch und der Pflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 276 und 1912 = gesamt 81.354 Biotopwertpunkte. Der Umweltbericht enthält einen Lageplan und eine ausführliche Maßnahmenbeschreibung.
- b) Erwerb von 227.313 Biotopwertpunkten beim Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) aus der Ökokonto-Maßnahme Az. Nr. 436.02.029.

Außenbeleuchtung

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Biotop- und Vegetationsstrukturen enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verwendung sog. 'insektenfreundlicher' Außenbeleuchtungsanlagen zum Schutz der Vogel- und Insektenwelt.

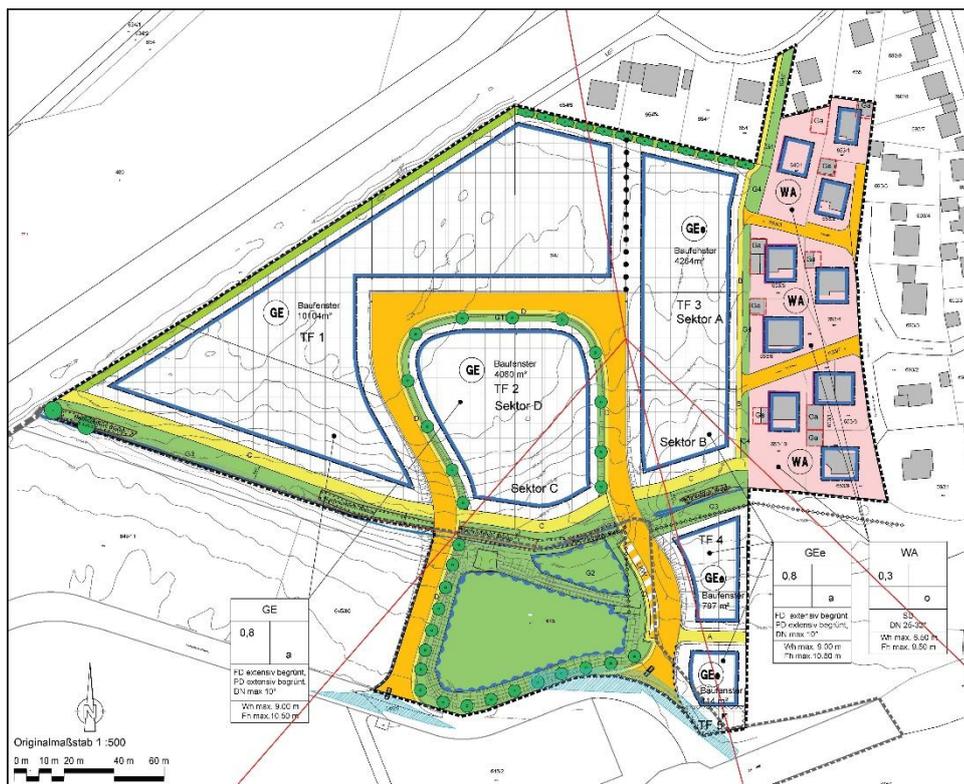
Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Bodenschutz

Innerhalb des Gewerbegebietes ist mit dem Bau der Erschließungsstraße und durch die geplante gewerbliche Bebauung mit Aushubmengen in einem größeren Umfang zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Wiederverwertungs- bzw. Entsorgungskonzepte vorzulegen.

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

Entlang der neuen Erschließungsstraße sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt, um das Plangebiet zu gliedern und gleichzeitig Habitate als Ersatz für entfallende Strukturen zu schaffen. Auf der privaten Grünfläche, die an das nördlich gelegene Wohngebiet 'Weiheresch' angrenzt ist eine Sichtschutzbepflanzung aus Hecken festgesetzt.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie

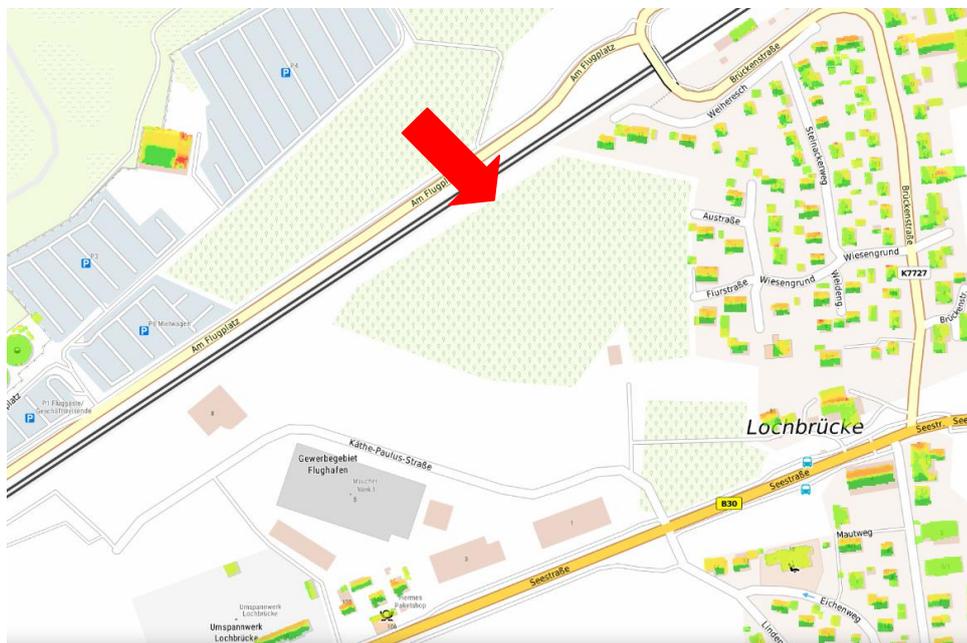
die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten.

Im Gewerbegebiet sind aus Gründen der Vorreinigung und verzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nur extensiv begrünte Dächer zulässig. Sie sind zudem unter Berücksichtigung des novellierten Klimaschutzgesetzes Bad.-Württ. mit Solaranlagen zu versehen, wobei diese auch an anderen Gebäudeteilen, z. B. an Fassaden, installiert werden können. Der Solaratlas Bodenseekreis der Energieagentur Ravensburg zeigt für das direkte Umfeld des Plangebietes bei entsprechenden Gebäude- und Dachausrichtungen optimale Wirkungsgrade.

Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind glänzende Materialien mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen. Da begrünte Fassaden zur Verringerung der Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima beitragen (Abstrahlungshitze, Luftfeuchtigkeit), sind größere Fassadenteile zu begrünen.

Dachbegrünungen und Solaranlagen lassen sich problemlos kombinieren. Hierzu sind ausgereifte Systemlösungen erhältlich.



Auszug aus dem Solaratlas Bodenseekreis (Quelle: Energieagentur Ravensburg)

Im gesamten Plangebiet sind für die Fassaden- und Wandgestaltung glänzende Materialien mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Da begrünte Fassaden zur Verringerung der Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima beitragen (Abstrahlungshitze, Luftfeuchtigkeit), sind größere Fassadenteile zu begrünen.

Werbeanlagen

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Werbeanlagen allgemein zulässig, sie sollen sich aber mit Rücksicht auf das Siedlungs- und Landschaftsbild den Baukörpern unterordnen und dürfen zur Vermeidung unerwünschter Fernwirkungen die Höhe der Gebäudeattika bzw. der Dachtraufe nicht überschreiten.

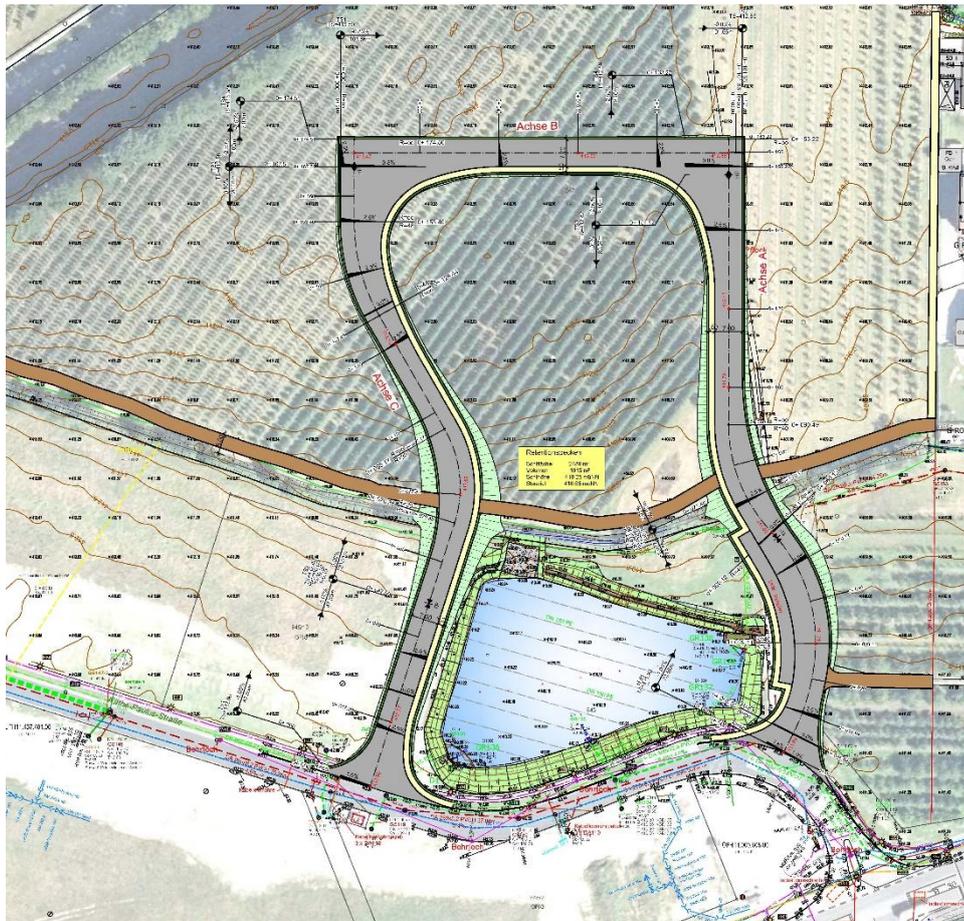
Gestaltung der Freiflächen

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Zugängen und Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Grünflächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. Nicht überbaute Flächen sind entsprechend anzulegen und zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

5.6 Regenwasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet wurde vom Büro RSI Rapp + Schmid, Ummendorf, eine Konzeption zur Bewirtschaftung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erstellt. Sie sieht die bauliche Verbesserung und Erweiterung der bereits im GE `Meckenbeuren – Flughafen´ angelegten, drainierten Retentions- und Versickerungsmulde vor. Der Zufluss erfolgt über einen Regenwasserkanal, der oberhalb der geplanten Durchlässe des `Flugplatzgrabens´ verläuft. Das Retentionsbecken wird auf eine dreijährliche Überläufigkeit ausgelegt.



Ausschnitt Erschließungsplanung (RSI Rapp + Schmid, Ummendorf)

6. Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräusche vor (Müller BBM, Planegg bei München, 24. November 2020 2020). Darin wird zusammenfassend festgestellt, dass aufgrund der Einwirkungen der Bahnlinie Ulm – Friedrichshafen sowie der Kreisstraße 7791 und der Bundesstraße 30 an fast allen untersuchten Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. So ergeben sich im Wohngebiet `Wiesengrund` Überschreitungen von bis zu 5 dB tags und bis zu 8 dB nachts für Reine Wohngebiete (WR). In der Prognoseberechnung 2030 / 2035 erhöhen sich auf bis zu 10 dB nachts. Aus der Sicht des Gutachters wäre damit die Änderung des Gebietstyps in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nachvollziehbar.

Zusammenfassend heißt es in der schalltechnischen Untersuchung:

Die Gemeinde Meckenbeuren im Bodenseekreis plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II“ westlich des Ortsteils Gerbertshaus. Zum einen sollen Gewerbeflächen ausgewiesen werden, zudem wird das Wohngebiet „Am Wiesengrund“ mit überplant.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes war eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, in der zum einen Emissionskontingente für die geplanten Gewerbeflächen nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) ausgearbeitet wurden, zum anderen die daraus resultierenden Schallimmissionen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet untersucht wurden.

Zusätzlich sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche der Bahnlinie Ulm –Friedrichshafen, der Straßen K 7791 und Bundesstraße B 30 sowie des Verkehrsflughafens Friedrichshafen zu ermitteln.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Geräuschkontingentierung:

- Die Vorbelastung des BPL Gewerbegebiet „Meckenbeuren-Flughafen“ wurde berücksichtigt.
- Folgende Emissionskontingente wurden für das Plangebiet ermittelt:

Teilfläche	Emissionsbezugsfläche in		
	Emissionskontingente in dB(A) je m ²	m ²	Tags
Nachts			
TF1	10.713	59	44
TF2	4.239	55	40
TF3	4.385	58	43
TF4	816	60	45
TF5	410	65	50

- Es wurden richtungsabhängige Zusatzkontingente von 0 bis 6 dB vergeben.

Einwirkung der Verkehrsgeräusche:

- Die Orientierungswerte von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Gewerbegebieten in Höhe von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden tagsüber nur im westlichen Bereich des TF1 um maximal 3 überschritten. Nachts ergeben sich auf der gesamten Teilfläche TF1 Überschreitungen von 1 bis 11 db. Auf den Teilflächen TF2 bis TF4 ergeben sich nur geringe Überschreitungen von maximal 1 dB, auf TF5 von maximal 2 dB.
- Die hilfswise zur Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden tags durchwegs eingehalten, nachts auf TF1 im Westbereich überschritten.
- Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 DIN 18005 [10] für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden an einigen Fassadenabschnitten überschritten.
- Die hilfswise zur Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) und 49 dB(A) nachts werden tagsüber durchwegs eingehalten, nachts teilweise um bis zu 2 dB überschritten.
- Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen sind notwendig.

Auszug aus: `Bbauungsplan Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II – Geräuschkontingentierung nach DIN 45691´ (Müller-BBM, Planegg b. München, 24. November 2020)

Die ermittelten Emissionskontingente und die weiteren, vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Textteil des Bbauungsplanes enthalten. Im zeichnerischen Teil sind die Kontingent-Teilflächen und die Sektoren für die richtungsabhängigen Zusatzkontingente dargestellt, ebenso die Fassaden der Gebäude bzw. Seiten der Baufenster, die im Allgemeinen Wohngebiet von den Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 betroffen sind.

Hierfür werden ebenfalls Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wobei festzuhalten ist, dass die Ursache nicht die benachbarte Gewerbebebauung ist. Vielmehr werden die Überschreitungen durch die Verkehrsgeräusche der Bahnlinie sowie der Bundesstraße 30 und der Kreisstraße 7791 verursacht.

In Ergänzung zu den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung sieht die Planung die Ausweisung eines `eingeschränkten Gewerbegebietes` (GEe) vor, mit der Maßgabe, dass nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit soll das Wohngebiet vor erheblichen Lärmbelastigungen geschützt werden, gleichzeitig entsteht eine abgestufte Gebietsausweisung vom WA über das GEe zum GE.

Grundsätzlich ist mit dieser textlichen Festsetzung dem Schutz vor Gewerbelärm ausreichend Rechnung getragen. Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet müssen im Baugenehmigungsverfahren einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit führen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können „bestimmte Arten von Nutzungen“ ausgeschlossen werden, „sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets“ gewahrt bleibt. Zwar entspricht die Formulierung `das Wohnen nicht wesentlich stören` dem Wortlaut aus § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiete). Im vorliegenden Fall ist durch die vorgeschlagene textliche Festsetzung jedoch keine Beschränkung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets zu befürchten. Der Typus eines Gewerbegebietes bleibt auch bei der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe), in welchem nur Gewerbebetriebe zuzulassen sind, die „das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören“, gewahrt.

Gewerbeflächen ohne Lärmbeschränkung stehen der Gemeinde Meckenbeuren im Gewerbegebiet `Ehrlosen` zur Verfügung.

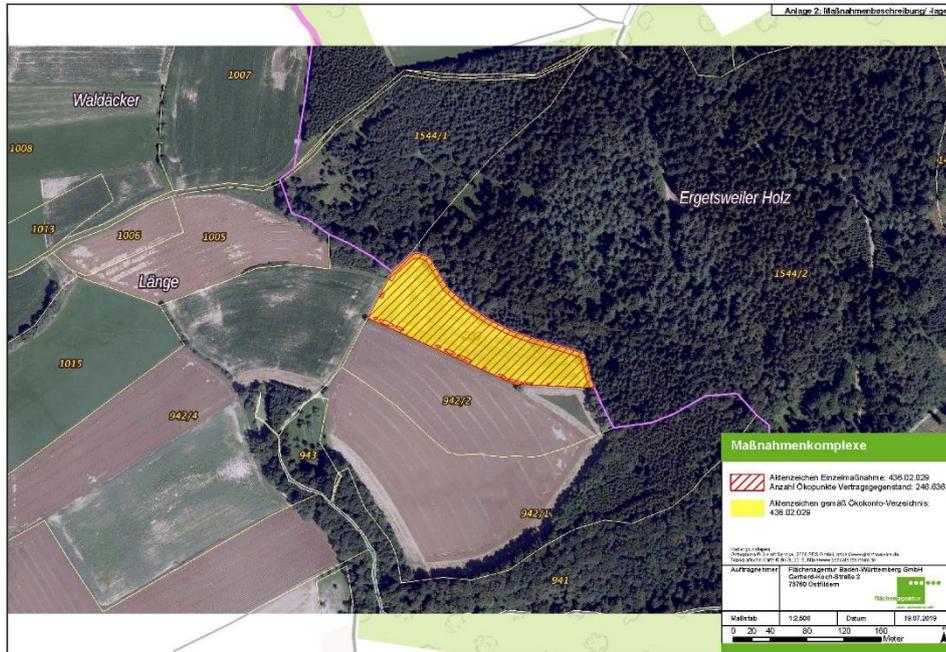
7. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Für das Plangebiet liegt ein Umweltbericht vor. Er kommt zum Ergebnis, dass durch die vorliegende Planung voraussichtlich mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter „Boden“ und „Flora/Fauna“ zu erwarten sind. Das Landschaftsbild ist durch die angrenzenden Gewerbeflächen, den Flughafen Friedrichshafen sowie durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung deutlich vorbelastet.

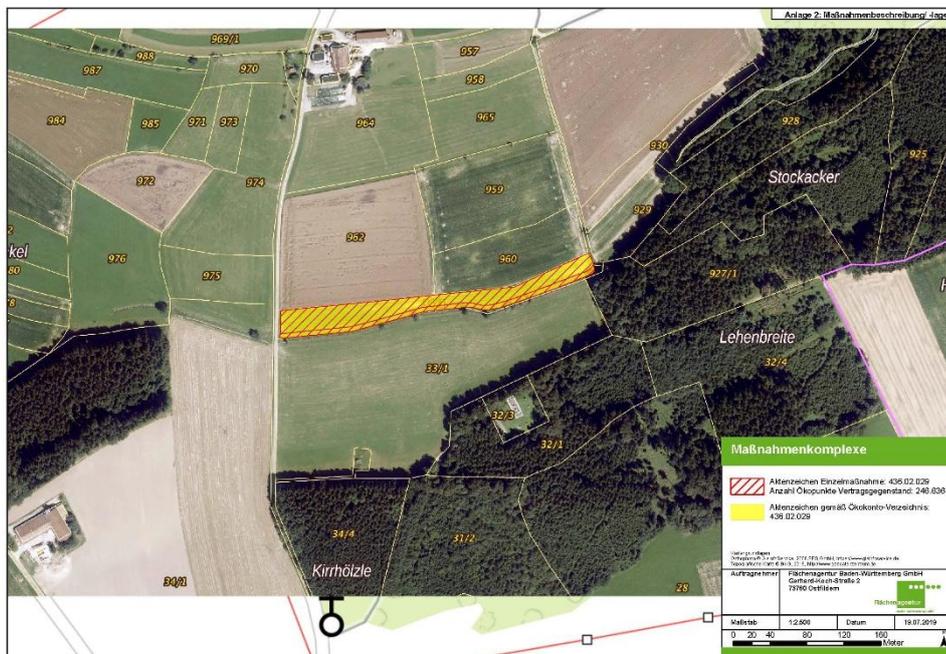
Das im Rahmen der Bewertung und Bilanzierung ermittelte Ausgleichsdefizit in Höhe von 308.667 Biotopwertpunkten wird über eine externe Kompensationsmaßnahme auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 276 und 1912, Gemarkung Kehlen, sowie den Ankauf von insgesamt 227.313 Ökopunkten beim regionalen Kompensationspool (Reko) realisiert.

Bei der externen Kompensationsmaßnahme handelt es sich um die Maßnahme mit dem Aktenzeichen Nr. 436.02.029 „Entwicklung von artenreichem Grünland mit hochstämmigem Streuobst“ auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 34/3 und 944, Gemarkung Zogenweiler im Landkreis Ravensburg mit der Maßnahmenbeschreibung *„Auf der Gemarkung Zogenweiler werden zwei bisher intensiv bewirtschaftete Ackerflächen in extensives und artenreiches Grünland sowie eine hochstämmige Streuobstwiese umgewandelt. Dabei werden die Maßnahmen an die lokale Umgebung angepasst, sodass angrenzende Landschaftselemente sinnvoll ergänzt werden. Durch die Umwandlung der Ackerflächen in extensives artenreiches Grünland werden die Habitat Qualitäten*

für die Flora und Fauna deutlich aufgewertet. Die Maßnahmen werden durch ein Monitoring (Kurzbericht mit Fotos an die UNB) begleitet und gestaffelt ausgeführt. Monitoringtermine sind die Jahre 2, 5 und 10 nach der Maßnahmenumsetzung. Die Maßnahmenflächen liegen direkt angrenzend an das FFH-Gebiet „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“ und tragen somit zum lokalen Biotopverbund bei.“



Teilfläche 1 der externen Kompensationsmaßnahme, Fl. St. Nr. 944, Gemarkung Zogenweiler (Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH)



Teilfläche 1 der externen Kompensationsmaßnahme, Fl. St. Nr. 34/3, Gemarkung Zogenweiler (Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH)

Die von der Biologin J. Opitz, Markdorf, durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzbegehung ergab, dass Verstöße gegen die Vorgaben des § 44 NatSchG dadurch vermieden werden können, dass Fäll- und Rodearbeiten außerhalb der Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar durchgeführt werden. Ergänzende Untersuchungen sind mittlerweile erfolgt. Sie bestätigen im Wesentlichen die Aussagen der Relevanzbegehung von 2019.

8. Flächenbilanz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Gewerbegebiet (GE)	18.004 m ²	37,2%
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	8.022 m ²	16,6%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.157 m ²	12,7%
Öffentliche Verkehrsflächen	6.495 m ²	13,4%
Öffentliche Grünflächen	8.800 m ²	18,2%
Private Grünflächen	916 m ²	1,9%
Gesamt	48.394 m ²	100,0 %

Meckenbeuren, den.....