

Fassung vom 25.06.2014

Gemeinde Meckenbeuren Bebauungsplan "Halde III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|----|---|
| 1 | Rechtsgrundlagen |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung |
| 3 | Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) |
| 4 | Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung |
| 5 | Hinweise und Zeichenerklärung |
| 6 | Satzung |
| 7 | Begründung – Städtebaulicher Teil |
| 8 | Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung |
| 9 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil |
| 10 | Begründung – Sonstiges |
| 11 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen |
| 12 | Begründung – Bilddokumentation |
| 13 | Verfahrensvermerke |

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449)

2.1

WR

Reines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO; Nr. 1.1.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe), können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.4

Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.5 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut für die Ermittlung der Wandhöhe die Oberkante der Attika des obersten, nicht in der Grundfläche reduzierten Geschoßes zu verstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 FH m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Flachdächern bezieht sich die Firsthöhe auf den höchsten Punkt des Gebäudes, ausgenommen Kamine.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV;

siehe Typenschablonen)

2.9



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Garagen und
- Nebenanlagen,

die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

Im Plangebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände);

- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

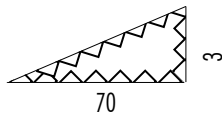
2.14 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.15



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.16



Verkehrsflächen

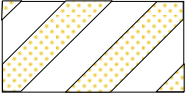


(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Verkehrsflächen als öffentlicher **Gehweg**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.18  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.). (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Erschließung der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie als Fußweg für die Öffentlichkeit und als Prozessionsweg**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.25 **Behandlung von Niederschlagswasser im Plangebiet** Das Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen ist zu sammeln und gepuffert dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen ist über die

Regenwasserkanalisation einem Retentionsbecken außerhalb des Geltungsbereiches zuzuleiten.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.26 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur streulichtarme, mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-(Hoch- oder Niederdruck)lampen sowie LED-Lampen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Die insektenfreundliche Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27 Bodenbeläge im Plangebiet

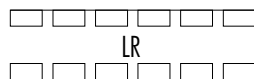
Im Plangebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28



Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Meckenbeuren zur Unterhaltung von Kanälen und Leitungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|--------------|------------------|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winter-Linde | Tilia cordata |

Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|------------|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |

Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche

Prunus avium
Prunus padus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30 Pflanzungen im Plangebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Sand-Birke
Rot-Buche
Esche
Walnussbaum
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn

Hainbuche

Vogel-Kirsche

Trauben-Kirsche

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Prunus padus

Sträucher

Berberitze

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

Gewöhnlicher Hasel

Pfaffenhütchen

Gewöhnlicher Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Echter Kreuzdorn

Alpen-Johannisbeere

Wilde Stachelbeere

Hunds-Rose

Purpur-Weide

Roter Holunder

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

Berberis vulgaris

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus cathartica

Ribes alpinum

Ribes uva-crispa

Rosa canina

Salix purpurea

Sambucus racemosa

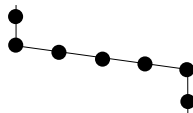
Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Halde III" der Gemeinde Meckenbeuren.

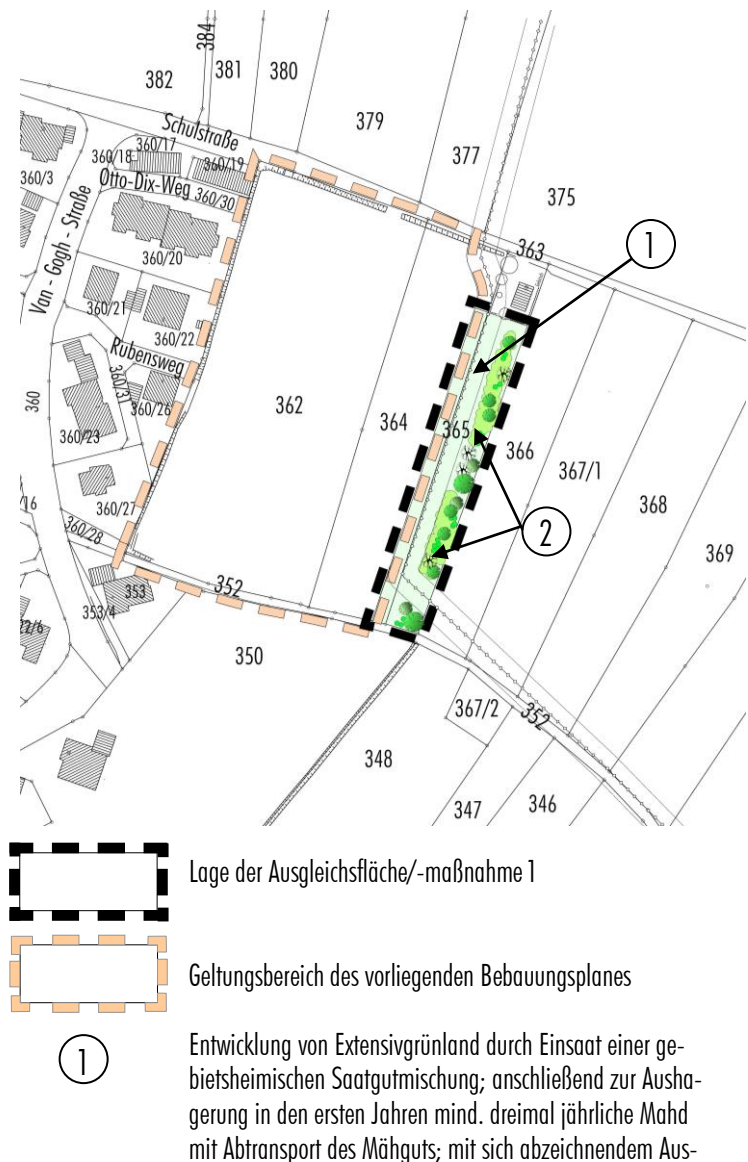
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes zugeordnet. Die erste Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 364 und 365 der Gemarkung Meckenbeuren, die zweite Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 348 der Gemarkung Meckenbeuren (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Ausgleichsfläche 1

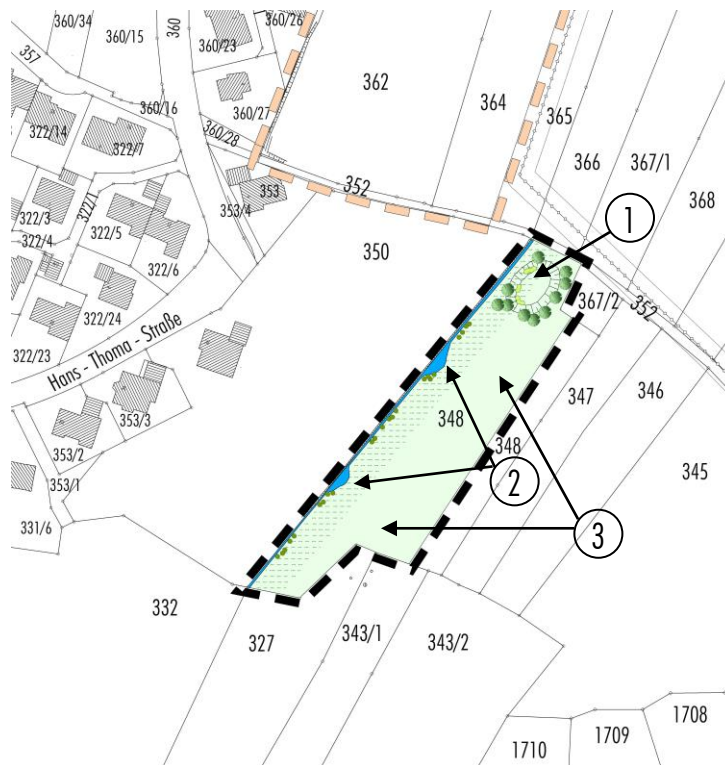


Ausgleichsfläche 2

Aushagerungseffekt zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts; keine Düngung

②

Pflanzung von Strauchgruppen mit eingestreuten Bäumen als Ortsrandeingrünung (außerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung); Verwendung standortgerechter einheimischer Arten



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 2



Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes

①

Anlage eines Pufferbeckens für Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen des Baugebiets "Halde III" mit naturnahen Böschungswinkeln, Einsaat und randliche Bepflanzung (mit Weiden und Schwarzerlen)

②

Aufweitung des Grabens oberhalb der Mittelwasserlinie an zwei Stellen und Pflanzung einzelner Sträucher im Böschungsbereich (z.B. Weiden, Pfaffenhütchen, Gem. Schneeball)

③

Entwicklung eines 10m breiten extensiv genutzten Gewässerandstreifens sowie – im östlichen Anschluss daran – von Extensivgrünland durch Rodung der Obstplantage und Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung; anschließend zur Aushagerung in den ersten Jahren mind. dreimal jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts; mit sich abzeichnendem Aushagerungseffekt zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts; keine Düngung

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Halde III" der Gemeinde Meckenbeuren.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen und Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte nicht überschreiten.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

4.4

PD

Dachform **Pultdach** mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

- 4.5 FD
- Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Bei Flachdachgebäuden mit drei Geschossen darf die Grundfläche des Dachgeschoßes max. 60 % des darunter liegenden Geschosßes mit der größten Grundfläche betragen. Überdachte Bereiche (z. B. Terrassen, Balkone) sind zur Grundfläche hinzuzurechnen. Nichtüberdachte Terrassen und Balkone sind nicht zu den 60 % hinzuzurechnen.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 4.6 DN -°
- Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).
- Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 4.7 **Widerkehre und Zwerchgiebel**
- Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.8 **Dachaufbauten**
- Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.9 Materialien

Als Dachdeckung sind für geneigte Dächer alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.10 Anzahl der Stellplätze im Plangebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung im Plangebiet beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften (bzw. gemeindliche Stellplatzsatzung) unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.11 Geländeänderungen im Plangebiet

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) im Plangebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- natürliche Geländemodellierung mit Böschungsverhältnissen von maximal 1: 3.

Abgrabungen für die Errichtung von Lichtschächten zur Belichtung der Untergeschoße sind nicht zulässig.

4.12 Einfriedungen, Sichtschutzelemente und Stützkonstruktionen im Plangebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht bzw. Drahtgitter mit Hinterpflanzung oder aus Holz-Latten bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über endgültigem Gelände zulässig. Innerhalb der eingetragenen Sichtwinkel sind Einfriedungen unzulässig.

Sichtschutzelemente sind lediglich zulässig als

- Baulicher Sichtschutz (Material: Holz, Steine, Gabionen, textile Elemente, Metall, Glas, Rankgerüste) mit einer max. Länge eines geschlossenen Elements von 3,00 m. Zwischen zwei Elementen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m vorzusehen. Die maximale Höhe beträgt 1,80 m über dem endgültigen Gelände. Die Verwendung von Betonformsteinen/Betonpflanzsteinen ist grundsätzlich ausgeschlossen.
- natürlicher, lebender Sichtschutz: Sträucher, Büsche, Gräser, Stauden mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über dem endgültigen Gelände.

Mit Sichtschutzelementen muss ein Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Zur Vermeidung eines Riegeeffekts dürfen jedoch max. 60 % der Grundstücksgrenzen mit Sichtschutzelementen/Nebenanlagen bebaut/bepflanzt werden. Die eingezeichneten Sichtwinkel sind von einer Bebauung/Bepflanzung freizuhalten.

Zwischen Doppelhäusern sind Sichtschutzanlagen nur auf der gemeinsamen Grenze bei max. Höhe von 2,00 m über Oberkante des anliegenden Geländes bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m, gemessen ab zugehöriger Außenwand, auf der durch den Grundriss festgelegten Wohngartenseite zulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

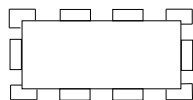
- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen,

Gabionen etc.) und

- mit einer maximalen Höhe von 0,60 m auszuführen und
- dauerhaft zu begrünen.

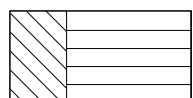
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1



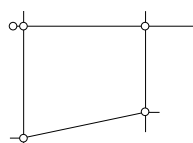
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Halde II" der Gemeinde Meckenbeuren (siehe Planzeichnung)

5.2



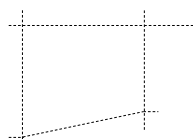
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.5

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost)

5.6

362

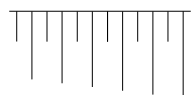
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.7



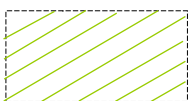
Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.8





Vorhandene Böschung (siehe Planzeichnung)

5.9



Externe Ausgleichsfläche (siehe Planzeichnung)

- 5.10  **Vorhandener Baum** (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)
- 5.11  **Vorhandene Strauchgruppe** (ungefähre Abgrenzung, außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)
- 5.12 **Pflanzenauswahl für Hecken als Einfriedungen**
- Für lebende Einfriedungen (Hecken) werden insbesondere folgende Gehölz-Arten empfohlen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Buche (*Fagus sylvatica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Wildrosen (z.B. Hundsrose (*Rosa canina*)) und Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*). Auf Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) sollte verzichtet werden, da diese stark vom Feuerbrand gefährdet sind. Fichten (*Picea abies*) werden aus ästhetischen und ökologischen Gründen nicht empfohlen.
- Es sollten möglichst regionaltypische, autochthone Sorten verwendet werden. Diese können z.B. bei einem Biogärtner, der selbst vermehrt, bezogen werden.
- 5.13 **Weitere Hinweise zur Gestaltung von Einfriedungen**
- Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen wie Straßen oder Wege oder zu benachbarten Grundstücken werden nicht zwingend vorgeschrieben. Sollten Hecken zur Einfriedung gepflanzt werden, so ist dauerhaft sicherzustellen, dass Teile/Äste dieser Hecken nicht in das Lichtraumprofil der benachbarten Flächen ragen. Hierzu empfiehlt sich ein Pflanzabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze für mittelhohe Hecken bis 3,00 m Höhe. Zauntüren und -tore sind so herzustellen, dass diese nicht auf benachbarte Grundstücke aufgeschlagen werden können. Im Bereich von Sichtdreiecken an Einmündungsbereichen ist die Höhe von Zäunen und Hecken auf maximal 0,80 m beschränkt.
- 5.14 **Empfehlungen der Gemeinde zum Thema Energie und Energieeffizienz**
- Es wird eine kompakte Baukörperform empfohlen, um vor dem energetischen Betrachtungspunkt ein möglichst günstiges A/V Verhältnis zu erzielen.
- Gebäude sollten mit den Dachflächen nach Süden ausgerichtet

werden um eine solare Nutzung zu ermöglichen.

Abweichungen von dieser Südausrichtung die aus städtebaulichen oder topographischen Gründen erforderlich sind, sollten nur soweit erfolgen, dass eine solare Nutzung des Daches dennoch möglich ist.

Die Verglasung der Fensterflächen mit Südausrichtung sind als 3-fach Verglasung sinnvoll und zu empfehlen, um den Solareintrag ins Gebäude zu minimieren und somit die Notwendigkeit der technischen Kühlung zu vermeiden.

Dachneigungen sollten zwischen 25° und 55° gewählt werden um die solare Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen.

Bei Pultdächern sollte der Tiefpunkt (Traufe) nach Süden orientiert sein und der Hochpunkt (First) nach Norden.

Dachaufbauten sind auf den nach Süden orientierten Dachflächen zu vermeiden um diese Süddachfläche von Verschattung ungestört solar nutzen zu können.

Verschattungssimulationen sind in der Planungsphase sinnvoll und hilfreich um mit den Sonnenständen 21. Juni und 21. Dezember die Verschattung solarer Anlagen auf Nachbargebäuden zu erkennen und ggf. hierauf planerisch reagieren zu können.

Vorhandene Bepflanzungen wie Bäume etc. sind bei der Planung von solaren Anlagen auf Dächern zu berücksichtigen.

In den Grünkonzepten und Bepflanzungsplänen sind einheimische Pflanzen zu wählen, die in der Höhenentwicklung beschränkt sind um die Verschattung von solaren Anlagen auf Dächern zu vermeiden.

Für die Errichtung von nachgewiesenen KfW 55 Effizienzhäuser (EnEV 2009) auf von der Gemeinde gekauften Flächen gibt es einen Rückvergütungsbonus des geleisteten Bauplatzpreises von 1.000 €.

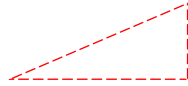
Für die Errichtung von nachgewiesenen KfW 40 Effizienzhäuser (EnEV 2009) auf von der Gemeinde gekauften Flächen gibt es einen Rückvergütungsbonus des geleisteten Bauplatzpreises von 1.500 €.

Für die Errichtung von nachgewiesenen Passivhäusern auf von der Gemeinde gekauften Flächen gibt es einen Rückvergütungsbonus

des geleisteten Bauplatzpreises von 2.000 €.

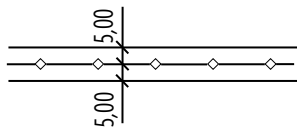
Um Wasserressourcen zu schonen sollten Zisternen gebaut werden vor der Übergabe des anfallenden Oberflächenwassers an das Entwässerungssystem der Gemeinde Meckenbeuren und deren Eigenbetrieben.

5.15



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Halde III"; innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Halde II"); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.16



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Erdgashochdruckleitung des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO) (Eigentümer), TWS Netz GmbH, Ravensburg (Pächter) mit Schutzstreifen (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

5.17

Lage in der Nähe der Erdgashochdruckleitung

Östlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich verläuft die Erdgashochdruckleitung Ravensburg - Lindau DN 300 MOP 67,5 bar des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO) (Eigentümer), TWS Netz GmbH, Ravensburg (Pächter). Des Weiteren befinden sich im Bereich der Fl.-Nr. 365 die Armaturengruppe Nr. 323 mit bis an die Geländeoberfläche ragenden Anlagenteilen und Ausblaseeinrichtungen sowie die Gasübergabestation Meckenbeuren. Von der Armaturengruppe aus verläuft des Weiteren die Anschlussleitung DN 150 zu der Gasübergabestation. In Bezug auf die Annäherung der Bebauung zu den Gashochdruckanlagen wird darauf hingewiesen, dass über die Armaturengruppe oder auch über die Anlagen im Stationsgebäude im Reparaturfall Ausblasevorgänge mit starken Schallimmissionen erfolgen können.

5.18



Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Erdkabel der Telekom, kann bei Umsetzung der Planung ggf. verlegt werden (siehe Planzeichnung)

- | | | |
|------|--|---|
| 5.19 | Lage in der Nähe einer Hochspannungs-Freileitung | Das Plangebiet liegt in einem Abstand von mindestens 100 m westlich einer bestehenden 110-kV-Freileitung der EnBW. |
| 5.20 | Lage in der Nähe einer Variantentrasse der B 30 neu | Auf eine in einer Entfernung von ca. 220 m östlich des Plangebiets zwischen Halde III und Obermeckenbeuren verlaufende Alternativtrasse B 30 neu, welche sich aktuell (Planstand 29.10.2012 RP Tübingen) in der Variantenprüfung des Regierungspräsidiums Tübingen zur B 30 neu befindet, wird hingewiesen. Der Gemeinderat Meckenbeuren hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.04.2013 einstimmig beschlossen, diese Alternativtrasse zwischen Halde III und Obermeckenbeuren abzulehnen. |
| 5.21 | Reinhaltung des Niederschlagswassers | Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. |
| 5.22 | Grundwasserschutz | <p>Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschosse, Leitungen ...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.</p> <p>Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.</p> <p>Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels</p> |

sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

5.23 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

5.24 Lage in der Einfugschneise des Verkehrsflughafens Friedrichshafen

Das Plangebiet liegt in der Einfugschneise des Verkehrsflughafens Friedrichshafen, allerdings außerhalb der Lärmschutzbereiche.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Die Bezugshöhen des Bauschutzbereiches gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2a und 2b LuftVG liegen in diesem Bereich bei ca. 449 m ü. NN. Sofern durch das festzulegende Maß der baulichen Nutzung mit den maximalen Höhen baulicher Anlagen die Bezugshöhen des Bauschutzbereiches nicht überschritten werden, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG nicht erforderlich. Sollten die Bezugshöhen des Bauschutzbereiches durch Bauvorhaben, Bäume, Masten o.ä. überschritten werden, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG, bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies gilt auch für Kranaufstellungen während der Bauzeit.

5.25 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundber-

gung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Meckenbeuren behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform und Dachneigung erhalten. Traufe, First- und Wandflächen müssen ohne Versatz hergestellt werden und durchgehen.

5.26 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Meckenbeuren noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren den Bebauungsplan "Halde III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Halde III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.06.2014.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich östlich an den Geltungsbereich angrenzend auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 364 und 365 der Gemarkung Meckenbeuren. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 befindet sich im südlichen Anschluss auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 348 der Gemarkung Meckenbeuren.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Halde III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.06.2014. Dem Bebauungsplan "Halde III" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 25.06.2014 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

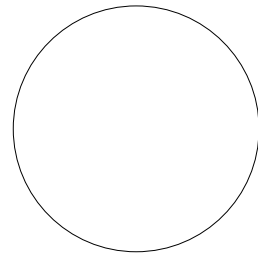
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Halde III" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Halde III" der Gemeinde Meckenbeuren und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

Meckenbeuren, den

.....
(Hr. Schmid, Bürgermeister)



(Dienstseigel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Meckenbeuren südlich der "Schulstraße", die Meckenbeuren mit Obermeckenbeuren verbindet. Das Plangebiet schließt im Westen an das bestehende Wohngebiet "Halde II" an, welches an der "Van-Gogh-Straße", dem "Rubensweg" sowie dem "Otto-Dix-Weg" gelegen ist.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Norden entlang der "Schulstraße", im Süden beinhaltet der Geltungsbereich den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Prozessionsweg und im Osten endet der Geltungsbereich am Schutzstreifen der bestehenden Erdgashochdruckleitung. Im Westen stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Halde II", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die "Schulstraße" die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 352 (Teilfläche), 362, 363 (Teilfläche), 364 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind in der nördlichen Hälfte des Plangebietes nach Südwesten hin fallend, der südliche Bereich fällt nach Süden hin ab. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in

der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert, die v.a. durch die direkte Lage der Gemeinde Meckenbeuren im Verdichtungsraum der Städte Friedrichshafen und Ravensburg erklärbar sind. Die Gemeinde Meckenbeuren hat bereits bei der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes "Halde II" Überlegungen getroffen, das Wohngebiet nach Osten hin zu erweitern und entsprechende Durchlässe (Fußwegverbindungen) offen gehalten. Vor diesem Hintergrund sowie auf Grund der günstigen Lage und Topographie des Plangebietes eignet sich die zur Bebauung vorgesehene Fläche gut für eine Ortsrandabrundung. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.
- 2.2.3.2 Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten. Neubauflächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr [...] zu konzentrieren.
- 2.2.3.3 Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.
- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.4.1 In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungs-Erscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge

von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als Verdichtungsraum
"Raum-
kategorien"

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.1.5/Struktur- Ausweisung der Gemeinde Meckenbeuren als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
karte
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde Meckenbeuren als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
"Siedlung"

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.4 Die Gemeinde Meckenbeuren verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig

mit Bekanntmachung am 25.03.2000). Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie in einem kleinen Teilbereich eines reinen Wohngebietes (WR). Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegende Planung nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung des geplanten Wohngebietes sowie dem Verzicht auf die geplante Verbindungsstraße von Nord nach Süd kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

- 7.2.3.5 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 7.2.3.6 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Wohngebietsfläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Der überplante Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Somit war der Wille der Gemeinde, hier ein Wohngebiet auszuweisen bereits seit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gegeben. Durch die z.T. vorhandenen Erschließungsstraßen und der Anschluss an die im Westen bereits bestehende Wohnbebauung erscheint der Standort für eine Abrundung der Wohnbebauung besonders geeignet, so dass bei Überprüfung der Standortalternativen für die Ausweisung eines Wohngebietes der vorliegende Standort gewählt wurde. Ein weiterer Aspekt für die Wahl des vorliegenden Standortes ist die spezielle Situation der Gemeinde Meckenbeuren, die sowohl an der Bundesstraße 30, der Bahnlinie Friedrichshafen-Ulm sowie in der Einfugschneise des Verkehrsflughafens Friedrichshafen gelegen ist. Diese drei Faktoren verursachen in weiten Bereichen des Gemeindegebietes Immissionsschutzprobleme, die für eine geplante Wohnbebauung nicht lösbar oder nur unter sehr strikten Auflagen lösbar sind. Des Weiteren verfügt die Gemeinde über nicht genügend Nachverdichtungspotentiale, die einerseits für eine Wohnbebauung aufgrund der eben genannten Faktoren in Frage kommen, zum anderen auch der großen Anzahl an Anfragen nach Baugrund genügen können.

- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die angrenzende Erdgashochdruckleitung hingewiesen, die allerdings samt Schutzstreifen außerhalb des Geltungsbereiches verläuft.
- 7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch eine Abrundung der Wohnbebauung südlich der "Schulstraße" den Ortsrand der Gemeinde Meckenbeuren an der Verbindungsstraße nach Obermeckenbeuren zu gestalten und Wohnbauflächen für die vorliegenden Anfragen nach Grundstücken zu entwickeln. Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.
- 7.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.
- 7.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes "Halde III" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "Halde III" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen**
- 7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet.
- 7.2.5.2 Die Alternative A sieht eine Erschließung über die "Schulstraße" und die südliche landwirtschaftliche Zufahrt zur "Van-Gogh-Straße" vor. Des Weiteren ist ein kurzer Erschließungsstich ausgehend vom "Rubensweg" angedacht. Gleiches gilt auch für die Alternative B, die eine zusätzliche Anbindung der Erschließungsstraße über den "Rubensweg" vorsieht. Beide Alternativen wurden nicht gewählt, da die Erschließung des neuen Baugebietes lediglich über die nördlich gelegene "Schulstraße" erfolgen soll.
- 7.2.5.3 Die Alternative C sieht eine Erschließung lediglich über die "Schulstraße" vor. Nach Süden hin ist eine Anbindung mittels eines Fußweges an den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Weg eingeplant. Diese Alternative wurde im Verfahren weiterentwickelt und schließlich gewählt. Die Weiterentwicklung sieht u.a. die Aufnahme einer weiteren Fußweg-Anbindung an den "Rubensweg" vor. Des Weiteren ist entlang der "Schulstraße" ein Doppelhausgrundstück angedacht, die weiteren Grundstücke sind für eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch zwei bis drei Bauzeilen mit einer von Norden, von der "Schulstraße" kommende Stichstraße mit Wendeplatte zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.
- 7.2.6.2 Der Bereich der Wendeplatte ist als zentraler Platz gedacht. Als multifunktionale Fläche dient er als Begegnungsbereich für die anliegenden Wohnbaugrundstücke. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Diese Bezugnahme ist bereits zum augenblicklichen Zeitpunkt bei den bestehenden Gebäuden zu beobachten. Gleichzeitig findet der Bereich Einbindung in den übergreifenden städtebaulich-strukturellen Rahmen. Auf eine Festsetzung der Ausrichtung der Gebäude wird allerdings verzichtet.
- 7.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird ein besonderer Stellenwert gelegt. Eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung ist bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.7.1 Für den überplanten Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für den südwestlichen Bereich ist im Anschluss an die bestehende Bebauung ein 3,00 m breiter Streifen vorgesehen, der von den angrenzenden Grundstückseigentümern erworben werden kann. Für diesen Bereich ist ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, um der Systematik des angrenzenden Bebauungsplanes "Halde II" zu entsprechen.
- 7.2.7.2 Für den Bereich des reinen Wohngebietes (WR) werden die zulässigen Nutzungen an die Zulässigkeit der Nutzungen des angrenzenden Bebauungsplanes "Halde II" orientiert, die gemäß der BauNVO 1977 festgesetzt wurden. Somit wird eine einheitliche Handhabung auf dem zukünftigen Grundstück gewährleistet. Daher werden die Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese nach der BauNVO 1977 noch nicht genannt waren.
- 7.2.7.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten allgemeinen Wohngebietes

tes (WA) Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Durch eine Einschränkung bestünde die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.2.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzten Werte von 0,18 bis 0,30 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Sie sind auf die zu erwartenden Grundstücksgrößen und auf die Vorgaben der umgebenden Bebauung hin abgestimmt.
- Für Typ 5 wird ebenfalls eine Grundflächenzahl festgesetzt. Da es sich hier lediglich um Zukaufsflächen handelt wird somit gewährleistet, dass eine mögliche Bebauung mit Nebenanlagen in der Größe reguliert wird.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen un-

terirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig.
- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 7.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Sie kann als Einzelhaus (Typen 1-3) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 4) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 7.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grund-

stücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Im Norden ist durch die zurückgenommenen Baugrenzen der einzuhaltende Abstand von 20,00 m zur nördlich der "Schulstraße" gelegenen Intensivobstanlage berücksichtigt. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 7.2.7.7 Für den nördlichen Bereich der nördlichen Bauzeile an der "Schulstraße" ist ein Bereich festgesetzt, in dem eine Einschränkung von baulichen Anlagen vorgenommen wird. Dieser Bereich befindet sich innerhalb des 20,00 m Bereiches zu der nördlich der "Schulstraße" gelegenen Intensivobstanlage. Innerhalb des Bereiches sind lediglich Garagen und Nebenanlagen zulässig, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Somit wird sichergestellt, dass keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die Ausbringungen von Pflanzenschutzmitteln besteht.
- 7.2.7.8 Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 7.2.7.9 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12 und 14 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.7.10 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie seiner peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der Ortsrandlage nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert weiterhin das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 7.2.7.11 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errich-

tenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

- 7.2.7.12 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.8 Infrastruktur

- 7.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.3 Neben den Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes Meckenbeuren zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten).
- 7.2.8.4 Im Bereich des nach Süden verlaufenden Fuß- und Radweges werden ergänzend zu beiden Seiten Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt. Im Bereich des Fuß- und Radweges sollen Kanäle untergebracht werden. Um diese zu unterhalten, ist ein Leitungsrecht im Bereich der privaten Grundstücke notwendig.

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Schulstraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht im Ortszentrum eine Anbindung an die Bundes-Straße 30. Darüber ist die Anbindung an das regionale als auch überregionale Straßennetz gegeben.
- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Linie 228 des Verkehrsverbundes Bodensee Oberschwaben nach Tettnang gegeben. In Meckenbeuren befindet sich darüber hinaus ein Bahnhof.
- 7.2.9.3 Das Plangebiet ist an die vorhandenen Fußwegeverbindungen angebunden. Vom "Rubensweg" besteht eine direkte Verbindung in das neue Baugebiet über einen Fuß- und Radweg als Verlängerung des "Rubensweges". Des Weiteren verbindet ein Fuß- und Radweg das Baugebiet mit dem südlich verlaufenden landwirtschaftlich genutzten Weg, der darüber hinaus eine Funktion als öffentlicher Fußweg und Prozessionsweg aufweist. Über diesen ist das Baugebiet mit der freien Landschaft verknüpft. Für diesen Weg wird eine eigene Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung getroffen, um dessen Funktionen hervorzuheben. Entlang der "Schulstraße" wird für den Bereich des Baugebietes ein öffentlicher Gehweg angelegt. Dieser wird festgesetzt.

- 7.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die "Schulstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet. Gleiches gilt für die Einmündung des Fuß- und Radweges in die südlich angrenzende Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.
- 7.2.9.5 Eine Anbindung der südlichen Grundstücke über den landwirtschaftlichen Weg ist nicht zulässig, um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch zusätzlichen Verkehr auf dem landwirtschaftlichen Weg zu unterbinden. Aus diesem Grund ist auf den südlichen Grundstücken ein Zufahrtsverbot von Süden her festgesetzt.
- 7.2.9.6 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind in diesem Bereich auch öffentliche Parkplätze vorgesehen, um den ruhenden Verkehr im Gebiet auf speziell ausgewiesene Flächen zu lenken. Darüber hinaus sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie zu befahren. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeit und der Ausrundungen im Bereich der Einmündung sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 4,75 m bzw. 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

7.2.10 Gebäudetypen

- 7.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist im südlichen Bereich vorgesehen. Auf Grund der großen Grundstücksflächen ist für diesen Bereich eine relativ geringe Grundflächenzahl vorgesehen. Im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Freiflächen kann Typ 1 als Einzelhaus umgesetzt werden. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
 - Typ 2 ist nördlich anschließend an Typ 1 vorgesehen. Auch diese Grundstücke sind relativ groß, so dass die Grundflächenzahl eingeschränkt ist. Typ 2 kann ebenfalls als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen umgesetzt werden.
 - Typ 3 ist beinahe im gesamten restlichen Baugebiet vorgesehen. Aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen ist eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt. Typ 3 kann ebenfalls als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen umgesetzt werden.
 - Typ 4 ist für den nordwestlichen Bereich entlang der "Schulstraße" festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation und der Grundstücksausrichtung kann in diesem Bereich neben einem Einzelhaus auch ein Doppelhaus umgesetzt werden. Für ein solches Vorhaben ist die zulässige Grundflächenzahl aufgrund der zu erwartenden stärkeren Versiegelung erhöht.

Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden.

- Typ 5 ist für den südwestlichen Bereich festgesetzt. Hier sind von den Eigentümern der beiden angrenzenden Grundstücke innerhalb des bestehenden Baugebietes "Halde II" zwei Zukaufswünsche geäußert worden. Um Nebengebäude (keine Garagen) auf den zugekauften Flächen errichten zu können, wird für diesen Bereich lediglich eine Grundflächenzahl festgesetzt.

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Halde III" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) am Nordostrand des Hauptortes Meckenbeuren ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das überplante Gebiet wird im Moment als Acker genutzt. Im Westen grenzt die bestehende Ortsrandbebauung (Wohngebäude) an. Nördlich liegt jenseits der hier angrenzenden Schulstraße eine Intensivobstplantage. Östlich und südlich schließen weitere Ackerflächen, weiter südöstlich auch weitere Obstplantagen an.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren größtenteils als Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Osten des Gebietes ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zwischen der Wohnbaufläche und der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist eine geplante Umgehungsstraße dargestellt. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert, die v.a. durch die direkte Lage der Gemeinde Meckenbeuren im Verdichtungsraum der Städte Friedrichshafen und Ravensburg erklärbar sind.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Halde III" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 71.334 Ökopunkten erfolgt auf zwei externen Flächen der Gemarkung Meckenbeuren. Die erste Ausgleichsfläche (Teilflächen der Fl.-Nr. 364 und 365) grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an und sichert die Eingrünung des neuen Ortsrandes. Die zweite Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 348) liegt etwas weiter südlich und dient der Entwicklung eines Extensivgrünlandes angrenzend an einen Wiesengraben.
- 8.1.1.7 Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 1,29 ha, davon sind 1,05 ha allgemeines Wohngebiet, 0,02 ha reines Wohngebiet und 0,22 ha Verkehrsflächen (Straße, Bürgersteig, Begleitgrün).

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Ziele des Regionalplanes sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom März 1999):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt. Der Landschaftsplan der Gemeinde Meckenbeuren sieht im östlichen Bereich Fläche für Landwirtschaft sowie eine geplante Umgebungsstraße vor. Der Bebauungsplan kann als aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Schussenbecken und Schmaleger Tobel", Nr. 8323-341) liegt etwa 600 m weiter südwestlich. Es ist von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Schutzgebiete oder Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt. Im Westen grenzt die bestehende Ortsrandbebauung (Wohngebäude) an. Nördlich liegt jenseits der hier angrenzenden Schulstraße eine Intensivobstplantage. Östlich und südlich schließen weitere Ackerflächen, weiter südöstlich auch weitere Obstplantagen an. Nordöstlich steht an der Schulstraße eine Gasübergabestation, die mit auf einem kleinen Wall stockenden Laubbäumen und -sträuchern eingegrünt ist.

- Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der vorhandenen Strukturarmut sowie der Nähe zum Ortsrand mit den damit verbundenen Störeinflüssen (Haustiere, Spaziergänger, Freizeitgeräusche) weist der Bereich insgesamt eine geringe Eingriffsempfindlichkeit auf.
- Im Plangebiet sowie in den angrenzenden Gärten im Rubensweg wurde im Sommer 2013 gemäß der Aussagen von Anliegern regelmäßig ein Wiedehopf beobachtet. Diese streng geschützte Vogelart ist gemäß der Roten Liste Baden-Württembergs stark gefährdet. Sie kommt typischerweise in extensiv bewirtschafteten Streuobstgebieten vor und hat das Plangebiet bzw. dessen Umfeld vermutlich zur Nahrungssuche genutzt. Ein Brutvorkommen ist auf Grund der vorhandenen Habitatausstattung nicht anzunehmen. Ein solches ist in den weiter nördlich liegenden Streuobstwiesen im Bereich Leimäcker zu vermuten.
- Eine detaillierte botanische oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es Ausnahme des Wiedehopfs keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

8.2.1.1 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Laut Geologischer Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1:25.000, ist das Plangebiet durch würmeiszeitliche Grundmoränen-Ablagerungen geprägt. Es handelt sich hierbei um feinsandige bis tonige Schluffe bis Lehme mit einem geringen Grobkornanteil.
- Bei der für die unmittelbar angrenzenden Flächen durchgeführten Bodenuntersuchung wurden als Bodentypen pseudovergleyte Parabraunerden sowie lessivierte Pseudogleye angetroffen. Diese Bodentypen zeichnen sich einerseits durch Tonverschlammungen im Zuge der Bodenbildung aus, andererseits liegt temporär Stauwassereinfluss vor (vgl. Geologisches und bodenkundliches Gutachten zur geplanten Friedhofsneuanlage "Schulstraße" von Dr. Eisele Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Rottenburg, vom 23.01.2006).
- Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein landwirtschaftlicher Ertragsstandort von durchschnittlicher Bedeutung. Die vorhandenen Böden haben eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und – auf Grund des hohen Feinkornanteils – eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch ge-

rechnet werden.

8.2.1.2 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Basierend auf den Untersuchungen im Bereich des nördlich angrenzenden Geländes ist davon auszugehen, dass bis in eine Tiefe von ca. 4 m unter Gelände kein zusammenhängender Grundwasserkörper anzutreffen ist.
- Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen (Bericht HPC AG vom 11.06.2012) ist im südlichen Abschnitt des Plangebietes ab ca. 5 m unter Gelände (ca. 423,50 m ü. NN) mit gespanntem Grundwasser zu rechnen. Der Grundwasserdruckspiegel stellt sich hier bei ca. 1,6 m unter Gelände ein (ca. 427 m ü. NN). Durch das nach Norden ansteigende Gelände ist der Grundwasserspiegel im mittleren und nördlichen Abschnitt des Plangebietes entsprechend tiefer anzutreffen.

8.2.1.3 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Es besteht derzeit kein Anschluss an die Trinkwasserversorgung.
- Das auf der Ackerfläche auftretende Niederschlagswasser versickert über die belebte Bodenzone breitflächig in den Untergrund. Hochwasser oder zufließendes Hangwasser stellen im Plangebiet kein Problem dar.

8.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Auf Grund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durch-

schnittlichen Jahrestemperaturen zwischen 8°C und 9°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Stauwirkung durch die nahe liegenden Alpen zwischen 900 mm und 1.000 mm.

- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze um die Gasübergabestation Frischluft produzieren. Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen (besonders der Intensivobstplantage im Norden) kann es im Plangebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln).

8.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Meckenbeuren liegt innerhalb des Naturraums "Östliches Bodenseebecken". Das Plangebiet liegt im Bereich eines Höhenzugs südlich des Verbindungsweges zwischen Meckenbeuren und Obermeckenbeuren. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte, überwiegend Richtung Süden geneigte Fläche auf einer Geländehöhe zwischen etwa 433,5 m ü. NN an der nordöstlichen Ecke und 429 m ü. NN im Süden.
- Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Meckenbeuren. Im Westen und Südwesten schließt bestehende Wohnbebauung an; in den übrigen Richtungen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Obstplantagen, Ackerflächen). Etwa 100 m östlich des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Hochspannungsleitung, deren Masten weithin sichtbar sind.
- Der Bereich ist von der freien Landschaft sowie von dem angrenzenden Wohngebiet her gut einsehbar und besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung für die Anwohner. Die landschaftliche Attraktivität der Ackerfläche ist gering; die sich jahreszeitlich wandelnden Laubgehölze rund um die Gasübergabestation werfen das Landschaftsbild jedoch auf. In Richtung Süden prägt das tiefer liegende Gewerbegebiet von Meckenbeuren den Ausblick. Im Hintergrund sind bei gutem Wetter die Schweizer Alpen (Säntis) zu sehen.

8.2.1.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt.
- Es hat eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung, da sowohl nördlich als auch südlich des Plangebietes Wege verlaufen, die als Wanderweg genutzt werden können.

8.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

8.2.1.8 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Der Bereich weist eine leichte Hanglage mit einer Exposition Richtung Süden auf.
- Für die Nutzung von Erdwärme ist das Gebiet nur eingeschränkt günstig; artesisch gespanntes Grundwasser ist sehr wahrscheinlich (Kategorie 4 der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben").

8.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Der Wiedehopf verliert einen Teil seines Nahrungshabitats. Da das Plangebiet auf Grund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für die Nahrungssuche des Wiedehopfs nur von untergeordneter Bedeutung ist, stellt die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung für diese Vogelart dar. Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen geplante Entwicklung von Extensivgrünland führt voraussichtlich zu einer Verbesserung des Nahrungsangebots für den Wiedehopf, da extensiv genutzte Wiesen in der Regel einer größeren Zahl von am Boden lebenden Großinsekten einen Lebensraum bieten als Äcker oder Intensivobstanlagen (Grillen, Laufkäfer, Engerlinge usw. stellen die Hauptbeute des Wiedehopfs dar). Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist durch die Bebauung nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den

Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Lebensraum-Verluste reduziert und im Plangebiet weiterhin Flächen angeboten werden, die Tieren und Pflanzen als Lebensraum zur Verfügung stehen: Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Einfriedungen und Stützmauern sind in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen (z.B. Holzlatten, Drahtgitter), um die Durchgängigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur streulicht-arme Leuchtentypen mit geringer Anlock- und Fallenwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden dürfen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|--|---|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen | – |
| Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen | kleinflächiger Verlust von Acker | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Verlust von Ackerflächen als Lebensraum und Nahrungshabitat | – – |
| Pflanzungen in den Privatgärten | Schaffung von Ersatzlebensräumen | + |
| betriebsbedingt | | |
| Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Lärm) | u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere | – |
| Lichtemissionen | Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten (deutlich reduziert durch insektenfreundl. Außenbeleuchtung) | – |

8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: zwischen 0,18 und 0,35 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Zudem wird durch eine entsprechende Bauvorschrift gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden.
- Auf Grund der geringen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen als moderat zu bewerten.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, evtl. Unfälle | Eintrag von Schadstoffen | – |
| Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container) | partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens | – |
| Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport | stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils | – – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren | – – |
| gesamte Flächenbeanspruchung | Verlust offenen belebten Bodens | – – |
| betriebsbedingt | | |
| Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Gärten, Autowäsche) | Eintrag von Schadstoffen, Dünger, Herbiziden | – |

8.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Straßen- und Verkehrsbegleitflächen anfallende Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation dem südlich des Plangebietes vorgesehenen Retentionsbecken zuzuleiten. Von dort wird es über den benachbart zum Becken liegenden Graben, der in den Münzenhauser Graben und letztendlich in die Schussen mündet, abgeleitet. Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird in privaten Zisternen, die bereits im Rahmen der Baugebieterschließung von der Gemeinde errichtet werden, gesammelt und gepuffert dem Regenwasserkanal zugeleitet. Von dort erfolgt eine Einleitung in den nächsten Vorfluter.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|--|
| baubedingt | | |
| Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container) | Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | durch Flächenversiegelung zwar reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, voraussichtlich jedoch kaum Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wegen bereits jetzt geringer Bodendurchlässigkeit und gedrosselter Ableitung in den Vorfluter | 0 |
| betriebsbedingt | | |
| Anliegerverkehr, Wohnnutzung | u. U. Schadstoffeinträge | – |

8.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung fällt zukünftig im Gebiet Abwasser an. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Unteres Schussental zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, wird in Zisternen, die im Rahmen der Baugebieterschließung auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden, gesammelt und anschließend gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird einem südlich des Plangebietes vorgesehenen Retentionsbecken zugeführt. Da die Fläche, auf der das Retentionsbecken entstehen soll, momentan zum Intensivobstanbau genutzt wird, könnte der hier anstehende Boden mit Schadstoffen (aus dem Pflanzenschutzmittel-Einsatz) belastet sein. Die Böden in diesem Bereich werden daher im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung noch untersucht. Sollten sich bei diesen zusätzlichen Bodenuntersuchungen Hinweise auf Schadstoffbelastungen ergeben, wird ein Bodenaustausch vorgenommen bzw. der belastete Aushub ordnungsgemäß entsorgt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Einleitung in ein Oberflächengewässer werden dem Landratsamt die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sowie die weiteren notwendigen Nachweise vorgelegt.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der vergleichsweise geringen Bebauungsdichte (GRZ zwischen 0,18 und 0,30) und der Pflanzung von Bäumen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken entsteht für das Schutzgut keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann im neuen Baugebiet zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Um Staubeinträge durch auf dem südlich angrenzenden Feldweg vorbeifahrende landwirtschaftliche Fahrzeuge zu vermeiden, soll dieser Weg auf der Länge des geplanten Baugebietes asphaltiert werden.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|--|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima | – |
| Verlust der Ackerfläche | Verminderung der Kaltluftproduktion | – |
| Pflanzung von Gehölzen | Verbesserung des Kleinklimas | + |

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Wohngebäude werden die Blickbeziehungen der jetzigen Ortsrand-Anlieger in Richtung freier Landschaft eingeschränkt. Die Landschaft kann von ihnen wegen des reduzierten Ausblicks nicht mehr in gleicher Weise erlebt werden. Die gut einsehbare Ackerfläche geht verloren. Der ländliche Charakter des Ortsumfeldes wird dadurch jedoch nur geringfügig beeinträchtigt, weil sich der bisherige Ortsrand lediglich um zwei bis drei Bauzeilen (ca. 85 m) nach Osten vorverlagert, der landschaftliche Gesamteindruck aber ähnlich bleibt wie bisher.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ), sich an die bestehende Bebauung anpasst (Höhenfestsetzungen) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im östlichen Anschluss an das Baugebiet eine Feldhecke entwickelt, welche das Gebiet in Richtung der freien Landschaft eingrünt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral) |
|--|---|--|
| baubedingt | | |
| Baustelleneinrichtungen | temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes | — |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | geringfügige Vorverlagerung des nördlichen Ortsrandes weiter Richtung Osten, kleinflächiger Verlust freier Landschaft | — |
| Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung (im Rahmen des Ausgleichs) | Erhaltung des ursprünglichen (dörflichen) Siedlungsbildes | + |
| betriebsbedingt | | |
| Lichtemissionen | Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft | — |

8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Innerhalb des neuen Wohngebietes kann es durch die angrenzende Gashochdruckstation im Reparaturfall zu Ausblasevorgängen mit starken Schallimmissionen kommen. Zudem ist auf Grund der Lage des Plangebiets in der Einflugschneise des Verkehrsflughafens Friedrichshafen zeitweise mit Fluglärm-Immissionen zu rechnen.
- Um eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln im Bereich der nördlich der "Schulstraße" gelegenen Intensivobstanlage zu vermeiden, wurde die Baugrenze nach Süden hin auf einen Abstand von 20 m zu der Obstanbaufläche zurückgenommen. Innerhalb dieses Abstandsbereiches sind lediglich Garagen und Nebenanlagen zulässig, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.
- Die bestehenden Fußwege-Verbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper zwar eine geringfügige Beeinträchtigung. Auf Grund der im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen im Osten verschlechtert sich die Naherholungsfunktion der umliegenden Flächen jedoch nicht wesentlich.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Verlust landwirtschaftlicher Ertragsflächen | – |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung) | + + |
| betriebsbedingt | | |
| Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm) | Belastung durch Verkehrslärm und -abgase | – |

8.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen oder die Untere

Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden, ist aber voraussichtlich nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich.

8.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der Acker als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt bzw. am Artenvorkommen im oder im Umfeld des Plangebietes ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Wie auch bei Umsetzung der Planung bleiben Schutzgebiete, Biotop und ihre Verbundfunktion unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.3.2 Auch wenn bei Nicht-Durchführung der Planung die bestehenden Nutzungen vorerst erhalten bleiben, können dennoch Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Änderung der Fruchtfolge, Grünlandesaat), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (Fassung vom 01.07.2012). Der erforderliche Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt (Entwurf vom Februar 2011). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.

8.2.4.2 Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme: siehe Punkt 8.1.1 "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 'Halde III' " sowie das Kapitel 8.2.1 "Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands"

8.2.4.3 Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: siehe das Kapitel 8.2.2 "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung".

8.2.4.4 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- durchlässige Gestaltung von Einfriedungen und Stützkonstruktionen (örtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Verwendung streulichtarmer Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht zum Schutz nachtaktiver Insekten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Erhaltung von Sichtbeziehungen und Vermeidung einer zu starken Abriegelung durch Regelungen für Sichtschutzelemente (Mindestabstand von der Grundstücksgrenze, maximale Höhe und Einzelelementlänge; örtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)

- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Ausschluss von unbeschichteten Metalldächern (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (örtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.5 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.4.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben führt zum Verlust der im Plangebiet vorkommenden Ackerflächen. Hieraus ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

| Nr. | Bestands-Biototyp (Plangebiet) | Fläche in m ² | Biotopwert | Bilanzwert |
|--------------|---|--------------------------|------------|------------|
| 37.11 | Acker | 11.978 | 4 | 47.912 |
| 60.21 | bestehende Straße im Norden (Bereich der Sichtdreiecke) | 544 | 1 | 544 |
| 33.70, 60.50 | Straßenböschung im Norden | 200 | 4 | 800 |
| 60.24 | Feldweg im Süden | 220 | 3 | 660 |
| | Summe Bestand | 12.942 | | 49.916 |

| Nr. | Planung-Biototyp (Plangebiet) | Fläche in m ² | Biotopwert | Bilanzwert |
|--------------|--|--------------------------|------------|------------|
| 60.10, 60.21 | überbaubare Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet (GRZ zwischen 0,18 und 0,30 plus gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung um 50 %) | 3.930 | 1 | 3.930 |
| 60.22, 60.23 | mit teilversiegelten Belägen überbaubarer Teil des Allgemeinen Wohngebietes (Zufahrten, Gartenwege) | 1.310 | 2 | 2.620 |
| 60.60 | nicht überbaubare Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (Privatgärten, z.B. Rasenfläche) | 5.454 | 6 | 32.726 |
| 60.21 | Straßen- und Gehwegflächen (Bestand + Planung) | 2.005 | 1 | 2.005 |
| 33.70, 60.50 | Straßenbegleitgrün | 243 | 4 | 972 |
| 45.30a | Bäume auf den Privatgrundstücken u. im Straßenraum (geringwertige Biotypen), Neupflanzung, 29 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 77 cm | 2.233 | 8 | 17.864 |
| | Summe Planung | 12.942 | | 60.117 |

| | |
|---|----------|
| Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 60.117 |
| Summe Bestand | 49.916 |
| Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/ Ausgleichsüberschuss) | + 10.201 |

8.2.4.7 Durch die Planung entsteht unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine Aufwertung im Schutzgut Arten/Lebensräume um 10.201 Ökopunkte.

8.2.4.8 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Boden wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt (Fassung vom Februar 2011). Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

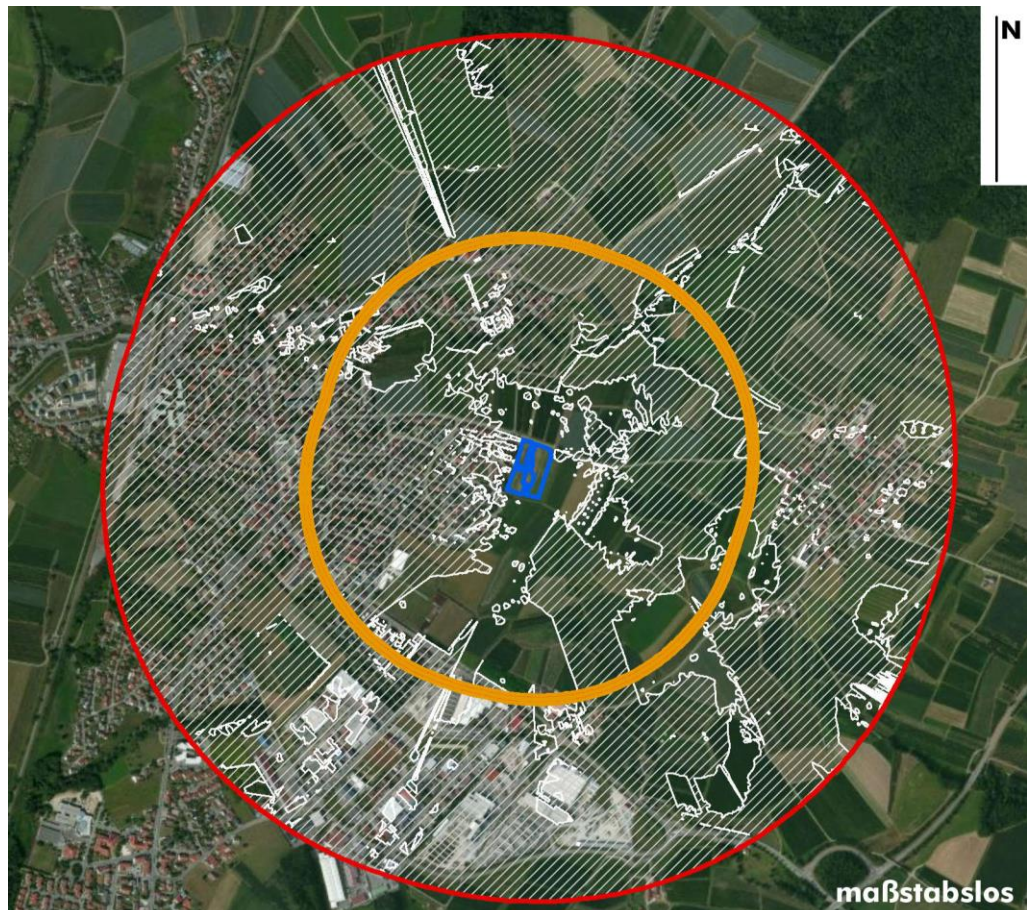
Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.4.9 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,333, die nach dem Eingriff bei versiegelten oder teilversiegelten Flächen bei 0. Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um verdichtungsanfällige Böden. Daher ist davon auszugehen, dass nach Abschluss der Bauarbeiten auch bei sorgfältigem Umgang mit dem Boden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen in den unversiegelten Bereichen (d.h. im Bereich der Hausgärten) verbleiben. Bei der Bewertung des Zustands der Gartenflächen nach Bebauung wird deshalb ein Abschlag von 10 % von den Wertstu-

fen vorgenommen.

| Bestand | Planung | Fläche [m²] | Bewertung vor dem Eingriff | | Bewertung nach dem Eingriff | | Abwertung durch Maßnahme | | Kompensati- onsbedarf |
|-------------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| | | | Wertstufe d. Bodens | Ökopunk- te pro m² | Wertstufe d. Bodens | Ökopunk- te pro m² | Wert- stufen | Ökopunk- te pro m² | Ökopunkte Gesamtfläche |
| unversiegelte Ackerflächen | Versiegelung (WA) | 7.488 | 2,333 | 9,33 | 0 | 0 | -2,333 | -9,33 | 69.863 |
| unversiegelte Ackerflächen | Gartenflä- chen (WA) | 5.454 | 2,333 | 9,33 | 2,099 | 8,396 | -0,233 | -0,933 | 5.089 |
| Summe | | 12.942 | | | | | | | 74.952 |

- 8.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 74.952 Ökopunkten.
- 8.2.4.11 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 8.2.4.12 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 8.2.4.13 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
 - Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:

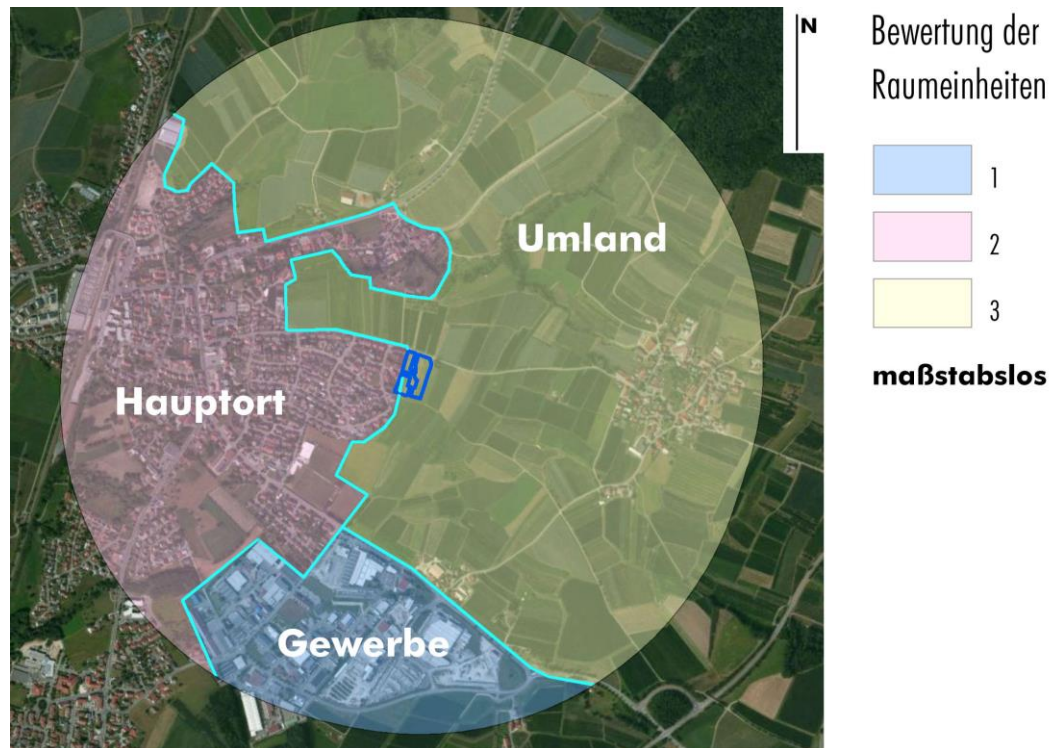


Sichtbarkeit innerhalb der Wirkzonen

| | | | |
|---|-----------------|--|-----------------------|
|  | Wirkzone 500 m |  | Baugrenze |
|  | Wirkzone 1000 m |  | verschattete Bereiche |

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die kleinste dieser drei Raumeinheiten umfasst das Gewerbegebiet von Meckenbeuren an der Bahnlinie nach Tettnang südlich des Plangebietes (siehe nachfolgende Karte). Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "1" eingestuft, da es hier sich um eine stark überformte, von großflächiger Versiegelung geprägte Landschaft mit erhöhten Lärmemissionen handelt. Die zweite Raumeinheit umfasst den verbleibenden Teil des Hauptortes Meckenbeuren. Auch dieser Bereich ist durch großflächige Bebauung gekennzeichnet; es handelt sich jedoch überwiegend um kleinere Wohn- und/oder Geschäftsgebäude. Der dörfliche Ursprung der Bebauung ist stellenweise noch erkennbar. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Landschaftsbild wird daher mit "2" eingestuft. Der dritte und größte Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine landschaftsästhetische Bedeutung mit "3" bewertet. Hierbei handelt es sich um das noch vollständig im Schussen-Becken liegende Umland von Meckenbeuren. Das Gelände steigt erst etwa 1 km östlich des

Plangebietes (hinter Obermeckenbeuren) leicht an; die eigentliche Talkante liegt noch weiter östlich. Die Flächen sind von landwirtschaftlicher Nutzung (viele Intensivobstplantagen), einem kleinen Anteil an Siedlungsbereichen sowie wenigen naturnäheren Bereich (Gehölzsäumte Bäche, Teile von Waldflächen) geprägt.



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich auf Grund seiner Lage (angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet), der derzeitigen Nutzung (Acker) und der Art der Planung (Wohngebiet mit Vorschriften zur Durchgrünung) um einen Eingriff geringer bis sehr geringer Wirkintensität. Der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,3.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left[\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigter} & \text{beeinträchtigter} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right] \times \text{Erheblich-} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\ \text{keitsfaktor} \times \text{mungskoeffizient} \times \text{onsflächen-} \\ \text{faktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

| GE Meckenbeuren | | Ort Meckenbeuren | | Schussen-Tal | | Erheblichkeitsfaktor | Wahrnehmungseffizient | Kompensationsflächenfaktor | Kompensationsumfang |
|-----------------|-----------|------------------|-----------|--------------|-----------|----------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------|
| Fläche [m²] | Bedeutung | Fläche [m²] | Bedeutung | Fläche [m²] | Bedeutung | | | | |
| 2.563 | 1 | 45.576 | 2 | 259.519 | 3 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 5.234 |

Wirkzone II

| GE Meckenbeuren | | Ort Meckenbeuren | | Schussen-Tal | | Erheblichkeitsfaktor | Wahrnehmungseffizient | Kompensationsflächenfaktor | Kompensationsumfang |
|-----------------|-----------|------------------|-----------|--------------|-----------|----------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------|
| Fläche [m²] | Bedeutung | Fläche [m²] | Bedeutung | Fläche [m²] | Bedeutung | | | | |
| 32.520 | 1 | 11.679 | 2 | 131.622 | 3 | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 1.352 |

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II 6.586

8.2.4.14 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.15 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf einer unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ausgleichsfläche (Teilflächen der Fl.-Nrn. 364 und 365, Gemarkung Meckenbeuren) sowie auf einer südlich liegenden Fläche Teil der Fl.-Nr. 348, Gemarkung Meckenbeuren) ausgeglichen. Die an das Plangebiet angrenzende Fläche wird momentan als Acker genutzt. Die südlich liegende Fläche wird zum geringeren Teil als Intensivgrünland, zum überwiegenden Teil als Intensivobstplantage genutzt. Sie schließt östlich an einen kleinen Wiesengraben an. Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Planskizzen unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Auf der ersten Ausgleichsfläche ist im Bereich des Schutzstreifens der Gasleitung durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung ein Extensivgrünland zu entwickeln. In den ersten Jahren soll zur Aushagerung eine mindestens dreimal jährliche Mahd (mit Abtransport des Mähguts) erfolgen. Mit sich abzeichnendem Aushagerungs-Erfolg ist die Mahdhäufigkeit auf zwei Schnitte pro Jahr (mit Abtransport des Mähguts) zu reduzieren. Auf die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Außerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung sind als Ortsrandeingrünung Strauchgruppen mit eingestreuten Bäumen zu pflanzen. Es sind standortgerechte einheimische Gehölzarten (möglichst autochthones Pflanzmaterial) zu verwenden. Als Sträucher kommen insbesondere Hasel,

Heckenkirsche, Holunder, Hundsrose, Liguster, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gemeiner und Wolliger Schneeball sowie Schlehe in Frage. Als Baumarten eignen sich Feldahorn, Hainbuche, Salweide, Vogelkirsche und Walnuss.

- Auf der zweiten Ausgleichsfläche wird im nördlichen Bereich ein Pufferbecken für das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen des Baugebiets "Halde III" angelegt. Dieses ist mit naturnahen Böschungswinkeln auszubilden, mit einer Feuchtwiesenmischung einzusäen und randlich mit Weiden und Schwarzerlen zu bepflanzen.
- Der an der Westgrenze der Fläche verlaufende Wiesengraben soll an zwei Stellen oberhalb der Mittelwasserlinie aufgeweitet werden. Diese Aufweitungen fördern den Standortreichtum der Fläche und tragen zu einem verbesserten Rückhalt von Niederschlagsspitzenabflüssen bei. Im Böschungsbereich des Grabens sind einzelne Sträucher zu pflanzen (z.B. Weiden, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball). Bei den Pflanzungen sind die sich aus dem Nachbarrecht ergebenden Grenzabstände zu beachten.
- Angrenzend an den Graben werden ein 10 m breiter extensiv genutzter Gewässerrandstreifen sowie – im östlichen Anschluss daran – Extensivgrünland entwickelt. Hierzu sind die Bäume der Obstplantage zu roden und eine gebietsheimische Saatgutmischung einzusäen. Anschließend ist in den ersten Jahren zur Aushagerung eine mindestens dreimal jährliche Mahd (mit Abtransport des Mähguts) durchzuführen. Mit sich abzeichnendem Aushagerungs-Erfolg ist die Mahdhäufigkeit auf zwei Schnitte pro Jahr (mit Abtransport des Mähguts) zu reduzieren. Auf die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

8.2.4.16 Die o. g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

| Nr. | Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche) | Fläche in m ² | Biotopwert | Bilanzwert |
|--|--|--------------------------|------------|------------|
| Ausgleichsfläche 1 (Acker östlich des Plangebietes; Fl.-Nrn. 364 und 365 (jeweils Teilfläche), Gemarkung Meckenbeuren) | | | | |
| 37.11 | Acker | 2.050 | 4 | 8.200 |
| Ausgleichsfläche 2 (Graben südlich des Plangebietes; Fl.-Nr. 348 (Teilfläche), Gemarkung Meckenbeuren) | | | | |
| 12.60 | Wiesengraben (Biotopwert $\times 0,8$, da steile Grasböschung, Strukturarmut u. Belastung durch Stoffeintrag) | 100 | 10 | 1.000 |
| 37.20 | Intensivobstplantage | 4.350 | 4 | 17.400 |
| 33.60 | Intensivgrünland | 585 | 6 | 3.510 |
| Summe Bestand | | 7.085 | | 30.110 |

| Nr. | Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche) | Fläche in m ² | Biotopwert | Bilanzwert |
|--|---|--------------------------|------------|------------|
| Ausgleichsfläche 1 (Acker östlich des Plangebietes; Fl.-Nrn. 364 und 365 (jeweils Teilfläche), Gemarkung Meckenbeuren) | | | | |
| 41.22 | Feldhecke mittlerer Standorte | 800 | 14 | 11.200 |
| 33.41 | Extensivgrünland (Fettwiese mittlerer Standorte) | 1.250 | 13 | 16.250 |
| Ausgleichsfläche 2 (Graben südlich des Plangebietes; Fl.-Nr. 348 (Teilfläche), Gemarkung Meckenbeuren) | | | | |
| 12.60 | Natürlicher Wiesengraben mit Aufweitungen | 120 | 13 | 1.560 |
| 35.42 | Gewässerbegleitende Hochstaudenflur | 100 | 19 | 1.900 |
| 33.41 | Pufferbecken (Bewertung als Fettwiese) | 300 | 13 | 3.900 |
| — | geringfügiger Bodenabtrag im Bereich des Pufferbeckens und der Grabenaufweitungen (4 Ökopunkte/m ² Abzug wegen Beeinträchtigung des Bodens, entspricht eine Wertstufe Minderung pro Bodenfunktion) | 360 | —4 | —1.440 |
| 33.41 | Extensiv genutzter Gewässerrandstreifen (13 Ökopunkte/m ² für Fettwiese plus 3 Ökopunkte/m ² für Pufferfunktion gegen Stoffeinträge, vgl. Pkt. 1.3.6 des Bewertungsmodells) | 1.650 | 16 | 26.400 |
| 33.41 | Extensivgrünland (Fettwiese mittlerer Standorte) | 2.865 | 13 | 37.245 |
| 45.30b | Baum-Neupflanzungen (10 Stück, prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 77 cm) | 770 | 6 | 4.620 |
| Summe Planung | | 7.085 | | 101.635 |
| Summe Planung Ausgleichsmaßnahmen | | | | 101.635 |
| Summe Bestand | | | | 30.110 |
| Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich) | | | | 71.525 |

8.2.4.17 Die Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

- Arten/Lebensräume: Der Verlust der Ackerfläche wird durch die Entwicklung von Extensivgrünland und die Pflanzung von Gehölzen ausgeglichen. Durch die Anpflanzung der Bäume und Sträucher, den Verzicht auf Düngung sowie die Reduktion der Mahdhäufigkeit werden Lebensräume und Nahrungsstätten für eine vielfältige Flora und Fauna (Insekten, Vögel, Amphibien) geschaffen. Im Bereich der zweiten Ausgleichsfläche wird durch die Anlage des Pufferbeckens, die Grabenaufweitungen und die Extensivierung des Gewässerrandstreifens die Entwicklung von feuchten Standorten und damit die Habitatvielfalt gefördert.
- Boden: Der Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung und Verdichtung (Bau- und Verkehrsflächen) wird teilweise durch die Entwicklung von Extensivgrünland auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 348 mit Vorgaben in Bezug auf Mahd und Düngung kompensiert. Die Extensi-

vierung verhindert zukünftig den Eintrag von Nährstoffen (Düngemittel) oder Schadstoffen (Pflanzenschutzmittel) in den Boden und verringert den Eintrag solcher Stoffe in den angrenzenden Wiesengraben, wodurch sich dessen Wasserqualität verbessert. Durch die Pflanzung tiefwurzelnder Gehölze im östlichen Anschluss an das Baugebiet wird die Bodenstruktur aufgelockert, das Bodenretentionsvermögen erhöht und gleichzeitig ein verbesserter Erosionsschutz erzielt. Ein vollständiger schutzgutbezogener Ausgleich der Eingriffe in den Boden ist derzeit mangels geeigneter Flächen bzw. Maßnahmen nicht möglich.

- Landschaftsbild: Die im östlichen Anschluss an das Plangebiet vorgesehenen Gehölzpflanzungen grünen das Baugebiet in Richtung der freien Landschaft ein. Die Entwicklung der Extensivwiese im Anschluss an den südlich verlaufenden Wiesengraben erhöht den Blütenreichtum und stellt daher eine Bereicherung für das Landschaftsbild dar.

- 8.2.4.18 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 8.2.4.19 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 8.2.4.20 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die betroffenen Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

| Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen | Ökopunkte |
|--|-----------|
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume | + 10.201 |
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden | – 74.952 |
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild | – 6.586 |
| Aufwertung durch die Ausgleichsmaßnahmen auf der ersten zugeordneten Ausgleichsfläche (Teilflächen der Fl.-Nrn. 364 und 365; Anlage einer Feldhecke zur Eingrünung) | + 19.250 |
| Aufwertung durch die Ausgleichsmaßnahmen auf der zweiten zugeordneten Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 348; Entwicklung von Extensivgrünland, Gewässer-randstreifen, Pufferbecken, naturnahe Umgestaltung des Wiesengrabens) | + 52.275 |
| Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung | 188 |

- 8.2.4.21 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 8.2.5.1 Standortalternativen: Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unter-

schiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Als Wohngebiet erscheint er geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

- 8.2.5.2 Planungsalternativen: Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Die Alternative A sieht eine Erschließung über die "Schulstraße" und die südliche landwirtschaftliche Zufahrt zur "Van-Gogh-Straße" vor. Des Weiteren ist ein kurzer Erschließungsstich ausgehend vom "Rubensweg" angedacht. Gleiches gilt auch für die Alternative B, die eine zusätzliche Anbindung der Erschließungsstraße über den "Rubensweg" vorsieht. Beide Alternativen wurden nicht gewählt, da die Erschließung des neuen Baugebietes ausschließlich über die nördlich gelegene "Schulstraße" erfolgen soll. Die Alternative C sieht eine Erschließung lediglich über die "Schulstraße" vor. Nach Süden hin ist eine Anbindung mittels eines Fußweges an den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Weg eingeplant. Diese Alternative wurde im Verfahren weiterentwickelt und schließlich gewählt.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
- 8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die beiden Hefte "Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell)" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg.
- 8.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Fassung vom 01.07.2012).
- 8.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 06.03.2012 im Rathaus Meckenbeuren (ergänzter Vermerk vom 26.03.2012)
 - Geologisches und bodenkundliches Gutachten zur geplanten Friedhofsneuanlage "Schulstraße" (unmittelbar angrenzende Fläche) von Dr. Eisel, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Ravensburg vom 23.01.2006

- 8.3.1.5 Der bei Umsetzung der Bebauung anfallende Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Zuständig für die Abfallverwertung ist der Landkreis.
- 8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.
- 8.3.3.2 Die Ausführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Verwendung teilversiegelter Beläge usw.) sowie der Ausgleichs-Maßnahmen (Gehölzpflanzungen zur Baugebiets-Eingrünung, Entwicklung von Extensivgrünland, naturnahe Umgestaltung des Wiesengrabens) wird von der Gemeinde Meckenbeuren erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, insbesondere in den angrenzenden geschützten Biotopen, aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 8.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.4.1 Es handelt sich überwiegend um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit zulässigen Grundflächenzahlen zwischen 0,18 und 0,35 bzw. zwölf geplanten Wohngrundstücken.
- 8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,29 ha.
- 8.3.4.3 Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Schussenbecken und Schmaleger Tobel", Nr. 8323-341) liegt etwa 600 m weiter südwestlich. Es ist von der Planung nicht betroffen. Auch weitere Schutzgebiete oder Biotope sind von der Planung nicht betroffen.
- 8.3.4.4 Das überplante Gebiet liegt am Nordostrand des Hauptortes Meckenbeuren und wird im Moment als Acker genutzt. Im Westen grenzt die bestehende Ortsrandbebauung (Wohngebäude) an. Nördlich liegt jenseits der hier angrenzenden Schulstraße eine Intensivobstplantage. Östlich und südlich schließen weitere Ackerflächen, weiter südöstlich auch weitere Obstplantagen an. Das Ge-

lände fällt überwiegend nach Süden hin leicht ab. Das Plangebiet unterliegt in Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einer gewissen Vorbelastung. Der überplante Bereich hat auf Grund seiner Strukturarmut für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der Acker als landwirtschaftlicher Ertragsstandort erhalten.

- 8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Erhaltung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft durch Vorschriften für Einfriedungen; Reduktion der Auswirkungen auf nachtaktive Insekten durch Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- 8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Fassung vom 01.07.2012). Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf zwei externen Ausgleichsflächen. Die erste Ausgleichsfläche (Teilflächen der Fl.-Nrn. 364 und 365) grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an und sichert die Eingrünung des neuen Ortsrandes. Die zweite Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 348) liegt etwas weiter südlich und dient der Entwicklung eines Extensivgrünlandes angrenzend an einen Wiesengraben. Zudem sind hier die Anlage eines naturnahen Retentionsbeckens sowie die naturnahe Gestaltung des Wiesengrabens vorgesehen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 71.334 Ökopunkte und kann vollständig abgedeckt werden.
- 8.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Als Dachformen für den Hauptbaukörper sind sowohl das Satteldach, als auch Pult- und Flachdächer zulässig. Es erfolgt jeweils eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Das Satteldach entspricht den ortsüblichen Vorgaben. Jedoch sind bereits Gebäude mit abweichenden Dachformen entstanden, so dass nun die Möglichkeit zeitgemäße Bauformen umzusetzen durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden soll. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz. Die Festsetzung, dass bei Flachdachgebäuden mit drei Geschossen die Grundfläche des Dachgeschosses maximal 60% des darunter liegenden Geschosses mit der größten Grundfläche betragen darf, soll zu einer schonenden Einbindung dieser zeitgemäßen Bauform in das Orts- und Landschaftsbild beitragen.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 9.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es werden lediglich blanke Metall-Oberflächen ausgeschlossen. Flachdächer sind aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen.
- 9.1.1.5 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den

o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet (Baugrundstücke)

- 9.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen. Um eine möglichst natürliche Geländemodellierung zu erhalten, ist ein maximales Verhältnis für Böschungen geregelt.
- 9.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen der Baugrundstücke ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Dies ist v.a. am Ortsrand wichtig, um einen Bezug zur freien Landschaft herzustellen. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern. Des Weiteren sind Regelungen für Sichtschutzelemente aufgenommen, um ebenfalls die Durchlässigkeit z.B. für Sichtbeziehungen zu erhalten und eine zu starke Abriegelung zu beschränken. Dies ist v.a. im Bereich der Fußwegverbindungen wichtig, um eine möglichst angenehme und offene Wegführung zu erhalten. Die Vorschriften orientieren sich an den bestehenden und bewährten Strukturen und gewährleisten, dass für die Einbindung in das Landschaftsbild sowie das Hinzufügen zur bestehenden Siedlungsstruktur gewisse Qualitäten eingehalten werden müssen.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

- 9.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich: Zum einen sind im Plangebiet große Wohnungen zu erwarten. Zum anderen wurde bereits frühzeitig darauf hingewiesen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf gegeben ist. Insofern würde ein Verzicht auf zusätzliche Regelungen zur Anzahl der Stellplätze zu Fehlentwicklungen im überplanten Bereich führen.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde findet für den Bereich des Baugebietes statt.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,29 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|--|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als WA | 1,05 | 81,4 % |
| Bauflächen als WR | 0,02 | 1,6 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 0,12 | 9,3 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung | 0,03 | 2,3 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand Schulstraße) | 0,05 | 3,8 % |
| Sonstige öffentliche Verkehrsflächen (Begleitgrün) | 0,02 | 1,6 % |

- 10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 15,9 %
- 10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 12
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 26
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 12
- 10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 30

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Unteres Schussental
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis
- 10.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich:

| | | |
|---|----------|------------------|
| Straßenbau | € | 260.000,- |
| Kanalisation | € | 200.000,- |
| Retention/Bach | € | 50.000,- |
| Wasserleitung | € | 30.000,- |
| Externe Ausgleichsmaßnahmen (Einsaat und Pflanzungen) | € | 25.000,- |
| Gesamt | € | 565.000,- |

- 10.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücks-veräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 16.05.2013 fanden die Überlegungen der Verwaltung wie folgt Berücksichtigung:

- Änderung der Straßenränder der beiden Fuß- und Radwege sowie der südlichen Verkehrsfläche und Anpassung weiterer hiervon betroffener Festsetzungen im Planteil
- Aufnahme von Sichtflächen im Bereich des Fuß- und Radweges im Süden
- Herausnahme der Regelung zu Wasserbecken sowie der Gesamtsumme von Bruttorauminhalten aus der Festsetzung zu Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen
- Aufnahme einer Festsetzung zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für den landwirtschaftlichen Weg im Bereich der Fl.-Nr. 352
- Aufnahme einer Festsetzung zur Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Änderung der Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser im Plangebiet
- Änderung der örtlichen Bauvorschrift zur Dachform Satteldach
- Änderung der örtlichen Bauvorschrift zu Materialien
- Änderung der örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen, Sichtschutzelementen und Stützkonstruktionen im Plangebiet
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.03.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates enthalten):

- Zurücknahme der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen) bei den nördlichen Grundstücken entlang der "Schulstraße"
- Anpassung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und der öffentlichen Stellplätze mit Verkehrsbegleitgrün sowie der Flächen für Garagen im Bereich der vorgeschlagenen Grundstü-

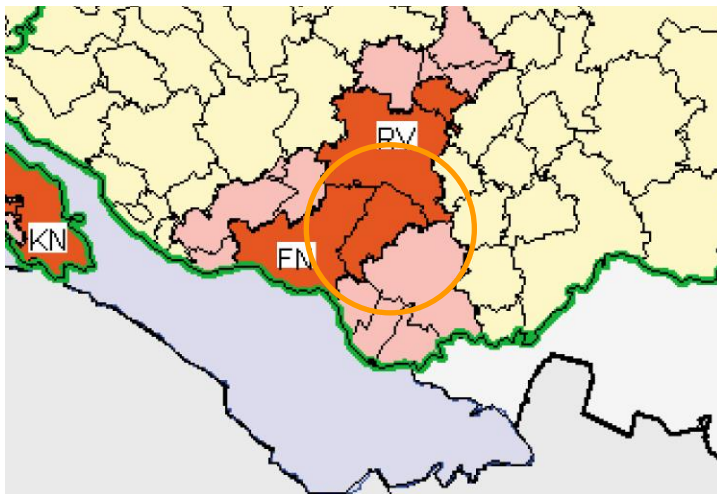
cke 1-8

- Aufnahme einer Festsetzung zu Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mit Einschränkung baulicher Anlagen im nördlichen Bereich entlang der "Schulstraße"
- Aufnahme einer gesonderten Festsetzung zu Verkehrsflächen als öffentlicher Gehweg
- Aufnahme einer Festsetzung zu insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Änderungen bei der Zuordnungsfestsetzung (Aufnahme einer Aushagerungsphase zur Entwicklung des Extensivgrünlands bei beiden Ausgleichsflächen; Verschiebung der geplanten Baumstandorte und Flächenvergrößerung bei der zweiten Ausgleichsfläche)
- Aufnahme eines Hinweises zu Empfehlungen der Gemeinde zum Thema Energie und Energieeffizienz
- Aufnahme eines Hinweises zur Lage in der Nähe einer Variantentrasse der B 30 neu
- Änderung der Bezeichnung des Eigentümers der Gashockdruckleitung in Plan und Text
- Überarbeitung der Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden
- Änderung und Ergänzung der Maßnahmenbeschreibung für die beiden Ausgleichsflächen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

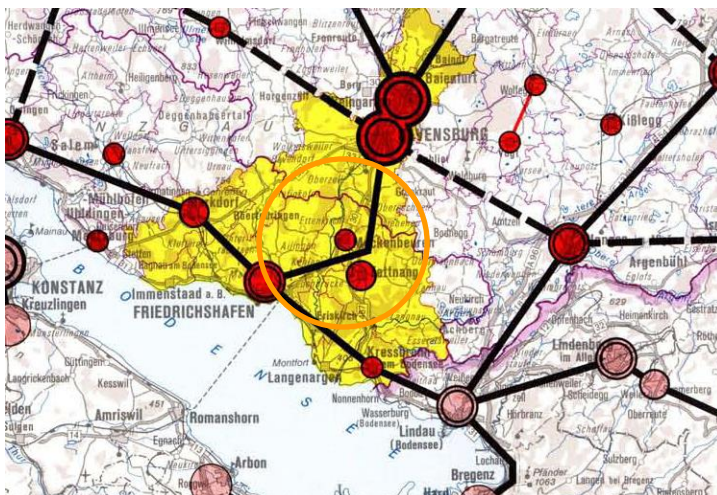
10.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.06.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates enthalten):

- Aufnahme eines Hinweises zum Grundwasserschutz
- Streichung eines Satzes aus dem Umweltbericht
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

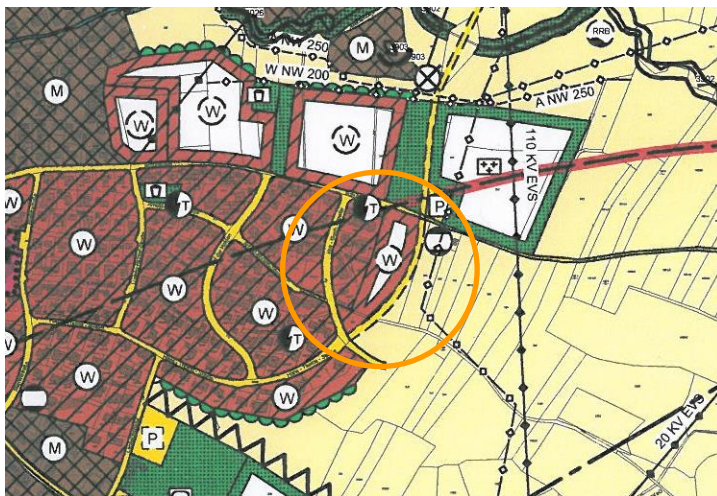
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Verdichtungsraum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben - Strukturkarte; Festlegung als Kleinzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als geplante Wohnbaufläche (W)



Blick von Nordosten entlang der "Schulstraße" auf die bestehende Bebauung am "Otto-Dix-Weg" sowie dem "Rubensweg".



Blick von Osten über den nördlichen Planbereich auf die bestehende Bebauung am "Otto-Dix-Weg" sowie dem "Rubensweg".



Blick von Norden entlang der bestehenden Bebauung über das Plangebiet.



Blick von Westen vom Ende des "Rubensweges" über den nördlichen Planbereich. Im Hintergrund das östlich an das Plangebiet angrenzende Stationsgebäude der Erdgashochdruckleitung mit umgebenden Grünstrukturen.



Blick von Nordwesten vom Ende des "Rubensweges" auf das südliche Plangebiet.



Blick von Südosten vom landwirtschaftlichen Weg auf das Plangebiet mit bestehender Bebauung des "Rubensweges" und "Otto-Dix-Weges".



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Meckenbeuren, den

.....
(Hr. Schmid, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) sowie in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Meckenbeuren, den

.....
(Hr. Schmid, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) sowie mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Meckenbeuren, den

.....
(Hr. Schmid, Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Meckenbeuren, den

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Halde III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem jeweiligen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem jeweiligen Satzungsbeschluss entspricht.

Meckenbeuren, den

(Hr. Schmid, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Halde III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden jeweils mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Meckenbeuren, den

(Hr. Schmid, Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Halde III" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigelegt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Meckenbeuren, den

(Hr. Schmid, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 16.04.2013

Plan geändert am: 16.05.2013

Plan geändert am: 14.03.2014

Plan geändert am: 25.06.2014

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. K. Meyer)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.