



Bebauungsplan „Oberesch“ in Kehlen und
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Oberesch“ in Kehlen

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

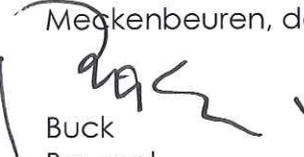
Die o. g. Satzungen sind mit ortsüblicher Bekanntmachung am 22.02.2014 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung der Satzungen wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

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

- Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung mit deren Berücksichtigung in den o. g. Satzungen sind in Anlage 1 und Anlage 2 zusammengefasst.
- Die Ergebnisse, wie die Umweltbelange Berücksichtigung in den o. g. Satzungen gefunden haben, sind in Anlage 3 zusammengefasst.

Aufgestellt:

Meckenbeuren, den 24.02.2014


Buck
Bauamt

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit von 16.12.2010 bis 17.01.2011

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
1	Landratsamt Bodenseekreis Amt für Kreisentwicklung 17.01.2010	<p>A. Rechtliche Vorhaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p><u>Belange der Straßenbautechnik/</u> ... es besteht die Möglichkeit, in bestimmten Fällen Ausnahmen bzgl. neuer Zufahrten zur Kreisstraße zuzulassen. Es ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Gemeinde und Straßenbaustraßensträger möglich. ... (siehe auch unter C.)</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>Beabsichtigte Planung: Kreisstr. 7725neu, Südumfahrung Kehlen. ... Ausgehend von der Rechtskraft des Planfeststellungsverfahrens im Jahr 2011, soll der Baubeginn 2012 erfolgen.</p>	<p>(Termin im LRA am 17.10.2011) Das Straßenbauamt im Landratsamt Bodenseekreis favorisiert zunächst für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets von der K 7725, Hirschlatter Straße eine Zufahrt. Sollte es jedoch im Plangebiet mehr als eine Firmenansiedlung geben, wäre auch eine zweite Zufahrt zum Plangebiet in Abstimmung mit dem Straßenbauamt und der Verkehrsbehörde im Landratsamt Bodenseekreis möglich. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

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

	<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Belange des Planungsrechts</u> Mit seiner Lage entlang der Startbahnachse des Flughafens Friedrichshafen befindet sich der Bebauungsplan-Entwurf innerhalb der im FNP nachrichtlich übernommenen und in der Bauleitplanung zu beachtenden Lärmschutzkontur von nachts $\geq 60\text{db(A)}$. Ein Tagwert ist im FNP nicht ablesbar. Dieser Wert basiert auf einem Gutachten aus dem Jahr 2003. Inwieweit dieser aktuell ist (Neufestsetzung der Lärmschutzbereiche) entzieht sich unserer Kenntnis.</p> <p>Auch weist der FNP im Bereich des o.g. Bebauungsplanentwurfs eine luftverkehrsrechtlich festgesetzte Bauhöhenbeschränkung auf max. 410 m ü.NN aus. Diese würde durch die beabsichtigte Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 425 m ü.NN deutlich überschritten. Maßgebend ist die Stellungnahme der Luftfahrtbehörde beim Regierungspräsidium.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung (Ziff. 2 der örtl. Bauvorschriften) in einem Gewerbegebiet nach dem Urteil des VHG Baden-Württemberg v. 29.04.1981 gegen Art. 14 GG verstößt und deshalb durch die Ermächtigung des § 74 Abs. (1) 1 bzw. 2 LBO nicht gedeckt ist.</p>	<p>Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen wurde am 20.12.2010 in Kraft gesetzt. Die überplante Fläche liegt hiernach nicht in einer der dargestellten Schutzzonen.</p> <p>Nach Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH und des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung bestehen gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer max. Höhe der Bebauung von 425,0 m ü.NN keine Bedenken. Die Hinweise werden ergänzt.</p> <p>Ziff. 2 Satz 1 der örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt gefasst: Werbeanlagen über 1,5 m² sind nur an den Gebäuden zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Beschluss: Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend der Stellungnahme Planer/ Verwaltung geändert. <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung</p>
	<p><u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u> Wir weisen darauf hin, dass der bei der Beurteilung der landschaftlichen Auswirkungen aufgeführte Baumbestand entlang der Hirschlater Straße und damit auch die minimale Eingrünung nicht gesichert ist. Auf S. 15 des Umweltberichts wird</p>	<p>Zusätzliche Pflanzung von 3 Bäumen an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze. Durch die Planung entsteht keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>eine begrenzte lokale Beeinträchtigung des Landschaftsbildes genannt, während gemäß Seite 16 diesbezüglich keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Nach unserer Auffassung ist die erstgenannte Aussage korrekt. Der Widerspruch ist auszuräumen.</p> <p>Ein temporärer Verzicht auf eine Einbindung des Gebietes ist nachvollziehbar. Die bloße Festsetzung Ziff. 5.4, wonach pro 4 Stellplätze mind. 1 Baum der Artenliste 1 zu pflanzen ist, scheint unseres Erachtens dem Minimierungsgebot des § 15 BNatSchG nicht ausreichend Rechnung zu tragen. Es wird daher angeregt, einzelne Pflanzgebote an der West- und Nordgrenze des Plangebietes festzusetzen.</p>	<p>relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Textergänzung im Umweltbericht.</p> <p>Festsetzung von 3 Baumpflanzgeboten an der Nord- und Westgrenze. Die Pflanzstandorte können unter Beibehaltung der Baumanzahl bis zu 10 m verändert werden.</p>	<p>Beschluss: Die Planung wird entsprechend der Stellungnahme Planer/Verwaltung geändert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
		<p>Anhand der Planunterlagen kann die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthaltene Fläche von 863 qm für Verkehrsgrün nicht nachvollzogen werden.</p>	<p>Es handelt sich um Verkehrsgrün/Ziergrün. Die Fläche ergibt sich aus § 9(1) LBO, wonach die nicht überbauten Grundstücksflächen Grünflächen sein müssen, soweit diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Bei einer max. zulässigen Grundfläche von 0,8 der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich eine gärtnerische Nutzung auf 863 qm. Diese wurde in der Ausgleichsbilanz berücksichtigt</p>	<p>Beschluss: Die Artenliste wird entsprechend der Stellungnahme Planer/Verwaltung geändert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
		<p>Bei den Artenlisten auf S. 5 des Textteils wird angeregt, auf den Zusatz 'oder ähnliche' zu verzichten, da u.E. die Auswahl ausreichend ist. In der Artenliste sollte die Moorbirke als nicht standorttypische Art für diesen Bereich ausgenommen werden.</p>	<p>Streichung des Zusatzes o.Ä. Streichung der Moorbirke aus der Pflanzenliste.</p>	<p>Beschluss: Die Artenliste wird entsprechend der Stellungnahme Planer/Verwaltung geändert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>

Nr. Behörde:
Schreiben vom:

Thema:

Stellungnahme
Planer/Verwaltung

Beschluss:
offene Abstimmung

	<p><u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u> Aufgrund der geänderten wasserrechtlichen Vorschriften ab 01.03.2010 wird darum gebeten, die Hinweise zum Grundwasserschutz ... wie folgt zu überarbeiten bzw. zu ersetzen: Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss ... unverzüglich dem Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers ... nicht zulässig.</p> <p><u>Belange des Immissionsschutzes</u> Der Bebauungsplan sieht ein Gewerbegebiet vor, das bezüglich der Luftschadstoff- und Lärmemissionen keine Einschränkungen festsetzt und somit auch wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässt. Östlich anschließend in etwa 25 m Entfernung ... befindet sich das nächste Wohngebäude einer als Dorf- bzw. Mischgebiet einzustufenden Bebauung. Während die zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte nach der TA Lärm in Mischgebieten 5dB(A) höher sind als in Allgemeinen Wohngebieten, schützt die Geruchsemissions-Richtlinie allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete in gleichem Maße. Lärmemissionen lassen sich häufig mit verhältnismäßig kostengünstigen Maßnahmen ... reduzieren. Dagegen gestaltet sich die Minderung von Geruchsemissionen meist schwierig. Erst eine ausreichende Entfernung zwischen einer wesentlich störenden Geruchsquelle und Wohngebäuden verhindert im Allgemeinen durch die atmosphärische Verdünnung erhebliche Belästigungen. Es wird vorgeschlagen, auf der östlichen Hälfte des geplanten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe zuzulassen, deren (Geruchs-) emissionen das Wohnen i.S. von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.</p>	<p>Ergänzung der Hinweise.</p> <p>Die östliche Hälfte wird entsprechend dem Vorschlag der Immissionsschutzbehörde eingeschränkt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Beschluss: Siehe Blatt 3 der Niederschrift Nr. /2011</p>
--	---	--	---

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
	<p><u>Belange der Landwirtschaft</u> Bei der Planungsfläche handelt es sich um Böden mit mittlerer Ertragskraft in kulturfähiger Lage ... Die von der Planung betroffenen Grundstücke werden seit mind. 20 Jahren ackerbaulich genutzt. Im Rahmen der Fruchtfolge wurde im Jahr 2006 Ackergras eingesät, das im kommenden Jahr wieder zum Umbruch ansteht. Fälschlicherweise wird in der Begründung und im Umweltbericht von „intensivgrünland gesprochen; in Wirklichkeit handelt es sich um ein relativ extensiv genutztes und inzwischen stark verunkrautetes Ackergras.</p> <p>Auf S. 8 des Umweltberichtes wird über eine Vorbelastung der Tierwelt durch die intensive Obstbaunutzung im Umland, ... und durch Dünger- und Pestizideinsätze gesprochen. Aus landwirtschaftlicher Fachsicht ist hier zu entgegnen, dass einerseits der Düngereinsatz bei Kern- und Steinobst im Vergleich zu anderen Kulturen minimal ist und andererseits Pestizide für den Obstbau nur dann eine Zulassung erhalten, wenn deren Umweltverträglichkeit nachgewiesen ist.</p> <p>Auf S. 12 des Umweltberichtes wird von einer Überformung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen gesprochen. Diese pauschale Aussage kann mangels Begründung nicht nachvollzogen werden.</p> <p><u>Belange der Straßenbautechnik</u> Das geplante Gewerbegebiet liegt auf westlicher Seite (Flst.Nr. 54/Teil) im Bereich der Planfeststellung zur K 7725 neu und straßenrechtlich überwiegend außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an freier Strecke. Grundsätzlich kann eine Erschließung des Gewerbegebietes von der Kreisstraße 7725 in Aussicht gestellt werden. Da im Lageplan die vorgesehene Erschließung nicht dargestellt ist, kann eine abschließende</p>	<p>Textanpassung in der Begründung und im Umweltbericht.</p> <p>Der Umweltbericht wird dahingehend angepasst, dass intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen keine günstigen Lebensraumbedingungen für wildlebende Pflanzen und für die freilebende Tierwelt bieten und dass auch zugelassene Insektizide Insekten schädigen.</p> <p>Textergänzung: Störung der oberen Bodenschicht infolge Verdichtung, häufiger Bodenbearbeitung, temporärer Entfernung einer geschlossenen Vegetationsdecke etc.</p> <p>(Termin im LRA am 17.10.2011) Das Straßenbauamt im Landratsamt Bodenseekreis favorisiert zunächst für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets von der K 7725, Hirschlatte Straße eine Zufahrt. Sollte es jedoch im Plangebiet mehr als</p>	<p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p>	

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>straßenrechtliche Stellungnahme derzeit noch nicht erfolgen. Die Gemeinde wird daher gebeten, dem Straßenbauamt mitzuteilen, zu welchem Zeitpunkt die bauliche Umsetzung realisiert werden soll und im weiteren Verfahren einen überarbeiteten Lageplan vorzulegen. Die Erschließung muss mit dem künftigen Abfahrtsast der Ortsumfahrung, der vorhandenen geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme („Kehlener Ei“) und der vorhandenen Überquerungshilfe abgestimmt werden. (siehe auch unter A.)</p> <p>Die geplanten Zufahrten für die Erschließung der Bauflächen müssen im Lageplan mit den entsprechenden Planzeichen dargestellt werden. Die freizuhaltenden Sichtfelder müssen dargestellt werden und in Bezug auf die geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme geprüft werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, das Grundstück Flst.Nr. 54/1, sofern dieses für die Erschließung genutzt werden soll, in den Bebauungsplanbereich mitaufzunehmen.</p>	<p>eine Firmenansiedlung geben, wäre auch eine zweite Zufahrt zum Plangebiet in Abstimmung mit dem Straßenbauamt und der Verkehrsbehörde im Landratsamt Bodenseekreis möglich. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	
2	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 13.01.2010	<p>Nachdem gemäß Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen auch Tankstellen zulässig sein sollten, wird darauf hingewiesen, dass bei der Anlage von Tankstellen an Straßen die Richtlinien für die Anlage von Tankstellen an Straßen (RAT-1977) beachtet werden müssen. Es gelten hier besondere Vorgaben für die Ausbildung der Zu- und Abfahrten und die Entwässerung. Dabei ist es ggfs. sinnvoll, dies schon im jetzigen Zeitpunkt bei der Zufahrt zu berücksichtigen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung entgegen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Das Flurstück Nr. 54/1 wird auch weiterhin als Erschließung des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 307 und als Geh- und Radweg benutzt. Auf eine Einbeziehung des Flurstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird verzichtet.</p> <p>Die Planung wird in der Weise geändert, dass Tankstellen nicht zulässig sind.</p>	<p>Beschluss: Die Planung wird entsprechend geändert.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit</p>
			Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
3	RP Tübingen Raumordnung 20.12.2010	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
4	Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr 29.12.2010 und 04.02.2011	<p>Das Plangebiet befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung vom Flughafenbezugsunkt und liegt nahezu mittig im nordöstlichen Anflugsektor. Der Bauschutzbereich beginnt auf Höhe des Bebauungsplangebiets in ca. 418 m ü.NN. Die zulässige Gebäudehöhe soll 425 m ü.NN betragen und ragt somit in den Bauschutzbereich hinein.</p> <p>Nach Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH und des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung bestehen gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer max. Höhe der Bebauung von 425,0 m ü.NN keine Bedenken.</p>	<p>Nach Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH und des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung bestehen gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer max. Höhe der Bebauung von 425,0 m ü.NN keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
5	RP Tübingen Straßenbau 03.01.2011	<p>Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Bauschutzbereich eine Baugenehmigung nach § 12 Abs. 2 des Luftverkehrsgesetzes nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erteilt werden darf. Die Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen bedarf einer luftrechtlichen Genehmigung. Dies gilt auch für zum Einsatz kommende Baggeräte, die in den Bauschutzbereich eindringen, wie beispielsweise Kräne. Die Krangenehmigungen können mit Auflagen, beispielsweise der Absenkung bei einzelnen An- und Abflügen versehen werden, was möglicherweise zu Beeinträchtigungen des Bauablaufs führen kann.</p> <p>Hinsichtlich der Lärmbelastung weisen wir darauf hin, dass aufgrund der Flughafennähe mit Lärmbelastungen durch den Luftverkehr zu rechnen ist. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des von der Landesregierung durch Rechtsverordnung vom 22.12.2010 festgesetzten Lärmschutzbereichs für den Flughafen Friedrichshafen.</p> <p>Keine Äußerung</p>	Ergänzung der Hinweise.	Kenntnisnahme

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

6.	Stadt Friedrichshafen 17.01.2011	Die Stadt Friedrichshafen ... begrüßt die Ausweisung von Gewerbeflächen ... und ist an einer engen ... Kooperation bei der Gewerbeflächenentwicklung interessiert. Wir halten es für wichtig, dass Gewerbeflächen auch tatsächlich dem Gewerbe zur Verfügung stehen und nicht von Einzelhandelsnutzungen wie 'Discountern' unterwandert werden. Es fällt auf, dass der Bebauungsplan ... keinerlei Einschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen enthält. Somit wären Einzelhandelsbetriebe bis ... 800 qm grundsätzlich zulässig. An diesem Standort ist eine Einzelhandelsnutzung sicher nicht sinnvoll; diese ist in Meckenbeuren im Bereich der B 30 besser untergebracht und auch bereits zahlreich vorhanden. Um die Art der gewerblichen Nutzung besser steuern zu können, regen wir daher an, den Einzelhandel in diesem <u>Bebauungsplan generell auszuschließen</u> und die textlichen Festsetzungen um entspr. einschränkende Regelungen zu ergänzen.	Kenntrnisnahme	Kenntrnisnahme
7.	Zweckverband Wasserversorgung unt. Schussental 22.12.2010	Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser ist sichergestellt.	Kenntrnisnahme	Kenntrnisnahme
8.	EnBW 23.12.2010	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Keine Anregungen. Eine weitere Beteiligung am Bebauungsverfahren ist nicht erforderlich.	Kenntrnisnahme	Kenntrnisnahme
9.	Technische Werke Friedrichshafen 10.01.2011	Keine Anregungen.	Kenntrnisnahme	Kenntrnisnahme
10.	Regionalwerk Bodensee see 11.01.2011	Keine Anregungen Einen aktuellen Strom- und Gasbestandsplan fügen wir bei.	Kenntrnisnahme	Kenntrnisnahme
11.	Kabel BW	Keine Anregungen	Kenntrnisnahme	Kenntrnisnahme

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit von 16.12.2010 bis 17.01.2011

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

12.	Deutsche Telekom 18.01.2011	Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Verweis auf Leitungsbestand im Bereich Hirschlatter Straße.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
13.	Handwerkskammer Ulm 12.01.2011	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
14.	IHK 29.12.2010	... Die neuen Gewerbeflächen werden benötigt, um ortsansässigen Unternehmen die Umsiedlung bzw. die Betriebsverweiterung zu ermöglichen. ... Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	Stadt Tettnang 23.12.2010	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Meckenbeuren, den 20.10.2011

Gemeinde Meckenbeuren **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften** 'Oberesch' in Kehlen
 Öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB und § 74 LBO in der Zeit von 13.11.2012 - 13.12.2012

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
A1	Landratsamt Bodenseekreis, Belange des Wasser- und Bodenschutzes vom 17.12.2012	<p><u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u> Niederschlagswasserbeseitigung Laut Begründung sollen für die Niederschlagswasserbeseitigung private Retentionsanlagen mit gedrosselter Einleitung in den Regenwasserkanal erstellt werden. ... Im zeichnerischen Teil sind ... weder Retentionsmulden noch Retentionszisternen für die Niederschlagswasserentsorgung vorgesehen ... Die öffentliche Regenwasserkanalisation führt das Niederschlagswasser direkt in die Schussen. ...</p> <p>Die Bestimmungen der Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser ... können für das Plangebiet lediglich mit <u>Filtrationsanlagen</u> (z.B. Retentionsanlagen mit unterliegenden Drainagen) erreicht werden. Retentionszisternen erfüllen diese Anforderungen nicht. Im Gemeindegebiet Meckenbeuren werden private Retentionsanlagen nur zögerlich erstellt ... daher wird im vorliegenden Fall von der Festlegung privater Mulden dringend abgeraten ... zentrale gemeindliche Mulden haben sich wasserwirtschaftlich gut bewährt ...</p> <p>Da die Darstellungen im Bebauungsplan nicht ausreichend konkretisiert ist ... wird die Planung einer zentralen, gemeindlichen Retentionsmulde mit unterliegender Drainage im vorliegenden Fall dringend empfohlen. << Ausarbeitung einer mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungsplanung und ihre verbindliche Benennung im Bebauungsplan oder die Darstellung einer reifen und gesicherten, konkretisierten Entwässerung</p>	<p>Eine konkrete Entwässerungsplanung ist erst dann möglich, wenn die künftige Nutzung der Grundstücke feststeht. Die Herstellung von zentralen öffentlichen Retentionsanlagen durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen.</p> <p><u>Ergänzung der Hinweise:</u> Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Hofflächen ist auf den Gewerbegrundstücken zu sammeln. Entsprechend der vorgesehenen konkreten Nutzung und dem Verschmutzungsgrad wird auf gewerblich genutzten Flächen vor Einleitung in den Regenwasserkanal i.d.R. eine Vorreinigung / Filtration des schädlich belasteten Niederschlagswassers (z.B. durch Retentionsanlagen mit unterliegenden Drainagen) erforderlich. Anlagen zur Sammlung, Retention und Versickerung nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers sowie Anlagen zur Vorreinigung und Filterung von verschmutztem Niederschlagswasser sind nach dem Stand der Technik zu konzipieren und herzustellen. Die Grundstücksentwässerung wird für jedes Bauvorhaben in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung konkretisiert. Die Entwässerungsplanung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p>

Gemeinde Meckenbeuren **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften** 'Oberesch' in Kehlen
 Öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB und § 74 LBO in der Zeit von 13.11.2012 - 13.12.2012

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>Bodenschutz Die dargestellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in folgenden Punkten zu korrigieren: ... die im Osten des Plangebiets vorgesehene Umnutzung von Grünland in eine öffentliche Grünfläche ist aus Sicht der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unbedeutend und führt nicht zu nachweisbaren Verbesserungen. Die Umnutzung (415 qm) kann deshalb nicht zum Ausgleich des Eingriffes im Schutzgut Boden herangezogen werden. Ein Ausgleich ist anderweitig zu leisten.</p> <p>Laut Bebauungsplanentwurf dürfen 80% der Gewerbegebietsfläche (ca. 3.212 qm) überbaut werden. Zusätzlich sind in den übrigen 20% der Gewerbegebietsfläche (ca. 800 qm)</p>	<p>Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.</p> <p>Eine vollständige Herausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung und die vorgesehene naturnahe Gehölzpflanzung ist die Voraussetzung für eine langfristige Wiederherstellung naturnaher Standortverhältnisse. Die Maßnahme ist trotz ihrer geringen Ausdehnung im Sinne der Biotopverbesserung und im Sinne des Bodenschutzes und der natürlichen ungestörten Bodenentwicklung sinnvoll. Die öffentliche Grünfläche wird nicht umgebrochen und in ihrem Bodenprofil gestört. Das Befahren mit landwirtschaftlichem Gerät und die Zufuhr von Düngemitteln und damit der erhöhte Stoffumsatz entfällt. Bei Aufgabe der Nutzung kommt die Fläche als Standort für die natürliche Vegetation wieder in Betracht. Die Durchwurzelung durch Gehölze verbessert die Bodenstruktur.</p> <p>Unter Anrechnung der externen Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 585 (Bereich Riedwiesen) verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Naturraum.</p> <p>Eine andere oder zusätzliche Ausgleichsfläche oder im Sinne einer Aufwertung des Schutzgutes Boden besser geeignete Fläche steht nicht zur Verfügung.</p> <p>Von einem anderweitigen Ausgleich wird abgesehen.</p> <p>Die Fläche des GEe (grau hinterlegt ca. 4015 qm) beinhaltet überbaubare Flächen und nicht überbaubare Flächen (außerhalb der Baugrenzen).</p>	<p>Kenntritsnahme</p>

Gemeinde Meckenbeuren **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften** 'Oberesch' in Kehlen
Öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB und § 74 LBO in der Zeit von 13.11.2012 - 13.12.2012

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
		<p>bauliche Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO zulässig soweit es sich nicht um Gebäude oder Lagerflächen handelt. ... Diese Fläche ist bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich im Schutzgut Boden ein Ausgleichsbedarf von 3600 qm.</p> <p><i>Laut tel. Rücksprache mit Hr. Jung LRA Amt für Kreisentwicklung (17.01.2013) beruht diese Stellungnahme des Sachgebietes Bodenschutz auf einer Fehleinschätzung bzgl. § 19 BauNVO: Es besteht eine Kappungsgrenze bei GRZ 0,8 eine zusätzliche Überbauung ist nicht zulässig. Es besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.</i></p>	<p>zen), in denen Nebenanlagen zulässig sind. Auch unter Anrechnung der Nebenanlagen darf der Wert von 0,8 gem. § 19 BauNVO nicht überschritten werden. Die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der Baufelder sind in der Bilanzierung der versiegelten Bodenfläche berücksichtigt (4015 x 0,8 = 3212 qm). Es ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.</p>	
<p>Belange der Straßenbautechnik</p>		<p>Auf die Stellungnahme vom 17.01.2011 wird verwiesen: ... es besteht die Möglichkeit, in bestimmten Fällen Ausnahmen bzgl. neuer Zufahrten zur Kreisstraße zuzulassen. Es ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Gemeinde und Straßenbaulastträger möglich. ...</p> <p>In einem Gespräch am 17.10.2011 zwischen Straßenbauamt und Gemeinde wurde festgehalten, dass eine gemeinsame Erschließung für beide Grundstücke anzustreben ist und ggf. die bestehende Querungshilfe zur Anlage der gemeinsamen Zufahrt aufgegeben werden muss. Dies steht im Widerspruch zu den Angaben unter Ziff. 2.5 der Begründung. Eine abschließende straßenrechtliche Stellungnahme kann nicht abgegeben werden.</p> <p>Kreisstraße 7725 neu, Südfahrt Kehlen: ... Ausgehend von der Rechtskraft des Planfeststellungsverfahrens im Dezember 2012 erfolgt der Baubeginn frühestens ab 2014.</p>	<p>Ergänzung der Begründung: Es wird eine gemeinsame Zufahrt zur K7725 für beide Grundstücke angestrebt, auch wenn dies den Wegfall bzw. die sinnvolle Verlegung der bestehenden Querungshilfe zur Folge hätte.</p> <p>Da die künftigen Nutzungen und die hierfür erforderliche Erschließung noch nicht feststehen, wird auf eine örtliche Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Derzeit befinden sich im Bereich der Flurstücke 54, 54/1 und 56 entlang der Hirschlatter Straße 4 landwirtschaftliche Zufahrten. Im Zuge des Grundstücksverkaufs wird seitens der Gemeinde eine private rechtliche Regelung angestrebt, die auch im Falle von mehreren künftigen Eigentümern lediglich eine Zufahrt zur K 7725 zulässt.</p> <p>Die entgeltliche Zufahrt ist mit der Straßenbauamt im LRA abzustimmen.</p> <p>Kenntrnisnahme</p>	<p>Beschluss: Die Begründung wird entsprechend ergänzt. <input type="checkbox"/> einstimmig <input checked="" type="checkbox"/> Stimmenmehrheit: Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>

Gemeinde Meckenbeuren **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften** 'Oberesch' in Kehlen
 Öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB und § 74 LBO in der Zeit von 13.11.2012 - 13.12.2012

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	Zur Klarstellung wird unter Ziff. 5.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Formulierung angeregt: 5.4 Neben den Pflanzgeboten nach Ziff. 5.2 ist pro 4 Stell- plätze mindestens ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen	Textanpassung wie vorgeschlagen	Beschluss: Die planungs- rechtlichen Fest- setzungen werden entsprechend angepasst. <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Stimmenmehr- heit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
A2	Regierungspräsidium Tübingen Raumordnung 12.11.2012	Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächen- nutzungsplan entwickelt. Aus der Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
A3	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 11.12.2012	Keine Anregungen Wir bitten Sie dem Regionalverband nach Inkrafttreten der Satzung den rechtskräftigen Plan als pdf-Dokument und das Datum des Inkrafttretens mitzuteilen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
A4	Regionalwerk Bodensee 10.12.2012	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
A5	Ministerium für Verkehr und Infrastruktur 07.12.2012	Verweis auf Schreiben v. 07.12.2011: Das Plangebiet befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung vom Flughafenbezugsunkt und liegt nahezu mittig im nordöstli- chen Anflugsektor. Der Bauschutzbereich beginnt auf Höhe des Bebauungsplangebiets in ca. 418 m ü.NN. Die zulässige Gebäudehöhe soll 425 m ü.NN betragen und ragt somit in den Bauschutzbereich hinein. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Bauschutzbereich eine Baugenehmigung nach § 12 Abs. 2 des Luftverkehrsgesetzes nur mit Zustim- mung der Luftfahrtbehörde erteilt werden darf. Die Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen bedarf einer luftrechtlichen Genehmigung. Dies gilt auch für zum Einsatz kommende Baugeräte, die in den Bauschutzbereich eindringen, wie bei- spielsweise Kräne. Die Krangenehmigungen können mit	Nach gutachterlicher Stellungnahme der Deut- schen Flugsicherung GmbH ... bestehen gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer max. Höhe der Bebauung von 425,0 m ü.NN keine Bedenken.	Kenntnisnahme

Gemeinde Meckenbeuren **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften** 'Oberesch' in Kehlen
Öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB und § 74 LBO in der Zeit von 13.11.2012 - 13.12.2012

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
A6	Deutsche Telekom 07.11.2012	<p>Auflagen, beispielsweise der Absenkung bei einzelnen Anlagen und Abflügen versehen werden, was möglicherweise zu Beeinträchtigungen des Bauablaufs führen kann.</p> <p>Hinsichtlich der Lärmbelastung weisen wir darauf hin, dass aufgrund der Flughafennähe mit Lärmbelastungen durch den Luftverkehr zu rechnen ist. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des von der Landesregierung durch Rechtsverordnung vom 22.12.2010 festgesetzten Lärmschutzbereichs für den Flughafen Friedrichshafen.</p> <p>Im Planbereich sind von uns derzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die bedeutsam sein können. Im Planbereich befinden sich <u>keine Telekommunikationslinien</u> der Telekom.</p> <p>Wir bitten folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete ausreichende Trassen mit einer <u>Leitungszone</u> in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das <u>Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen</u>, Ausgabe 1989 ... zu beachten.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die <u>Koordinierung mit dem Straßenbau</u> und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ... der Dt. Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. ...</p>	<p>Kenntrnisnahme Ein entsprechender Passus ist in den Hinweisen bereits enthalten.</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine Verlegung von Telekommunikationslinien im Bereich der Verkehrsflächen ist prinzipiell möglich.</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p>	<p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p>

Gemeinde Meckenbeuren **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften** 'Oberesch' in Kehlen
 Öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB und § 74 LBO in der Zeit von 13.11.2012 - 13.12.2012

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss: offene Abstimmung
	<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte ... und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist sowie - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch ... zu sichern und - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der ... Leitungszonen und <u>eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen ... erfolgt und</u> - die geplanten Verkehrswege nach einer Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Wir bitten die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu bewirken (Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung) zugunsten der dt. Telekom ... für alle bebaubaren Grundstücke, soweit die Eigentümer einen TK-Anschluss wünschen oder benötigen.</p>	<p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Die Möglichkeit der technischen Versorgung ist gewährleistet. Soweit die Eigentümer eine Versorgung mit Telekommunikationsanlagen wünschen, ist die Errichtung und die Unterhaltung der erforderlichen Anlagen mit dem Eigentümer der Flächen abzustimmen.</p> <p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Erforderlichkeit einer flächendeckenden Grunddienstbarkeit wird nicht gesehen.</p>	<p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p>	

Anlage 3 zur zusammenfassenden Erklärung

Im Rahmen der im o.g. Bebauungsplanverfahren durchgeführten Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 a BauGB ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht bewertet unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf den Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf die Schutzgüter: Arten und Lebensräume / Boden / Wasserhaushalt / Klima, Luft / menschliche Gesundheit / Landschaftsbild und Erholung sowie auf Kultur- und Sachgüter. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls abgearbeitet.

Die Öffentlichkeit, die Nachbargemeinden sowie die Behörden und die Träger öffentlicher Belange hatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit, sich auch zu umweltrelevanten Belangen zu äußern. Der Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes als Teil der Begründung beigelegt.

Die Planung erfolgt ausschließlich auf intensiv genutztem Rotationsgrünland von geringem faunistischen und floristischen Wert. Habitatvoraussetzungen für besonders und streng geschützte Arten nicht gegeben. Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Nähe zur Ortsdurchfahrt. Daher wurde auf eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet. Für durch die Planung betroffene Arten kann eine Bestandsgefährdung der Population nicht angenommen werden.

Im Bebauungsplan fanden die Umweltbelange in folgender Weise Berücksichtigung:

Die wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen und deren Berücksichtigung werden im Folgenden zusammengefasst:

In Bezug auf die Lage des Plangebiets zur Startbahnachse des Flughafens Friedrichshafen wurden die entsprechenden Anforderungen bezüglich der Begrenzung der zulässigen Bauhöhen berücksichtigt. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des von der Landesregierung durch Rechtsverordnung vom 22.12.2010 festgesetzten Lärmschutzbereichs.

Im Bebauungsplan wurde entsprechend den Stellungnahmen des Landratsamtes Bodenseekreis an der West- und Nordgrenze des Plangebiets einzelne Pflanzgebote festgesetzt. Eine Eingrünung erfolgt auch durch die bestehenden Baumpflanzungen entlang der Hirschlatte Straße. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurden die Pflanzfestsetzungen ergänzt. Da zukünftig eine sukzessive Erweiterung der Gewerbeflächen nach Norden angedacht ist, erschien der unteren Naturschutzbehörde ein temporärer Verzicht auf eine vollständige Einbindung des Gebietes nachvollziehbar. Eine relevante Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten.

Im Hinblick auf die östlich gelegene Wohnnutzung wurde der Empfehlung gefolgt, nur Gewerbebetriebe zuzulassen, deren (Geruchs-) Emissionen das Wohnen i.S. von § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) nicht wesentlich stören. Aus diesem Grund wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO festgesetzt in dem nur Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Emissionen das Wohnen i.S. v. § 6 BauNVO (Mischgebiet) nicht wesentlich stören zulässig sind.

Zulässig sind gem. § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
Tankstellen
Anlagen für sportliche Zwecke sowie

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
Vergnügungsstätten.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Hofflächen ist auf den Gewerbegrundstücken zu sammeln. Anlagen zur Sammlung, Retention und Versickerung nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers sowie evtl. erforderliche Anlagen zur Vorreinigung und Filterung von verschmutztem Niederschlagswasser

ser sind nach dem Stand der Technik zu konzipieren und herzustellen. Eine umweltschonende Niederschlagswasserbeseitigung wird gewährleistet und im Rahmen der Objektplanung konkretisiert.

Seitens der Bürgerschaft wurden keine umweltbezogenen Anregungen vorgebracht. In Bezug auf die Wilhelm-Schussen-Schule wurde jedoch infolge der gewerblichen Nutzungen eine zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung befürchtet und erneut die Einrichtung einer Tempo-30-Zone gefordert, um die Sicherheit der Kinder auf dem Weg zur Schule zu erhöhen. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr wird aufgrund der geringen Größe des Baugebiets (1-2 gewerbliche Plätze) von der Gemeinde geringer eingeschätzt als die zu erwartende Verkehrsentslastung durch die anstehende Realisierung der Südumfahrung Kehlen. Die Einrichtung eines weitgehenden Tempolimits wird geprüft.

Im Bebauungsplan wurden die überbaubaren bzw. die nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert und Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe aufgenommen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen. Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wurden in den örtliche Bauvorschriften Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung unbebauter Flächen erlassen.

Abwägungsentscheidung

Die Ausweisung eines ca. 0,4 ha großen Gewerbegebietes dient vorrangig der Bereitstellung ortsnaher Flächen unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Die Flächen sollen auch für die Umsiedelung ortsansässiger Betriebe dienen. Alternativstandorte im Bereich Kehlen kamen nicht in Betracht. Von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden demzufolge auch keine Varianten aufgezeigt. Das Plangebiet wurde ohnehin seit Beginn der Planung von zunächst mehreren ha auf nunmehr ca. 0,4 ha verkleinert.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Umweltprüfung ergab bei keinem der geprüften Umweltbelange derart kritische Bewertungen, dass die Durchführung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form in Frage zu stellen war. Unter Anrechnung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert. Relevante Umweltbeeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Aufgrund der eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen waren geringfügige Ergänzungen des Bebauungsplans erforderlich. Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat Meckenbeuren in der Sitzung vom 27.02.2013 als Satzung beschlossen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren hat am 21.01.2009 beschlossen, den Bebauungsplan ‚Oberesch‘ in Kehlen aufzustellen. Am 19.05.2010 wurde der Planbereich wesentlich verkleinert. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Januar 2011 durchgeführt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 02.11.2011 in öffentlicher Sitzung gefasst.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Teilorts Kehlen und umfasst ca. 0,44 ha. Das Gebiet ist derzeit landwirtschaftlich intensiv als Rotationsgrünland genutzt. Die festgesetzten Nutzungen entsprechen dem Gebietstyp eingeschränktes Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO und sehen als zulässige Nutzungsdichte eine GRZ von 0,8 vor.

- Die Planung ist erforderlich und nicht vermeidbar, da die Flächenausweisung dem konkreten kurzfristig absehbaren Bedarf an gewerblichen Bauflächen entspricht. Die Möglichkeit einer Flächenausweisung an anderer Stelle mit geringeren Umweltauswirkungen ist nicht erkennbar.
- Das Eingriffsvorhaben nimmt keine Flächen in Anspruch, die für den Naturhaushalt und Landschaftsbild besonders bedeutsam sind. Die Möglichkeiten der Eingriffsminderung auf der Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft.
- Infolge der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Die Eingriffe sind ausgleichspflichtig, da sie bisher unzulässig waren. Als Eingriffsschwerpunkt kann das Schutzgut Boden benannt werden. Die Eingriffe sind ausgleichbar und müssen über planinterne und externe Kompensationsmaßnahmen planungsrechtlich bewältigt werden. Für den Verlust von Lebensräumen geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt wird ein entsprechender Ausgleich erbracht.
- Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen auf ca. 0,3 ha. Sie werden durch die Planung zumindest teilversiegelt und damit dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Sie gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.
- Lebensräume höherer Wertigkeit sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Lebensräume oder Artenvorkommen bzw. besonders wertvoller Landschaftsbestandteile ist nicht erkennbar. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung.
- Infolge der Durchführung der Planung ist keine Beeinträchtigung der Gesundheit der Bevölkerung und keine Beeinträchtigung von evtl. Kultur- und Sachgütern erkennbar.
- Der Bebauungsplan sieht vor, dass das Gebiet am östlichen Rand durch die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt und damit eine Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes geschaffen wird. An der Nord- und Ostgrenze werden 3 Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.
- Aufgrund einer künftigen Flächenerweiterung nach Norden und Westen wird an diesen Seiten auf weitergehende Eingrünungsmaßnahmen verzichtet. Aufgrund der festgesetzten Pflanzgebote und vorhandenen Baumpflanzung entlang der Hirschlatte Straße die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes lokal begrenzt.
- Zur Minderung eventueller Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden Wasserrückhaltungen im Bereich privater Flächen vorgesehen. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird in Retentionsmulden mit Notüberlauf in den Regenwasserkanal eingeleitet und kann teilweise versickern. Dadurch wird bei Starkregenereignissen die hydraulische Belastung der Kanalisation und der Gewässer gering gehalten.
- Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann durch die benannten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes lediglich zu ca. 23 % kompensiert werden. Das Defizit im Schutzgut Boden beläuft sich auf ca. 0,28 ha. Für die übrigen Schutzgüter entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Um eine Vollkompensation zu erreichen, muss das ermittelte Defizit außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.
- Als externe Ausgleichsfläche ist seitens der Gemeinde das derzeit als Wirtschaftswiese genutzte Flurstück Nr. 585 im Bereich Riedwiesen vorgesehen. Eine Teilfläche von ca. 2795 qm soll in eine Nasswiese umgewandelt werden. Der planexterne Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde abgewickelt.
- Um eine Beeinträchtigung des Gewerbegebiets durch Fluglärm zu vermeiden, sollten sich passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 an den Immissionsrichtwerten für ein Gewerbegebiet gem. TA Lärm bzw. DIN 18005 (65/50 dB(A)) ausrichten.

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