

Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Reute, südlich Moosstraße`

Vorhabenträger: planformat GmbH, Eckener Straße 65, 88046 Friedrichshafen

**Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen –
Örtliche Bauvorschriften – Pflanzenliste – Hinweise –
Begründung - Umweltbericht**



Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
(planformat GmbH, Friedrichshafen, 14.10.2024)
- Freiflächengestaltungsplan (B2 Landschaftsarchitekten, Burgrieden)
- Baugrund- und Gründungsgutachten
(Dr.-Ing. Georg Ulrich – Geotechnik GmbH, Leutkirch, 19.08.2022)
- Entwässerungskonzeption zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
(RSI Rapp + Schmid Infrastrukturplanung GmbH, Ummendorf, 04.03.2023)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



A Satzungen

der Gemeinde Meckenbeuren über die
**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Reute, südlich Moosstraße`
und
der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
`Reute, südlich Moosstraße`.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren hat am 11.12.2024 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Reute, südlich Moosstraße` unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,
- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- | | | |
|----|--|----------------|
| 1. | dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) | vom 11.12.2024 |
| 2. | dem textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans | vom 11.12.2024 |
| 3. | dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften | vom 11.12.2024 |
| 4. | dem Vorhaben- und Erschließungsplan | vom 14.10.2024 |

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

- | | | |
|----|---|----------------|
| 1. | Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Umweltbericht | vom 11.12.2024 |
| 2. | Begründung der örtlichen Bauvorschriften | vom 11.12.2024 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Unzulässigkeit von Niederspannungs-Freileitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. gegen die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 LBO

verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Meckenbeuren, den.....

Ausgefertigt:

.....
Georg Schellinger, Bürgermeister

B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Wohngebäude,
- Tiefgaragen und Stellplätze.

Gem. § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die in den Baufenstern eingetragene zulässige Zahl der Vollgeschosse und die in den Baufenstern festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in den Baufenstern im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Gesamthöhe der Gebäude bestimmt, die durch Eintrag im Baufenster im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt ist.

Die Überschreitung durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser ist um bis zu 1,50 m zulässig. Die Gesamtfläche darf maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche betragen.

Die festgesetzten Höhen dürfen durch aufgeständerte Solaranlagen um maximal 0,75m überschritten werden.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH).

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

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußbodenhöhe EFH) ist mit

- 413.40 m ü. NN

festgesetzt.

Die Abweichung um maximal 0,20 m nach oben oder nach unten ist zulässig.

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

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

Zulässig ist die

- offene Bauweise.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Baufensters und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die erdüberdeckte Tiefgarage muss im Bereich der Grünflächen einen Mindest-Substratauftrag von 0,50 m und im Bereich von Gehölzpflanzungen von mindestens 0,80 m aufweisen.

5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind:

- Abstandsflächen zur Kreisstraße 7723.

Innerhalb dieser Flächen sind Werbeanlagen, Garagen, Lager- und Abstellflächen und sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme von Klimageräten und Wärmepumpen sowie Hauszugängen und Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten, unzulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entlang der Kreisstraße 7723 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit folgenden Maßgaben zulässig:

- Im Plangebiet ist außer der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für die Abfallentsorgung eine weitere bauliche Nebenanlage mit maximal 40 m³ Rauminhalt zulässig,
- die maximale Höhe der Nebenanlage beträgt 3 m,
- die Nebenanlage ist in den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereichen nicht zulässig,
- die bauliche Nebenanlage muss einen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einhalten.

8.0 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Trasse einer oberirdischen Freileitung festgesetzt.

9.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in eine Retentions- und Versickerungsfläche einzuleiten, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen ist. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen.

Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Spielflächen und Wegen zulässig.

Sie sind außerhalb der als Terrassen, Gehwege und Spielflächen genutzten Bereiche als Wiesen- und Pflanzflächen gem. Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

11.1 Fäll- und Rodearbeiten

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna zulässig.

11.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Außenbeleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin). Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke aufweisen (Lichtpunkthöhe maximal 4,5 m) und dürfen keine Abstrahlung nach oben, seitlich und in Richtung der südlich und östlich angrenzenden Landschaft aufweisen.

Im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr ist die Beleuchtungsintensität mit automatischen Bewegungsmeldern zu steuern.

11.3 Bodenschutz

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.
- Es ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben. Wiederverwertbare Böden dürfen nicht auf Deponien verbracht werden.

11.4 Nisthilfen

Für jeden wegfallenden Baum sind jeweils zwei Nistkästen fachgerecht an Gebäuden anzubringen. Die Anbringung erfolgt in mind. 3 m Höhe bei Ausrichtung der Öffnung nach Osten, bzw. Südosten. Die Nistkästen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

11.5 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 69.407 Biotopwertpunkten erfolgt durch:

- den Erwerb von 69.407 Biotopwertpunkten aus der anerkannten Ökokontomaßnahme AZ Nr. 435.02.014.02
= Umwandlung einer Ackerfläche zu einer Magerwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp 33.43) auf der Gemarkung Bonndorf der Stadt Überlingen / Bodenseekreis, Fl. St. Nr. 301.

12.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

12.1 Lärmschutz

In den Teilbereichen des Vorhabens, in welchen schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Richtung der Kreisstraße 7723 (Moosstraße) ausgerichtet sind, sind diese Räume mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, sofern diese Räume über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudefassade natürlich belüftet werden können.

13.0 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Die Baumquartiere müssen einen freien durchwurzelbaren Raum von mind. 12 m³ aufweisen. Die Bäume sind mit einem Wühlmaus- und Verbissschutz sowie Pfahl-Zwei- oder Dreiböcken als Baumverankerung zu versehen.

Baumscheiben im Bereich von Straßen und Stellplätzen sind gegen Überfahren zu schützen.

Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist ein Pflanzgebot für eine geschnittene Hecke festgesetzt, die eine Höhe von 2 m aufweisen muss. Sie dient der Ortsrandeingrünung und der Abschirmung der Wohnbebauung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Für die Pflanzungen sind im Bereich der Stromleitung niedrige Sträucher zu verwenden, in allen anderen Bereichen ist eine Mischung verschiedener Straucharten oder kleiner Bäume möglich. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. 2.

Die Bäume und Sträucher sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Meckenbeuren, den.....

Ausgefertigt:

.....
Georg Schellinger, Bürgermeister

C Hinweise

1. Höhenaufnahmen

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

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

„Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

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

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Der Einsatz von Recyclingmaterial als Unterbau ist nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz zulässig.“

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

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

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

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

5. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

6. Schutz vor Vogelschlag

Größere zusammenhängende Glasflächen sind zu untergliedern oder durch technische Maßnahmen sichtbar zu machen (z. B. Sandstrahlen, Ätzen, Digital- oder Siebdruck). Übereck-Verglasungen sind möglichst zu vermeiden. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach oder vergleichbaren Empfehlungen des aktuellen Standes der Technik zu entnehmen (<http://www.vogelglas.vogelwarte.ch>)

7. Brutmöglichkeiten in Gebäudefassaden

Zusätzlich zur Festsetzung Nr. 11.4 wird die Installation von Brutmöglichkeiten für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten in die Fassaden der Neubebauung empfohlen.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Beckensedimenten unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

D Pflanzenliste

1. Bäume für Grünflächen, im Bereich von Stellplätzen und entlang der Straße

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus floribunda	Zier-Apple
Malus sylvestris	Holzapple
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Obst-Hoch- und Halbstämme	

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apple
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

5. Extensive Dachbegrünung

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

E Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Elektrische Freileitungen
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen
- 5.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Reute, südlich Moosstraße'.

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

2.1 Dachform

Zulässig sind ausschließlich:

- Mansarddächer, Dachneigung 60° - 70°, in Kombination mit extensiv begrünten Flachdächern mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm, unter Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Es sind mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen.

Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Solaranlagen sind mit extensiven Dachbegrünungen zu kombinieren.

2.1.1 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraun-engobierte und hell- bis mittelgraue sowie anthrazitfarbene Materialien. Unbeschichtete Metallmaterialien sind nicht zulässig.

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Für die verbesserte Anpassung der Neubebauungen an den Klimawandel sind helle, gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien.

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

2.3 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteranschlüttungen sind nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Zufahrten, Wege und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen. Für befestigte Flächen sind helle Materialien zu verwenden.

Feuerwehruzufahrten und – aufstellflächen sind als Schotterrasen auszuführen.

4.1 Einfriedungen, Abgrenzungen, Stützmauern

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m,

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen sowie Kunststoffmaterialien.

Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zu errichten. Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr als 0,80 m betragen.

Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie für die Anpassung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind.

Sie sind

- optisch zu gliedern,
- in einer für Wasser und Kleinlebewesen durchlässigen Bauweise auszuführen (z. B. Trockenmauern aus Naturstein, Gabionen mit regionalen Steinmaterialien etc.),
- ihre maximale Höhe darf 0,60 m betragen,
- sie sind dauerhaft zu begrünen,
- zu den angrenzenden Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen sind Böschungen mit einem Böschungsverhältnis von maximal 1 : 2 zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

5.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Meckenbeuren, den.....

Ausgefertigt:

.....

Georg Schellinger, Bürgermeister

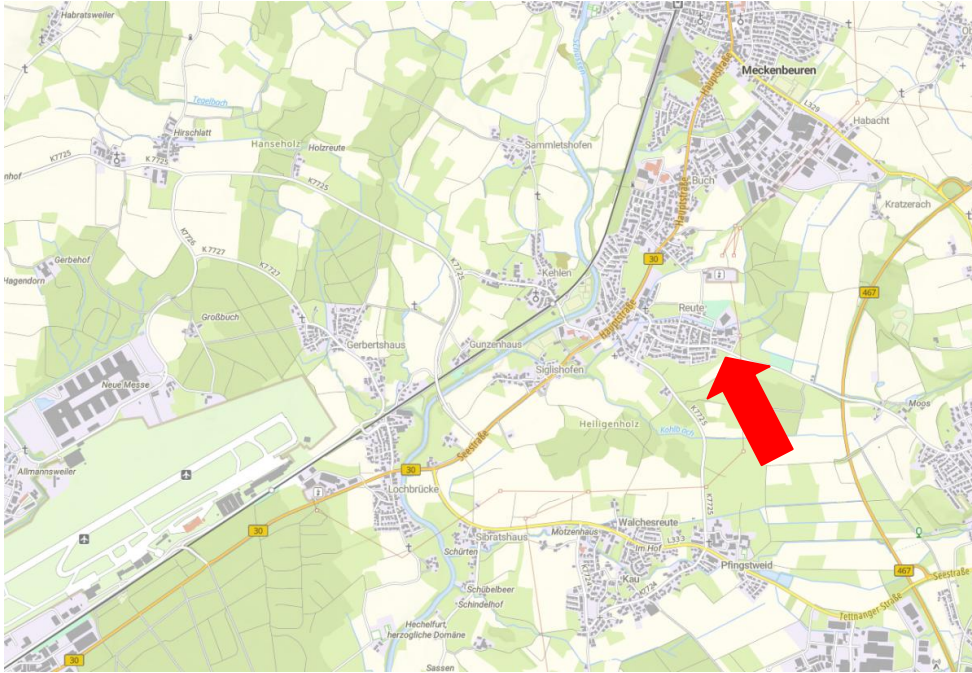
Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 3.1 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
4. Bestand / Nutzung
- 4.1.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2 Gewässer
- 4.2.1 Überflutungsflächen
- 4.2.2 Wasserschutzgebiete
- 4.3 Denkmalschutz
5. Planung / Planungsinhalte
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.1.1 Das Vorhaben
- 5.2 Erschließung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
- 5.5 Örtliche Bauvorschriften
6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

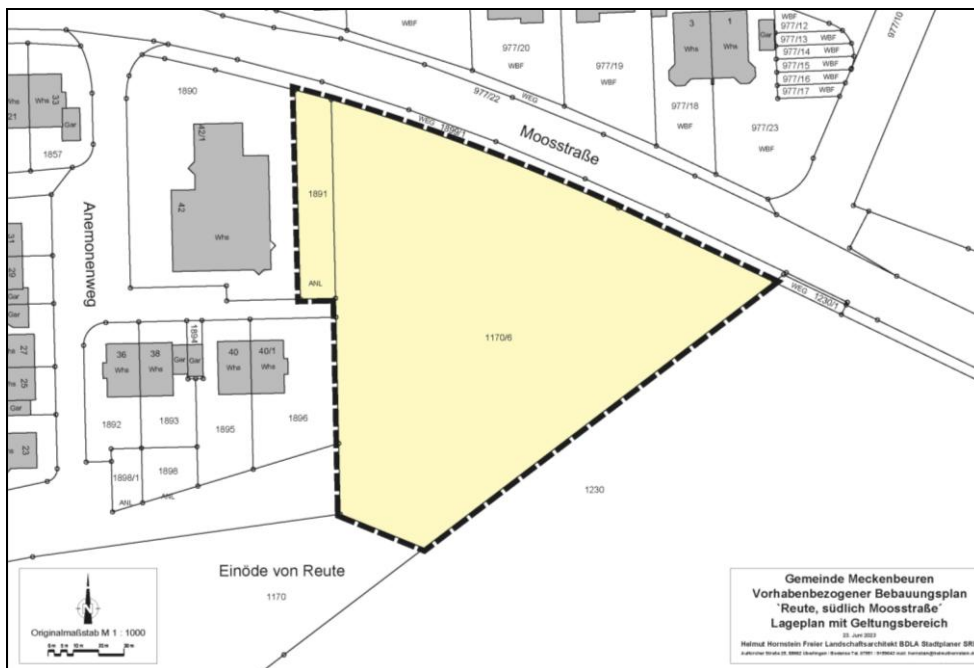
Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Reute der Gemeinde Meckenbeuren / Bodenseekreis.



Lageplan (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

Das ca. 0,46 ha große Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von der Moosstraße / Kreisstraße 7723,
- im Westen von bebauten Grundstücken / Wohnbebauung,
- im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke:

- Fl.St. Nr. 1170/6 - landwirtschaftliche Fläche / Grünland, Wiese,
- Fl.St. Nr. 1891 - Grünfläche / Garten.



Luftbild (Quelle: Geoportal)

2. Planungserfordernis + Planungsziele

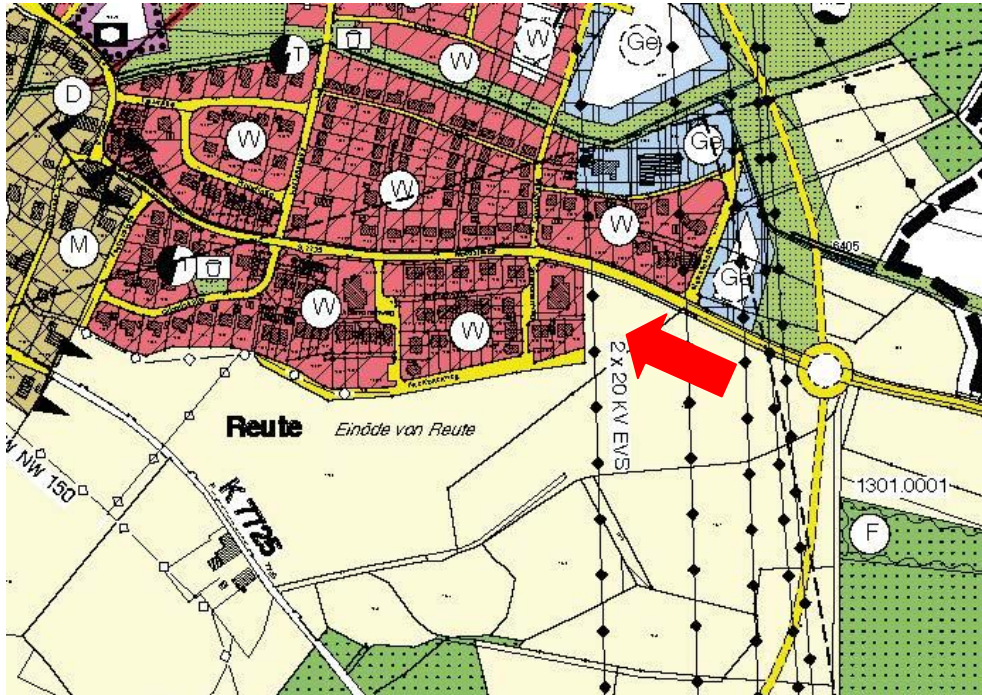
Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen bemüht sich die Gemeinde Meckenbeuren verstärkt um Innenentwicklungs- und Abrundungspotentiale, um einzelne Bauflächen oder kleinere Wohnquartiere ausweisen zu können, ohne dass damit massive Eingriffe in den Außenbereich und die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen erforderlich verbunden sind. Auch innerhalb oder im direkten Anschluss an gewachsene Wohngebiete sollen geeignete Bereiche möglichst flächensparend und städtebaulich vertretbar entwickelt werden.

Das vorliegende Plangebiet entspricht diesen Kriterien, weil es unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt, das unterschiedliche Bauweisen, Bauhöhen und Baudichten aufweist. Es umfasst eine relativ kleine Fläche und kann über die Moosstraße und den von der Moosstraße abzweigenden Anemonenweg erschlossen werden.

Für das Areal liegt die Planung eines Vorhabenträgers vor, der fünf drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage realisieren möchte. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Gemeindeentwicklung, die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen daher über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die erforderliche FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Markdorf (ohne Maßstab)

3.1 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan enthält für das Plangebiet keine Ausweisungen. Die südlich und östlich verlaufenden regionalen Grünzüge weisen einen deutlichen Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf und sind von der Planung nicht berührt.



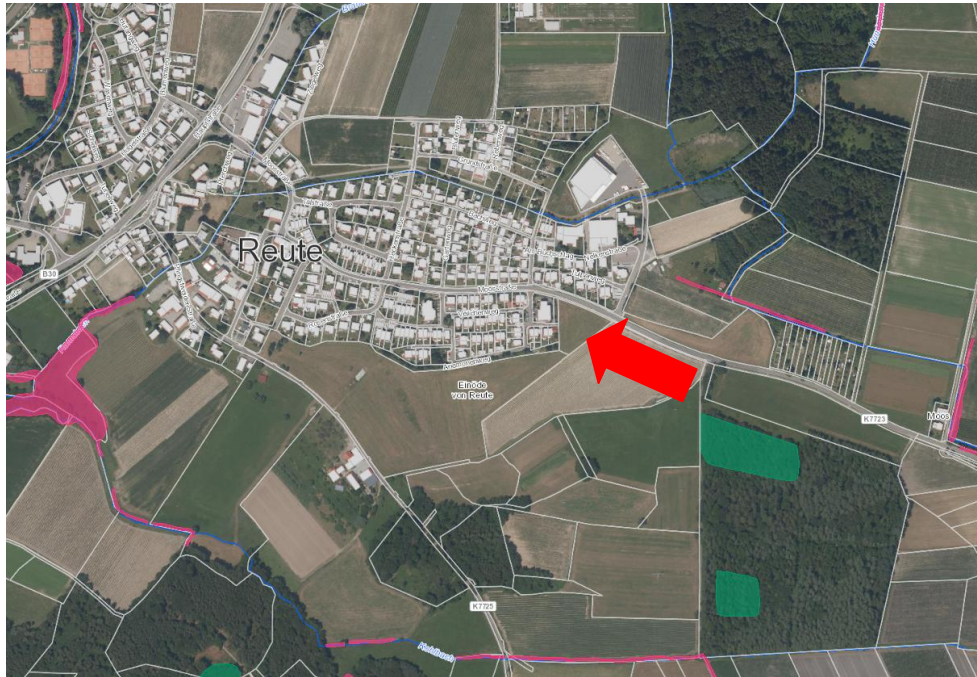
Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Grünland / Wiese genutzt. Das im Westen gelegene Grundstück Fl. St. Nr. 1891 ist als Garten angelegt und enthält einige Laubbäume.

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das eigentliche Plangebiet enthält keine kartierten §32-Biotop und andere Schutzkategorien.



Biotopkartierung LUBW

4.2 Gewässer

Der Ramsbach verläuft nördlich und östlich in einem deutlichen Abstand zum Plangebiet.



Gewässerkartierung LUBW

4.2.1 Überflutungsflächen

Das Plangebiet ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.



Hochwassergefahrenkarte LUBW

Die LUBW-Hochwassergefahrenkarte enthält zu den magentafarben-schraffierten Flächen den folgenden Hinweis:

„Im Rahmen der Fortschreibung der HWGK steht im EZG der Schussen eine Gebietsweise Fortschreibung an. ALLGEMEINER HINWEIS: Der vorliegende 'mögliche Änderungsbedarf' gibt Hinweise auf bauliche Maßnahmen oder andere Sachverhalte, die eine Veränderung der errechneten Überflutungsflächen bewirken können. Die Überprüfung auf Relevanz der Meldung und eine mögliche resultierende Änderung der Darstellung findet im Rahmen der Fortschreibung der HWGK statt. Die Eintragungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei Fragen wenden Sie sich an die zuständige Behörde.“

4.2.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet und sein Umfeld liegen außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

4.3 Denkmalschutz

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

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Bebauung / Art der baulichen Nutzung

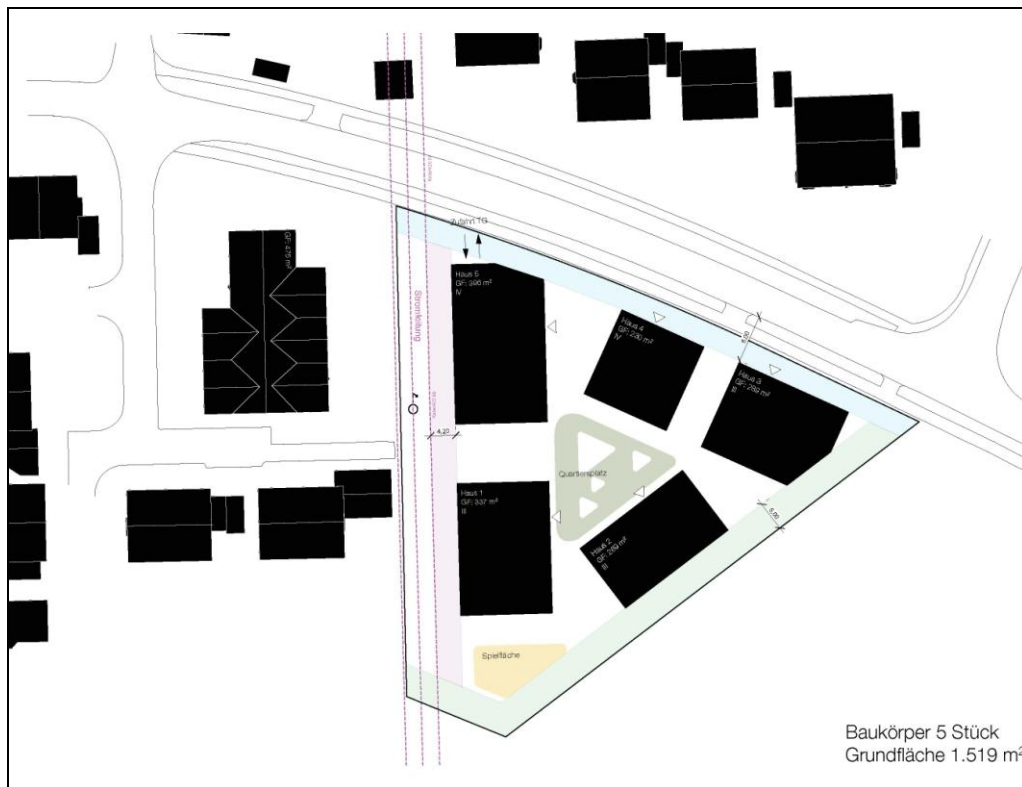
Innerhalb des Bebauungsplanes sind Wohngebäude sowie die zugehörigen Stellplätze und eine Tiefgarage zulässig. Diese Nutzung entspricht dem Ziel, Bauflächen für den Geschosswohnungsbau zu schaffen und das vorhandene Wohngebiet gebietsverträglich zu erweitern.

5.1.1 Das Vorhaben

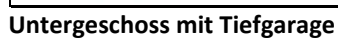
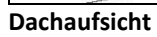
Für das Vorhaben liegt eine Planung des Vorhabenträgers vor, das als Vorhaben- und Erschließungsplan den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt ist.

Es umfasst fünf drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 49 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Gebäude gruppieren sich um einen Innenhof.

Alle Häuser weisen Mansarddächer mit einer Dachneigung von 70° auf.



Lageplan





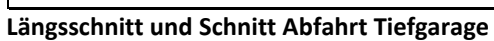
Erdgeschoss



Regelgeschoss



Dachgeschoss (alle Grundrisse exemplarisch)





Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde für das Planvorhaben zudem ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet.



Freiflächengestaltungsplan (B2 Landschaftsarchitekten, Burgrieden)

5.2 Erschließung

Das künftige Wohnquartier wird über die Moosstraße angefahren, an die neben der Tiefgarage auch oberirdische Stellplätze angebunden sind. Fußgänger und Radfahrer erreichen die Häuser über den entlang der Straße angelegten Geh- und Radweg oder über den Anemonenweg, der westlich des Plangebietes von der Moosstraße abzweigt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Zahl der Vollgeschosse**

In zwei Gebäuden sind maximal vier Vollgeschosse zulässig, während das nördliche und die beiden östlichen Häuser jeweils drei Geschosse aufweisen. Städtebaulich tritt jedoch jeweils ein Geschoss weniger in Erscheinung, weil die obersten Geschosse die Dachgeschosse darstellen. Diese sind jedoch aufgrund der steilen Mansarddächer als Vollgeschosse zu werten.

- **Höhenentwicklung der Gebäude**

Auch die Höhenentwicklung bemisst sich exakt am Vorhaben. Die zulässige Gesamthöhe ist im jeweiligen Baufenster festgesetzt und orientiert sich an der Zahl der Vollgeschosse. Durch die in Richtung Süden und Osten abfallenden Höhen ergibt sich eine abgestaffelte Bebauung in Richtung der freien Landschaft.

- **Höhenlage der Gebäude**

Alle fünf Gebäude stehen auf der gemeinsamen Tiefgarage und weisen damit eine einheitliche Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von 413.40 m ü. NN auf, die um bis zu 0,20 m über- oder unterschritten werden darf, falls die örtlichen Verhältnisse dies erfordern. Mit dieser Höhe sind die komplette Einbindung der Tiefgarage in das Gelände und die geforderte Erdüberdeckung gewährleistet.

5.4 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

- **Bauweise**

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (BauNVO) mit Einzelhäusern. Sie entspricht dem Entwurf und dem Planungsziel einer städtebaulichen 'Körnung', die sich an der Umgebungsstruktur orientiert.

- **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Sie umfassen jeweils die einzelnen Gebäude mit Balkonen und Terrassen. Überschreitungen sind städtebaulich nicht erwünscht und deshalb nicht zugelassen.

- **Anbauabstand**

Entlang der K7723 ist eine Fläche als Anbauabstand festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind lediglich Klimageräten und Wärmepumpen sowie Hauszugänge und Tiefgaragen - und Stellplatzzufahrten zulässig. Dabei handelt es sich um Einrichtungen bzw. Flächen, die den Anbauabstand nicht beeinträchtigen oder aber zwangsläufig in diesem Bereich angeordnet werden müssen, wie z.B. die Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrt, mit der das Plangebiet von der Moosstraße aus erschlossen wird.

- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Die entlang des Geh- und Radweges verlaufende Grundstücksgrenze ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um das ungeordnete Queren des Weges und die damit verbundene Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu vermeiden. Eine Ausnahme stellt lediglich die zentrale Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrt dar, mit der das Plangebiet an die Moosstraße angebunden wird.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Für die oberirdischen Stellplätze und die Tiefgarage sind entsprechende Flächen festgesetzt. Sie entsprechen der vorliegenden Planung. Die Tiefgarage enthält insgesamt 69 Stellplätze. Weitere acht Stellplätze werden oberirdisch untergebracht.

- **Nebenanlagen**

Das Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers soll nicht durch ein ungeordnetes Sammelsurium von Kleinbauten, Überdachungen etc. beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan enthält daher eine planungsrechtliche Festsetzung, wonach außer dem im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Müllhaus lediglich eine weitere bauliche Nebenanlage mit einem maximalen Volumen von 40 m³ zulässig ist.

- **Hauptversorgungsleitungen**

Innerhalb des Plangebietes verläuft entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs eine 20-kV-Freileitung des Regionalwerks Bodensee. Eine Verlegung dieser Leitung ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Die entsprechenden Abstände zur Wohnbebauung sind eingehalten.

- **Ableitung von Regenwasser**

Vom Büro RSI Rapp + Schmid Infrastrukturplanung GmbH, Ummendorf, wurde eine Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet, die zusammenfassend von RSI wie folgt beschrieben wird:

'Die innen liegenden Gründächer der Häuser werden mit einem 10 cm starken extensiven phosphorarmen Dachaufbau hergestellt. Das Regenwasser wird auf dem Gründach filtriert und der um die Tiefgarage geplanten Kiesrigole zugeführt.

Die Kiesrigole ist über Rohrleitungen verbunden, welche den Transport und die Verteilung des Wassers gewährleisten. Innerhalb der Rigole wird das Rohr geschlitzt ausgeführt. Die Rigole speichert das Wasser und versickert es in den Untergrund.

Die außenliegenden Mansardendächer entwässern direkt auf das Tiefgaragendach, welches ebenfalls mit einer Filtrationsschicht (belebte Oberbodenzone) hergestellt wird.

Gleiches Prinzip gilt für die Wege im Plangebiet. Diese werden mit sickerfähigem Pflaster hergestellt und entwässern in die Grünflächen. Das Oberflächenwasser wird über die belebte Oberbodenzone filtriert und mittels einer FKD-Schicht auf der Tiefgarage gespeichert und in die um das Gebäude verlaufende Kiesrigole entwässert, gespeichert und versickert.

In die Versickerungsmulde, die östlich des Wohnhauses 42/1 geplant ist, entwässern die westlichen Mansardendachflächen des Hauses 5 und die 6 Stellplätze, die nord-westlich im Plangebiet vorgesehen sind. Der Notüberlauf des Beckens entwässert in den Regenwasserkanal. Die Mulde wird mit einer belebten Oberbodenzone hergestellt.'

Die Entwässerungskonzeption ist den Bebauungsplan-Unterlagen als Anlage beigelegt.

- **Private Grünflächen**

Die Freiflächen sind wesentlicher Bestandteil der Planung. Sie sollen zu einem hochwertigen Wohnumfeld beitragen und darüber hinaus ökologische Funktionen für Tiere und Pflanzen sowie zur Klimaregulierung erfüllen. Ein erheblicher Teil des Plangebietes ist daher als private Grünflächen ausgewiesen, in denen die Anlage von Spielplätzen und Wegen zulässig ist. Dies betrifft insbesondere den zentralen Innenhof, der zum identitätsstiftenden Element der gesamten Anlage werden soll.

- **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- **Fäll- und Rodearbeiten**

Zum Schutz der Vogelwelt sind Fäll- und Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. NatSchG, d. h. nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, zulässig.

- **Außenbeleuchtung**

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sollen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

- **Bodenschutz**

Aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage ist mit nicht unerheblichen Aushubmengen zu rechnen, die voraussichtlich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes verwendet werden können.

- **Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- **Lärmschutz**

Im vorliegenden Lärmaktionsplan der Gemeinde ist die Kreisstraße 7723 – Moosstraße nicht als Lärmschwerpunkt aufgelistet. Die ermittelten Werte liegen in den straßenzugewandten Bereichen mit max. 60 – 65 dB(A) tags und 50 – 55 dB(A) nachts unter den Auslösewerten des Lärmaktionsplanes, jedoch über den Orientierungswerten gem. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau (55 / 45 dB(A)). Der Textteil des Bebauungsplanes enthält deshalb eine planungsrechtliche Festsetzung, wonach in den Teilbereichen des Vorhabens, in welchen schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Richtung der Kreisstraße 7723 (Moosstraße) ausgerichtet sind, diese Räume mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit auszustatten sind.

• Pflanzgebote

Im Plangebiet sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Sie stellen einen Ersatz für wegfallende Bäume dar und dienen der Gliederung des Siedlungs- und Straßenbildes. Gleichzeitig bilden sie neue Brut- und Nahrungshabitate und tragen zur Regulierung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

Die entsprechende textliche Festsetzung enthält zudem eine Festsetzung zur Anlage einer geschnittenen, 2 m hohen Hecke im Osten und Süden des Plangebietes, mit der die Wohnbebauung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung hin abgeschirmt und in die Landschaft eingebunden wird.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt.

- **Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung wird durch kräftige, geneigte Dächer geprägt. Dem entsprechend sind auch für die mögliche Neubebauung geneigte Dächer zulässig, die zugunsten der optimierten Nutzung des Dachgeschosses als steile Mansarddächer angelegt werden. Sie werden mit Flachdächern kombiniert, auf denen aufgeständerte Solaranlagen installiert werden. Diese Anlagen sind nur in Kombination mit Dachbegrünungen zulässig. Hierfür gibt es ausgereifte Systeme am Markt. Untersuchungen zeigen, dass sich der Wirkungsgrad von Solaranlagen durch die Kombination mit Dachbegrünungen sogar um bis zu 20 % steigern lässt.

- **Fassaden- und Wandgestaltung**

Glänzende und glasierte Materialien sind unzulässig, weil sie sich störend auf das Siedlungs- und Landschaftsbild auswirken könnten. Unerwünschte Reflexionswirkungen sollen so vermieden werden.

Fassadenbegrünungen sind ein kostengünstiges und technisch einfach umsetzbares Mittel, um das Kleinklima positiv zu beeinflussen und das Siedlungsbild zu bereichern. Sie stellen zudem einen Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität dar. Ungegliederte Fassaden und Fassadenteile sind daher zu begrünen.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Private Freiflächen / Hausgärten sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher unzulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder als einfache Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Damit soll die Durchlässigkeit des Baugebietes gewahrt werden.

Im weiteren Verfahren wird im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan für das Quartier erarbeitet.

- **Stellplätze**

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Die Lebensrealität zeigt, dass größere Wohnungen in der Regel von mehreren Personen bzw. Familien bewohnt werden, die im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang der Moosstraße oder im Anemonenweg ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht. Öffentliche Stellplätze im näheren Umfeld gibt es nicht. Angesichts des vorgesehenen Wohnungsmix, der aus kleineren Ein- bis Zweizimmerwohnungen und größeren Einheiten besteht, erscheint der festgesetzte Stellplatzschlüssel realistisch.

6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

- **Umweltbericht**

Vom Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt sind und mögliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen werden. Diese sind größtenteils als planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften oder Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

Der Umweltbericht enthält auch eine artenschutzrechtliche Einschätzung, die zusammenfassend zum Ergebnis kommt, dass zugunsten von Vögeln und Fledermäusen Maßnahmen erforderlich werden und weitere geschützte Tierarten aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten sind.

Die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein durch die Planung verursachtes Biotopwert-Defizit von 69.407 Biotopwertpunkten. Das Defizit soll durch den Erwerb von Ökopunkten aus der anerkannten Ökokontomaßnahme AZT Nr. 435.02.014.02 (Landratsamt Bodenseekreis) erfolgen. Dabei handelt es sich um die Extensivierung einer Ackerfläche und Umwandlung zur Magerwiese mittlerer Standorte auf der Gemarkung Bonndorf / Stadt Überlingen, Fl. St. Nr. 301.