

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung `Liebenau – Stiftungsgelände` gem. § 34 (4) BauGB und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet `Liebenau - Stiftungsgelände`



- Satzung
- Textteil
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
 - Begründung

Helmut Hornstein

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



Satzung

über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Liebenau-Stiftungsgelände" und über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Liebenau-Stiftungsgelände"

Aufgrund von:

- in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte Änderung vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) letzte Änderung vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren in öffentlicher Sitzung am 11.11.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Liebenau-Stiftungsgelände" und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 22.10.2020

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 22.10.2020 und
 - textlichen Teil vom 22.10.2020
2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 22.10.2020 und
 - textlichen Teil vom 22.10.2020

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Meckenbeuren, den 11.11.2020

Kugel
Bürgermeisterin

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 12.11.2020

Kugel
Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung am 21.11.2020 (GN-Nr. 47)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils 'Liebenau – Stiftungsgelände' werden gem. § 34 (5) in Verbindung mit § 9 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

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

Zulässig ist die offene Bauweise.

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

Zulässig ist die ein-, zwei und dreigeschossige Bauweise.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind private Grünflächen festgesetzt. Sie sind entsprechend der Umsetzung der Planung und ihrer Zweckbestimmung mit Gehölzen gem. Pflanzenliste zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

Zweckbestimmung:

- Naturnaher Übergangsbereich in die freie Landschaft und 5 m breiter Gewässerrandstreifen entlang des vorhandenen Bachlaufs / Wassergraben.

Der Gewässerrandstreifen dient gem. § 38 WHG der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind Nebenanlagen (Wege, Mauern, Treppen etc. und Einfriedungen nicht zulässig.

1.5 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil der Satzung ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entsprechend der Umsetzung der Planung insgesamt mindestens 12 Laubbäume gem. Pflanzenliste (siehe Anlage) zu pflanzen.

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

1.6.1 Kompensationsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 105.305 Biotopwertpunkten (= Biotopwertdefizit) werden als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

97.962 Biotopwertpunkte = Ökokontomaßnahme AZ 435.02.018.03: Anlage eines gewässerbegleitenden Auenwaldstreifens, Fl. St. Nr. 2763/0 (Teilfläche), Gemarkung Meckenbeuren, Flächengröße 4.902 m²,

7.343 Biotopwertpunkte = Ökokontomaßnahme AZ: 435.02.018.06: Anlage einer Feldhecke, Fl. St. Nr. 2763/0 (Teilfläche), Gemarkung Meckenbeuren.

1.6.2 Artenschutz

Es wird auf die Untersuchungen zum Artenschutz und die zugehörigen Berichte / Dokumentationen verwiesen, die den Satzungsunterlagen als Anlagen beigelegt sind. Die darin enthaltenen Vorgaben sind zu beachten. Insbesondere für den Baumbestand im Bereich des Baufeldes 4 gilt:

- Fällung vor dem 01.03.2021,
- Fällung im Beisein einer fledermauskundigen Person, vorsichtige Bergung der Astabschnitte mit Höhlen, ggf. Weiterversorgung von überwinternden Fledermäusen,
- Lagerung von Starkästen und Stammteilen mit Höhlen und/oder Fraßspuren von Totholzinsekten an einer sonnigen Stelle.

1.7 Hinweise

1.7.1 Höhenaufnahmen

Den Baugesuchen sind Höhenschnitte an den Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.

1.7.2 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-(Hang-)wasser eine Umläufigkeit unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

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.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG). Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

1.7.3 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, e-mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

1.7.4 Erdaushub / Bodenschutz

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

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.

Mit den Bauanträgen sollte ein Bodenverwertungskonzept vorgelegt werden.

1.7.5 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna, d. h. nur in den Monaten Oktober bis Februar, erfolgen.

1.7.6 Außenbeleuchtung

Notwendige Außen-Beleuchtungseinrichtungen sollen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

1.7.7 Brandschutz

Löschwasserversorgung:

Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen.

Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 (Technische Regel „Arbeitsblatt W405“ des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.)) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden.

Flächen für die Feuerwehr:

Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.

1.7.8 Flughafen Friedrichshafen - Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kontrollzone des Flughafens Friedrichshafen und unterhalb des Bauschutzbereichs nach § 12 LuftVG. Der Bauschutzbereich beginnt ab einer Höhe von ca. 488 m über NN.

Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen.

(bauschutz-luftverkehr@rps.bwl.de)

Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

1.7.9 Geotechnik

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

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

1.7.10 Beteiligung des Gesundheitsamtes

Im Baugenehmigungsverfahren ist das Gesundheitsamt zu beteiligen.

1.7.11 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich am südlichen Rande Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei der Telekom und Planuskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 2.1 Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils `Liebenau – Stiftungsgelände´
- 2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.3 Gestaltung der Freiflächen
- 2.4 Verfahrensvorschriften

2.1 Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils `Liebenau – Stiftungsgelände´

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das im Rechtsplan M 1:1000 abgegrenzte Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung `Liebenau - Stiftungsgelände´.

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

2.2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind für Hauptgebäude:

- Satteldächer,
- extensiv begrünte Flachdächer.

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

Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge entsprechend der Umsetzung der Planung als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

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

2.4 Verfahrensvorschriften

Für Ausnahmen gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Anlage: Pflanzenliste

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	
Malus sylvestris	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

Obst-Hochstämme

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen:

<http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst.html>

Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer (

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

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

www.bienenweidekatalog-bw.de

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

**3. Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung `Liebenau – Stiftungsgelände´ gem. § 34 (4) BauGB
und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet `Liebenau - Stiftungsgelände´**

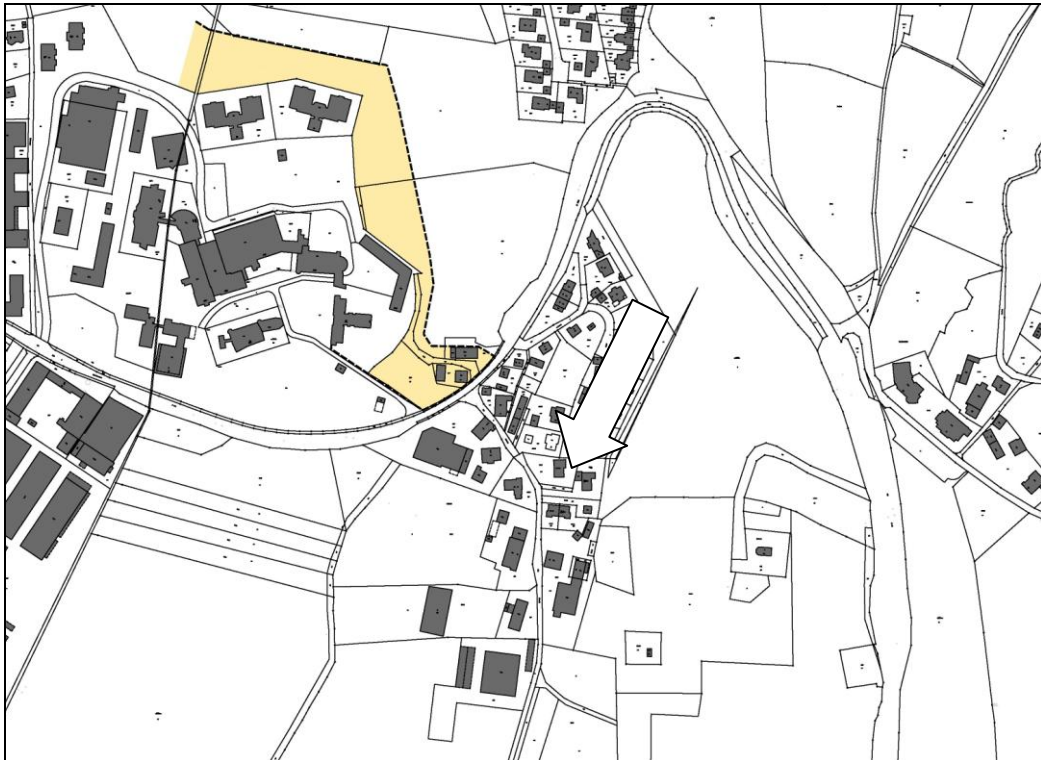
Inhalte:

- 3.1 Plangebiet
- 3.2 Planerfordernis + Planungsziele
 - 3.2.1 Satzung gem. § 34 (4) BauGB
- 3.3 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 3.4 Bestand / Nutzung
 - 3.4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 3.5 Planung
 - 3.5.1 Ver- und Entsorgung
 - 3.5.2 Regenwasserbewirtschaftung
- 3.6 Eingriff-Ausgleichsregelung / geschützte Arten
- 3.7 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Teilortes Liebenau der Gemeinde Meckenbeuren / Bodenseekreis. Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Bereich vom nördlichen Parkplatz der Stiftung Liebenau bis zur Hofstelle gegenüber dem Mühlenweg in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils 'Liebenau – Stiftungsgelände' einbezogen. Der ca. 1,7 ha große Bereich umfasst insbesondere folgende Grundstücke

- | | |
|-------------------------|---|
| Fl.St. Nr. 2901 (Teil) | - Trasse des Krebsbachs, |
| Fl. St. Nr. 2411 (Teil) | - landwirtschaftliche Nutzfläche / Grünland, Retentionsflächen für Niederschlagswasser, Bepflanzungen, Bolzplatz, |
| Fl. St. Nr. 2419 (Teil) | - landwirtschaftliche Nutzfläche / Grünland, Bolzplatz, |
| Fl. St. Nr. 2417 | - Hochstamm-Streuobstwiese, |
| Fl. St. Nr. 2420 | - Weg, Hochstamm-Streuobstwiese. |



Lageplan (ohne Maßstab)

3.2 Planungserfordernis + Planungsziele

Die seit 1870 in Meckenbeuren-Liebenau ansässige Stiftung Liebenau möchte auf ihrem Areal zwei Wohngebäude für Menschen mit Behinderungen realisieren. Für dieses Wohnprojekt gibt es einen dringenden Bedarf, auch aufgrund aktueller baulicher Vorgaben der bad.-württ. Landesheimbauverordnung (Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs -LHeimBauVO). So werden in § 3 – Individuelle Wohnbereiche – Einzelzimmer mit einer Mindestgröße von 14 m² vorgeschrieben.

Die neuen Häuser sollen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des bebauten Stiftungsareals in einem städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang mit bereits bestehenden Gebäuden errichtet werden. Grundlage ist der seit 2018 bestehende städtebauliche Rahmenplan Liebenau, der vom Büro pp a/s pesch partner erarbeitet wurde. Dieser Rahmenplan zeigt Entwicklungsmöglichkeiten, städtebauliche und funktionale Gliederungs- und Ordnungsprinzipien, Freihaltebereiche und einzuhaltende Raumkanten auf. Innerhalb des vorliegenden Planungsgebietes sind Baumöglichkeiten vorgesehen, die jeweils im Zusammenhang mit dem Bestand Baugruppen bilden, die sich um einen gemeinsamen Freiraum gruppieren. Der östlich und nordöstlich verlaufende Bach stellt den 'grünen' Ortsrand und Abschluss der Bebauung dar.

Der Rahmenplan stellt die Grundlage für einen Gesamt-Bebauungsplan dar, dessen Verfahren aufgrund zahlreicher Betroffenheiten voraussichtlich einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die beiden aktuellen Bauvorhaben sollen daher mit einer Satzung gem. § 34 (4) geschaffen werden, da zumindest eines der geplanten Gebäude derzeit im Außenbereich liegen würde.



Ausschnitt aus dem Rahmenplan Liebenau (pp a/s pesch partner)

3.2.1 Satzung gem. § 34 (4) BauGB

Städtebauliche Satzungen sind ein Planungsinstrument, das aufgrund reduzierter Inhalte und Verfahrensabläufe einfacher zu handhaben sind als Bebauungspläne. So entfällt im Regelfall die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften beschränken sich auf das für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geforderte Minimum.

Gem. § 34 (4) BauGB sind drei unterschiedliche Satzungstypen möglich:

§ 34 (4) Nr. 1. – Klarstellungssatzung, in der die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden,

§ 34 (4) Nr. 2. – Entwicklungssatzung, mit der bebaute Bereiche als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn diese Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind,

§ 34 (4) Nr. 3. Ergänzungssatzung, in der einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

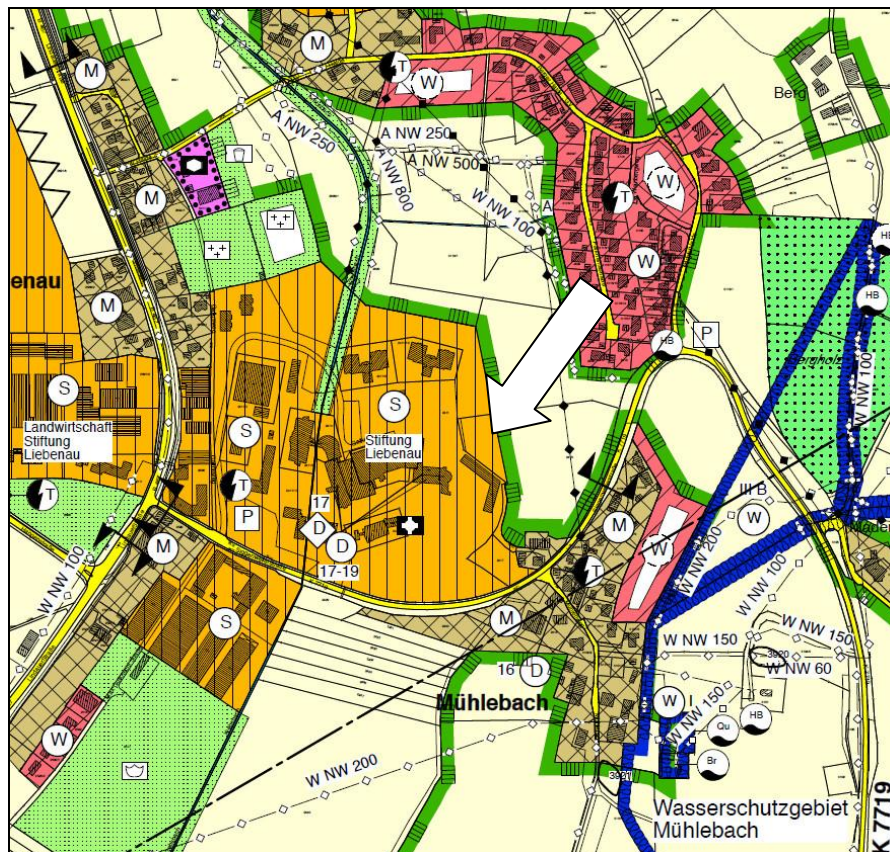
Diese Satzungstypen können miteinander verbunden werden.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 (4) BauGB ist, dass mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) gibt oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Zudem darf das geplante Vorhaben unterliegt der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die genannten Voraussetzungen sind mit dem vorliegenden Plangebiet erfüllt. Es soll eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erlassen werden, weil in ihr die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt werden und weil einzelne Außenbereichsflächen in diesen bebauten Ortsteil einbezogen werden. Diese Flächen sind durch die vorhandene, direkt angrenzende Bebauung geprägt.

3.3 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren ist das Plangebiet als Sonderbauflächen Stiftung Liebenau gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

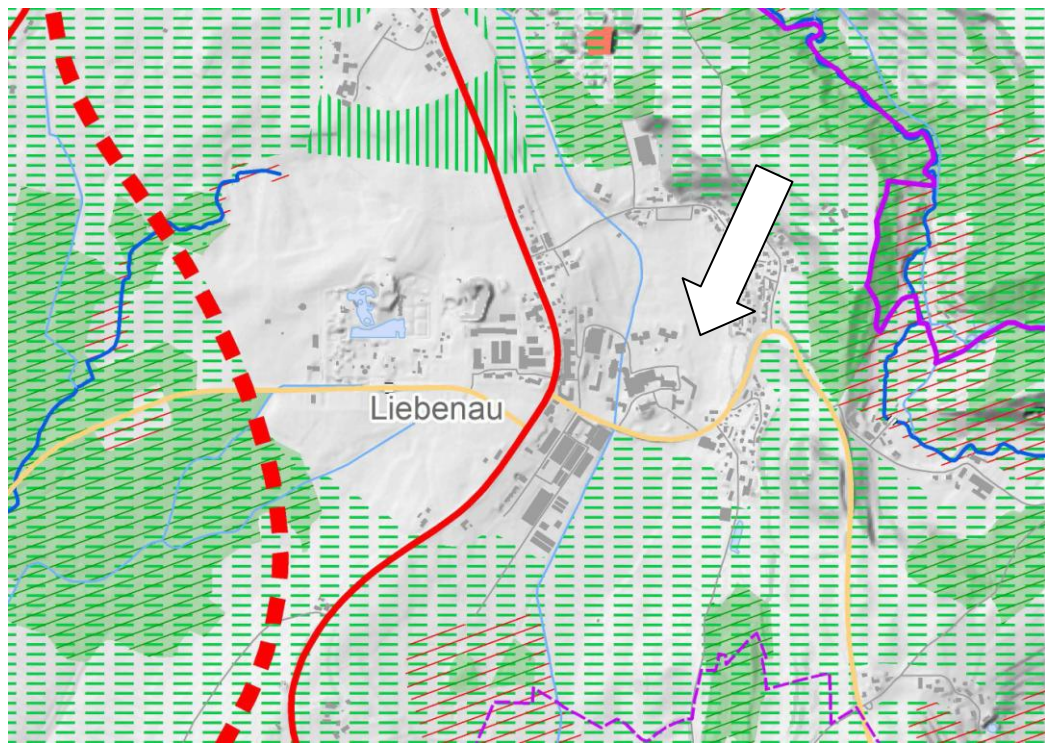
3.3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben enthält für das unmittelbare Plangebiet keine Darstellungen. Der regionale Grünzug Nr. 02 grenzt im Norden und Osten an das Stiftungsareal an.



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

Im Anhörungsentwurf zur derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplanes sind für das Plangebiet ebenfalls keine Darstellungen enthalten.



Anhörungsentwurf der Regionalplan - Fortschreibung

3.4 Bestand / Nutzung

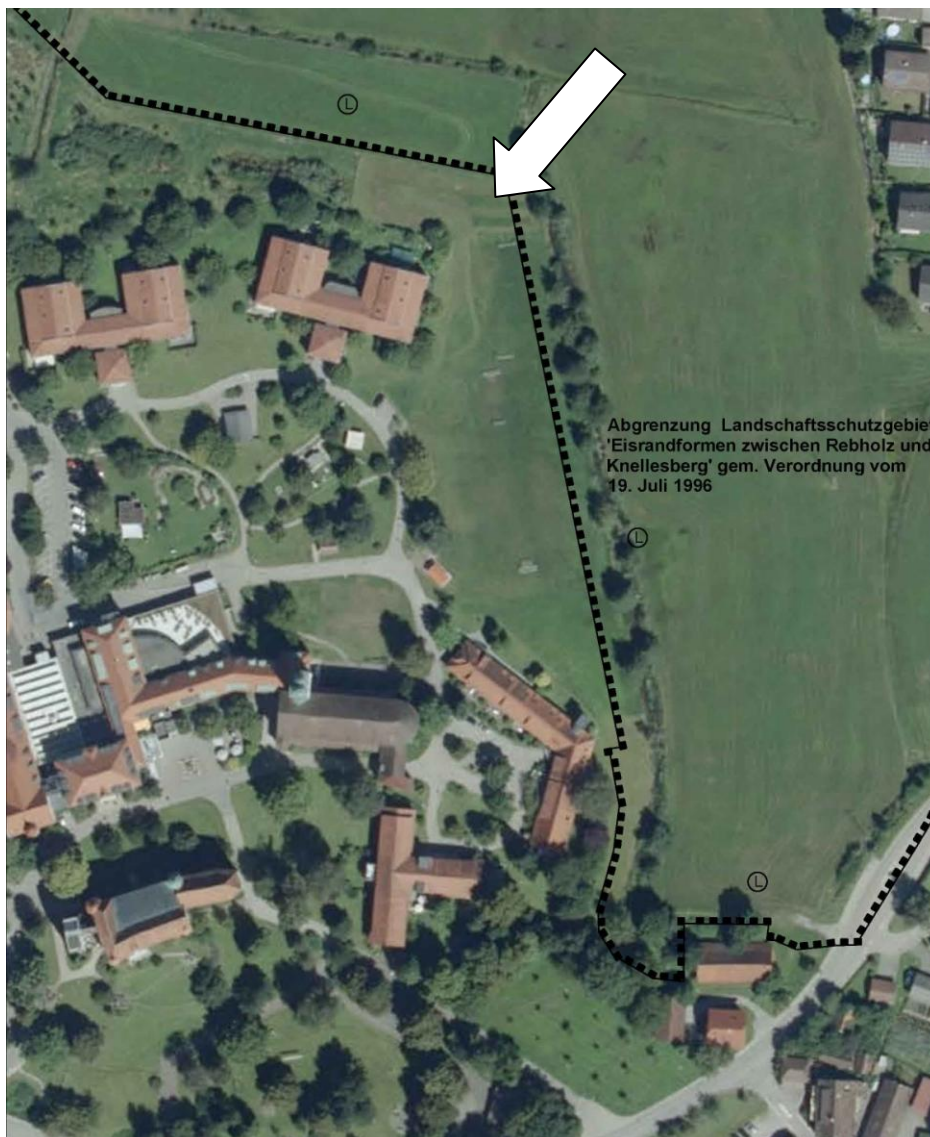
Das Plangebiet stellt den Übergang des bebauten Stiftungsareals in die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft dar. Die hausnahen Bereiche sind als Gartenflächen angelegt und mit Gehölzen bepflanzt. So sind insbesondere die im Süden gelegenen Gebäude durch einen stattlichen Baumbestand geprägt. Daran schließen sich Wiesenflächen an, die entweder extensiv landwirtschaftlich oder als Sport- und Spielflächen (Bolzplatz) genutzt werden.

Im Norden liegen zwei bepflanzte und umzäunte Retentions- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes, die dem Umweltbericht beigefügt ist, enthält eine Artenliste und Fotodokumentation.

3.4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine kartierten Biotop. Im Norden und Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet 'Eisrandformen zwischen Rebholz und Knellesberg' – unmittelbar an und ragt teilweise geringfügig in den Geltungsbereich hinein.



Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

Die Böschungsoberkante eines Bachlaufs / Graben bildet den östlichen Rand des Plangebietes.

3.5 Planung

Planungsgrundlage ist der vom Büro pp a/s pesch partner erarbeitete Rahmenplan. Die dargestellte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils 'Liebenau – Stiftungsgelände' orientiert sich an dem im nordöstlichen Bereich verlaufenden Graben, der im Rahmenplan auch als Trasse für eine mögliche Verlegung des Krebsbaches herangezogen wurde. Die Satzung nimmt diese Trasse auf und berücksichtigt weitgehend die im Rahmenplan vorgeschlagenen Baukanten als Baufenster, die sich an die vorhandenen Gebäude anschließen. So entstehen Gebäudegruppen, die sich jeweils eine gemeinsame Mitte umschließen.

Die Flächen zwischen den Baufenstern und der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils 'Liebenau -. Stiftungsgelände' werden als private Grünflächen ausgewiesen, die den künftigen Übergang in die Landschaft markieren und gleichzeitig das Landschaftsschutzgebiet respektieren, das im Osten in das Plangebiet hineinragt. Damit entstehen ausreichend dimensionierte Gewässerrandstreifen zum vorhandenen Bachlauf. Zwischen den Gebäudegruppen ragen die Grünflächen fingerförmig in das Stiftungsareal hinein und bilden so die Verbindung zwischen den ausgedehnten parkartigen Freiflächen und der Landschaft.

Die entfallenden Retentions- und Versickerungsbecken müssen an anderer Stelle des Areals wieder angelegt werden.

Um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und seiner Bauweise in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, enthält der Textteil der Satzung die nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen:

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

Die offene Bauweise lässt Baulängen von bis zu 50 m zu und entspricht der an die Baufenster angrenzenden Bebauung.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige ein- bis dreigeschossige Bebauung ermöglicht die Realisierung wirtschaftlicher Baukörper, die sich an der Siedlungsstruktur im Stiftungsareal orientiert, die durch eine kräftige, mehrgeschossige Bebauung geprägt ist.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2. BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Die Ausweisung der Baufenster entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes und dem Ziel, die Neubebauung im Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden anzuordnen.

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

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen bilden im Norden und Osten den 'grünen' Ortsrand des bebauten Stiftungsareals und den Übergang in die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft.

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

Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen sind - entsprechend der Umsetzung der Planung - mindestens 12 Laubbäume zu pflanzen. Sie dienen als Ersatz für entfallende Bäume, binden die Neubebauung in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein und stärken den Ortsrand. Gleichzeitig bilden sie Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten und tragen zur Regulierung des Lokal- und Kleinklimas bei.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

3.5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das innerhalb des Stiftungsareals verlegt ist.

3.5.2 Regenwasserbewirtschaftung

Gem. § 45 b (3) Wassergesetz Bad.-Württ. ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen. Die Versickerung muss grundsätzlich über eine mind. 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Diese wirkt als Filter für Schwermetalle und andere Schadstoffe.

Die vorhandenen Retentionsflächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Bereich des Baufensters Nr. 1 und zu einem kleinen Teil im Bereich des Baufensters Nr. 2. Das Baufenster Nr. 1 ist aktuell nicht zur Bebauung vorgesehen, so dass die Retentionsflächen aktuell erhalten bleiben. Die geplante Bebauung innerhalb des Baufensters Nr. 2 endet vor den bestehenden Retentionsflächen. Eine Bebauung des Baufensters Nr. 1 ist mittel- bis langfristig vorgesehen. Hier wird eine Überbauung der Retentionsflächen auf „Stelzen“ überlegt, um die vorhandenen Retentionsflächen zu erhalten. Alternativ wäre auch eine Verlegung/Erweiterungsflächen der Retentionsflächen in nördlicher Richtung denkbar. Diese Flächen befinden sich aber derzeit nicht im Eigentum der Stiftung Liebenau. Eine funktionierende Lösung für die Beseitigung des Niederschlagswassers (incl. evtl. erforderlichem Ersatz für entfallende Retentionsflächen) ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3.6 Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsregelung / Geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der den Satzungsunterlagen beigelegt ist. Er enthält auch eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung, die zum Ergebnis kommt, dass die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe zu einem Defizit in Höhe von 105.305 Biotopwertpunkten führen, das insbesondere auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter 'Landschaft', 'Boden' und 'Flora / Fauna' zurückzuführen ist.

Der Ausgleich des errechneten Biotopwertpunkt-Defizits soll über eine Ökokontomaßnahme erfolgen. Es handelt sich hierbei um die Gesamtmaßnahme mit dem Aktenzeichen 435.02.18 auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 2763/0 (Gemarkung Meckenbeuren) mit der Beschreibung: „*Entwicklung eines gewässerbegleitenden Auenwaldstreifens an der Schwarzach, eines Blühstreifens (Schmetterlings und Wildbienensaum), Pflanzung einer Baumreihe und einer Feldhecke und Aufwertung einer Magerwiese im Landkreis Bodenseekreis*“.

Für den Kompensationsbedarf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden zwei Einzelmaßnahmen eingesetzt:

- AZ: 435.02.018.03 *Anlage eines gewässerbegleitenden Auenwaldstreifens*, Fl. St. Nr. 2763/0 (Teilfläche), Flächengröße 4.902 m². Die Maßnahme führt zu einer Aufwertung von 97.962 Biotopwertpunkten und wird zu 100% für den Ausgleich des o.g. Biotopwertdefizits eingesetzt.
- AZ: 435.02.018.06 *Anlage einer Feldhecke*, Fl. St. Nr. 2763/0 (Teilfläche), Flächengröße 1.032 m². Die Maßnahme führt zu einer Aufwertung von 10.322 Biotopwertpunkten. Hiervon werden 7.343 Biotopwertpunkte für den verbleibenden Ausgleich des o.g. Biotopwertdefizits eingesetzt. Dies entspricht einer Fläche von 733 m² der Maßnahme.

Die dem Umweltbericht beigelegten Untersuchungen zum Artenschutz beruhen auf örtlichen Untersuchungen und Begehungen, die zwischen Mai und Oktober 2019 sowie im Oktober 2020 von der Biologin + Landschaftsökologin J. Opitz durchgeführt wurden. Sie enthalten detaillierte Dokumentationen und Artenlisten und kommen zusammenfassend zum Ergebnis, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten sind, wenn die erforderlichen Fäll- und Rodearbeiten außerhalb der Brutzeit der Avifauna, d. h. nur in den Monaten Oktober bis Februar, erfolgen.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden für das Plangebiet festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie betreffen insbesondere

die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform. Diese sind auf Satteldächer und extensiv begrünte Flachdächer begrenzt, weil diese innerhalb der bestehenden Bebauung vorkommen und sich so in die Siedlungsstruktur einfügen.

Gestaltung der Freiflächen

Begrünte Freiflächen sind ein wesentliches Merkmal des parkartig angelegten Stiftungsareals. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten daher einen entsprechenden Passus, wonach die nicht überbauten Flächen weitgehend als Garten- oder Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung anzulegen sind und damit zur Gestaltung des Siedlungsbildes und des Ortsrandes beitragen

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen, mit Ausnahme der Zufahrt, ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.