

Gemeinde Meckenbeuren

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
"Buch West"

**Begründung**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Ulm, 24.09.2014

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung, BfS,  
Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren stellt das Plangebiet als "Gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der nördliche Randbereich des Geltungsbereichs wird als Grünfläche dargestellt. Das Vorhaben sieht für den Geltungsbereich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO vor. Damit wird den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprochen. Da das Vorhaben gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann gem. § 13a Abs. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Immobilienwerkstatt, Büro für Planen und Bauen GmbH, Frauenstraße 7, 89073 Ulm, beabsichtigt, das Flurstück Nr. 896/3 (ehemaliges "Selbi-Areal") neu zu gestalten; sie tritt hierfür als Vorhabenträgerin auf. Die bestehende Bebauung soll abgebrochen und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Buch Teilgebiet 1" vom 29.06.1970. Dieser setzt für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO fest. Auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen kann das geplante Neubauprojekt nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Gemeinde Meckenbeuren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit einer dem Wohnumfeld angemessenen Wohnbebauung. Für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes besteht ein Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Meckenbeuren vom Oktober 2005.

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

## 3. Planungsschritte u. Bürgerinformation vor Aufstellungsbeschluss

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses war der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Entwurf des Bebauungsplans Gegenstand intensiver Diskussionen zwischen der Gemeindeverwaltung, dem Gemeinderat, den nördlichen Anwohnern sowie dem Vorhabenträger und den Planern.

Eine erste Bürgerinformation fand am 26.11.2012 statt. Am 21.03.2013 wurden die Anwohner über den Entwurf der Planung informiert und ihnen die Entwürfe vorgestellt. Die Forderungen der Anlieger nach einer Reduzierung der Gebäudehöhe des Hauses A um ein Geschoss und ein Abrücken nach Süden wurden berücksichtigt. Das Gebäude wurde nur noch 3-geschossig geplant und ca. 2,60 m nach Süden abgerückt. Dieser Entwurf wurde den Anwohnern am 28.05.2013 vorgestellt.

Am 11.09.2013 wurden der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Bürgerinformation des Bebauungsplanentwurfs gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit anschließender öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte vom 19.11.2013 bis 20.12.2013. Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahmen musste der Bebauungsplanentwurf vom 26.08.2013 geändert und überarbeitet und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 04.06.2014 wurde in der Zeit vom 23.06.2014 bis 07.07.2014 durchgeführt. Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange, musste der Bebauungsplanentwurf vom 04.06.2014 nochmals geändert und ergänzt werden. Da durch die Überarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurden gemäß § 4a Abs. 3 S.

4 BauGB nur die Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden eingeholt.

#### **4. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet umfasst das ehemalige "Selbi-Grundstück" und befindet sich gegenüber der Kreuzung Max-Eyth-Straße / Sömmeringstraße am westlichen Rand des Ortsteils Buch. Es besteht aus einer weitgehend versiegelten Fläche, die mit einer gewerblichen Halle bebaut ist.

Im Süden und Osten schließt die Ortslage von Meckenbeuren-Buch an das Plangebiet an. Es handelt sich vorwiegend um Wohngebäude sowie kleinteilige, nicht erheblich störende Gewerbebetriebe. Nördlich grenzt eine baumbestandene Grünfläche an, dahinter befinden sich ebenfalls Wohngebäude. Das Gebiet weist insgesamt einen gemischten Nutzungscharakter auf, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Entlang der westlichen Grenze erstreckt sich eine Waldfläche, die als flächiges Naturdenkmal Nr. 84350350002 "Unterer Forchenschachen" geschützt ist. Dahinter verläuft die Eisenbahntrasse Friedrichshafen-Ravensburg. Das Plangebiet liegt innerhalb der Flugschneise des Flugplatzes Friedrichshafen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück 896/3 sowie Teile der Grundstücke 887/24 und 1077.

#### **5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes**

Zur Neugestaltung des Plangebiets hat das Büro M+S Architekten König aus Ulm im Auftrag der Vorhabenträgerin einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Der Entwurf sieht vier Baukörper vor, die zueinander in einer windmühlenartigen Anordnung stehen und so einen gemeinsamen Innenhof bilden. Der Innenhofbereich wird dabei frei von motorisiertem Verkehr gehalten und ist nur für Fußgänger zugänglich.

Alle Gebäude erhalten eine Flachdachausbildung, drei Gebäude (Haus B, C u. D) sind mit jeweils 4 Vollgeschossen geplant, ein Gebäude (Haus A) ist mit drei Vollgeschossen vorgesehen.

Die 4-geschossigen Gebäude sind mit einer relativen Höhe (OK) von bis zu ca. 12,40 m, das 3-geschossige Gebäude mit einer relativen Höhe (OK) von ca. 9,30 m, ausgehend von der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden), geplant.

Die Gebäude sind nach Süden und Westen orientiert mit insgesamt 92 Wohneinheiten. Für alle Wohneinheiten sind Balkone, Loggien bzw. Terrassen vorgesehen.

Die Wohnungen sollen nach Fertigstellung als Eigentumswohnungen verkauft werden.

Die oberirdische Erschließung der Wohngebäude erfolgt ausschließlich über Fußwege. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind von der Max-Eyth-Straße aus zwei Zufahrten in eine zentrale Tiefgarage geplant. Die Tiefgarage weist 138 Stellplätze auf und wird über die Kellergeschosse direkt mit den einzelnen Gebäuden barrierefrei verbunden. Zusätzlich werden auf der privaten Grundstücksfläche 21 oberirdische Stellplätze als Querstellplätze angeordnet, die als Kurz- und Besucherparkplätze dienen.

Die Freiflächen, welche nicht für Zufahrten oder als Parkierungs- bzw. Wegeflächen vorgesehen sind, werden begrünt und gärtnerisch gestaltet. Die Tiefgarage erhält dazu eine Erdüberdeckung. In der Mitte der Wohnanlage ist ein zentraler Platz mit Kinderspiel und Sitzmöglichkeiten geplant.

Mit der Neubebauung des Grundstücks soll die städtebaulich unbefriedigende Situation in diesem Siedlungsbestand von Meckenbeuren Buch behoben und unter Beachtung der umgebenden Bebauung eine dem Standort angemessene und qualitätsvolle Neubebauung hergestellt werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung dieses Bereichs mit einer zeitgemäßen und anspruchsvollen Wohnbebauung.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Nutzung entspricht der Lage des Plangebiets und fügt sich in die vorhandene Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Die nicht zulässigen Nutzungen sind mit der angestrebten, im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Wohnnutzung nicht vereinbar. Der Ausschluss der aufgeführten Nutzungen erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes bleibt auch bei den getroffenen Ausschlüssen gewahrt.

Nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich südöstlich und östlich des Plangebietes mischgebietstypische, kleinteilige und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in einem Gewerbegebiet und in einem Mischgebiet. Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Friedrichshafen – Ravensburg und östlich die Bundesstraße B30.

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gegenstand der Untersuchung war zunächst die Frage, ob aufgrund vorhandener gewerblicher und verkehrlicher Immissionen eine Nutzung als Wohngebiet möglich ist. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass bis auf eine Ausnahme die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags und nachts eingehalten werden. Dasselbe gilt für die Werte nach der DIN 18005. Damit ist grundsätzlich sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Aufgrund der historischen Entwicklung ist das Plangebiet und seine Umgebung durch ein Nebeneinander von gewerblicher-, Misch- und Wohnnutzung geprägt. Dabei dominiert die Wohnnutzung. Mit der Neubebauung des ehemaligen Selbi-Areals durch Wohnbebauung reduziert sich der Anteil der Gewerbeflächen weiter erheblich. Nur noch südlich des Plangebietes liegt ein schmaler Gewerbegebietsstreifen westlich der Max-Eyth-Straße. Dieser grenzt jedoch bereits heute an ein ausgewiesenes, allgemeines Wohngebiet an. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind daher zur Rücksichtnahme auf die Wohnbebauung verpflichtet.

Für die westlich gelegene Gewerbebenutzung gilt es auch im Hinblick auf den Bebauungsplan "Maisch", der ein reines Wohngebiet ausweist. Östlich der Max-Eyth-Straße befindet sich nur noch ein kleines Gewerbegebiet mit drei Betrieben. Nördlich davon schließt sich ein Mischgebiet an. Auch diese Betriebe sind zur Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnbebauung verpflichtet. Zwar verfestigt sich durch das geplante Baugebiet die Wohnbebauung. Eine qualitativ bedeutsame Beschränkung der Betriebe tritt dadurch aber nicht ein.

Lediglich durch die nächtliche Abfahrt von Fahrzeugen eines einzigen Betriebes werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts am Gebäude D geringfügig überschritten. Dies gilt für die Ostfassade des Gebäudes in den Obergeschossen 2-4, die maximale Überschreitung beträgt 1,9 dB(A). Selbst bei gekipptem Fenster liegt in der lautesten Nachtstunde der Innenraumpegel deutlich unter 30 dB(A). Damit wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen. Selbst bei gekipptem Fenster ist die Nachtruhe ausreichend sichergestellt. Diese geringfügige Überschreitung des Nachtwertes hält die Gemeinde für vertretbar.

Die Alternative für eine Nachfolgenutzung des Selbi-Areals wäre eine gewerbliche Nutzung. Aufgrund der dominierenden Wohnbebauung in der Umgebung (insbesondere nördlich des Plangebietes) würde dies zu erheblich größeren Konflikten führen als die festgestellte geringfügige Überschreitung. Aufgrund der vorhandenen Mischstruktur ist im Übrigen sichergestellt, dass gewerbliche Nutzung künftig nachts aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme nicht nennenswert intensiviert werden kann.

Das Lärmgutachten hat weiterhin die Verkehrslärmimmissionen untersucht und festgestellt, dass vor allem durch den Lärm der Südbahn die einschlägigen Regelwerke überschritten werden. Der Verkehrslärm der B 30, die östlich des Plangebietes verläuft, ist unproblematisch. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch Schienenlärm um bis zu 8 dB(A) überschritten. Die Werte der 16. BImSchV werden vereinzelt um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist für die städtebauliche Planung nicht verbindlich, sie gibt aber einen gewichtigen Anhaltspunkt dafür, wann und in welchem Umfang die Grenze zu gesunden Wohnverhältnissen überschritten ist. Bei einer Überschreitung der Werte von 4 dB(A) ist davon nicht auszugehen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Gutachter bei seiner Berechnung auf den sogenannten Schienenbonus verzichtet hat. Die Tagwerte der 16. BImSchV sind durchgängig eingehalten. Damit sind insoweit keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu befürchten.

Wegen der Überschreitung der Nachtwerte sieht der Bebauungsplan zum Schutz der Bebauung Lärmschutzfenster und für Schlaf- und Kinderzimmer eine künstliche Belüftung vor. Damit ist sichergestellt, dass die Nachtruhe gewährleistet werden kann. Eine erhebliche Einschränkung für die Bewohner der angrenzenden Gebäude entsteht dadurch nicht. Zwar wäre es wünschenswert, Baugebiete ohne jegliche schalltechnische Restriktion zu realisieren. Dies ist aufgrund der Südbahn in weiten Bereichen von Meckenbeuren nicht der Fall. Gegen Neubebauung mit größerem Abstand sowohl zur B 30 wie zur Südbahn spricht aber der Gedanke der Innenentwicklung. Das Baugesetzbuch gibt vor, dass die Reaktivierung von innerörtlich brachgefallenen Grundstücken Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten hat. Dies spricht hier für die Ausweisung von Wohnbebauung in Plangebiet. In der Abwägung entscheidet sich die Gemeinde für den Vorrang der Innenentwicklung und für die Zulassung von Wohnen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenzen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf den Höchstwert für allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. Weiterhin wird bestimmt, dass die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlage von Tiefgaragen und von Stellplätzen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden kann.

Durch die vier Hochbauten wird eine GRZ von ca. 0,30 erreicht. Damit unterschreiten die Gebäude die festgesetzte maximale GRZ von 0,4 deutlich. Die Gebäude einschließlich der Zufahrten und Wegeflächen nehmen eine GRZ von ca. 0,39 ein.

Durch die Anlage der Gebäude, Zufahrten, Wegeflächen, die öffentlichen Stellplätze sowie durch die Tiefgarage wird insgesamt eine GRZ von etwa 0,84 erreicht.

Die Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen ist städtebaulich vertretbar, da es erforderlich ist, die den künftigen Wohneinheiten zurechenbaren PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Grundstück unterzubringen. Durch die unterirdische Parkierung kann das Grundstück weitgehend frei von Störungen baulich genutzt und die Freiflächen können entsprechend gestaltet werden. Die unterirdische Parkierung dient auch der Verkehrssicherheit, Gefahren für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Gebietes können vermieden werden. Damit werden die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der GRZ bestimmt.

Die verdichtete Bauweise wird auch durch die Lage des Plangebiets im bebauten Innenbereich begründet. Es wird dabei dem Leitgedanken der Innentwicklung der erforderliche Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit unbebauten Flächen eingeräumt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl für die Tiefgarage nicht beeinträchtigt. Die Lage des Plangebiets ermöglicht eine ausreichende Belüftung und Belichtung der geplanten Gebäude. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebiets nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze bestimmt und stellt ergänzend zur Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen eine Verdeutlichung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude dar.

Für die Flachdächer wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe in Metern ü. NN im neuen System definiert. Die Gebäudehöhen werden entsprechend dem Gefälle im Plangebiet angepasst, das geringfügig um ca. 0,5 m von Norden nach Süden abfällt.

Die absolute Höhe (OK max.) des Gebäudes A wird auf 424,90 m ü. NN festgesetzt, womit ausgehend von der Erdgeschossfußbodenhöhe ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 9,30 m ermöglicht wird. Die absolute Höhe des Hauses D wird auf 427,90 m ü. NN und der Gebäude B und C auf 427,40 m ü. NN festgesetzt. Ausgehend von der Höhe der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) weisen die Gebäude damit jeweils eine relative Gesamthöhe von ca. 12,40 m auf. In den Festsetzungen der Maximalhöhen ist eine Reserve von ca. 0,5 m für die Anpassung im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung der Baumaßnahmen berücksichtigt. Die zulässigen Höhen dürfen für technisch notwendige Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die Bauweise wird für die Häuser B und C als offene und für die Häuser A und D als abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dahingehend festgesetzt, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäudekörper länger 50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Auf diese Weise wird die in der Planungskonzeption vorgesehene windmühlenartige Gebäudeanordnung in den dafür vorgesehenen Gebäudelängen ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster entsprechen der Grundlage der Entwurfsplanung für die neu zu errichtenden Gebäude und ermöglichen eine Überbauung des Grundstücks mit der entsprechenden Wohnbebauung.

Nach Ziffer 1.4.1.1 der textlichen Festsetzungen dürfen Balkone die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschreiten. Die Zulässigkeit einer Ausnahme ergibt sich aus § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO. Grundsätzlich gilt für Baugrenzen, dass Gebäude und Gebäudeteile sie nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann dabei zugelassen werden. Darüber hinaus enthält § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO die Ermächtigung an den Plangeber, weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorzusehen. Hier sieht der Bebauungsplan eine Ausnahme für Balkone vor. Die Zulassung über die Baugrenze hervortretender Balkone erhöht die Wohnqualität in den Gebäuden, ohne die über-

baute Grundfläche selbst zu vergrößern. Balkone sind nur zulässig an den Süd- und Westfasaden der Gebäude. Damit wird Rücksicht auf die nördlich anliegenden Nachbarn genommen. An den Ostseiten der Gebäude sind ebenfalls keine Balkone vorgesehen. Nachteilige Wirkungen durch die Balkone auf die Wohnqualität sind nicht erkennbar.

Die Planungskonzeption mit der zulässigen Gebäudehöhe ergibt innerhalb des Geltungsbereichs zwischen Haus B und C eine geringfügige Abstandsflächenunterschreitung. Das Maß der Unterschreitung beträgt max. 0,6 m. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass die Abstandsflächen abweichend von § 5 Abs. 7 LBO entsprechend den Festsetzungen der Baugrenzen in der Planzeichnung reduziert werden dürfen.

Durch die Reduzierung der Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes werden die Belange der Nachbarbebauung nicht betroffen. Die Beleuchtung mit Tageslicht und die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung werden innerhalb des Plangebietes dabei ebenso nicht beeinträchtigt, sie bleiben in ausreichendem Maße gewährleistet. Der Brandschutz kann durch die Planung ebenfalls gewährleistet werden.

Der gemäß § 4 Abs. 3 LBO vorgegebene Waldabstand von 30 m kann in Absprache mit dem Fachbereich Forst beim Landratsamt Bodenseekreis reduziert werden. Auf der Grundlage von § 4 Abs. 3 LBO wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass der Abstand entsprechend den Festsetzungen der Baugrenzen auf 16 m bis 17 m reduziert werden kann. Das differenzierte Maß ergibt sich durch den Grundstückszuschnitt und die entsprechende Lage der Gebäude.

Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde zur Reduzierung des Waldabstandes ist die Schaffung eines gestuften naturnahen Waldtraufs. Dabei werden nach einer artenschutzfachlichen Begutachtung der Bäume größere und nicht standsichere Weichholz-Traubebäume, die stark in Richtung des Plangebietes geneigt sind, entfernt. Zusätzlich sind vorwüchsige Pappeln und Weiden in ihrer Größe auf ein unbedenkliches Maß zu reduzieren oder zu entnehmen.

Die dazu erforderliche artenschutzfachliche Begutachtung wurde zwischenzeitlich erstellt. Die dazu erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt und durch den Forstbeauftragten der Gemeinde Meckenbeuren durchgeführt.

#### **6.4 Verschattung**

Die Verschattung der Gebäude auf die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke wurde im Rahmen einer Verschattungsstudie geprüft. Als maßgebliche Norm wurde die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen. Die in der DIN 5034 vorgegebenen Mindestbelichtungszeiten der angrenzenden Gebäude werden durch die Planung eingehalten.

#### **6.5 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mittels Zufahrten über die Max-Eyth-Straße.

Die baurechtlich erforderlichen 138 Stellplätze werden in einer Tiefgarage hergestellt, die von allen vier Gebäuden aus über das Kellergeschoss barrierefrei erschlossen ist. Zusätzlich werden entlang der Max-Eyth-Straße 21 oberirdische Stellplätze für Kurzparker und Besucher auf der privaten Grundstücksflächen hergestellt.

Der entlang der Max-Eyth-Straße verlaufende öffentliche Gehweg bleibt erhalten und wird durch private Fußwege ergänzt, die eine fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes ermöglicht. Die privaten Fußwege innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Die Fußwege stehen damit auch Fußgängern zur Verfügung, die nicht Bewohner der geplanten Wohngebäude sind. Im Nordosten des Geltungsbereiches wird eine kleine öffentliche Freifläche geschaffen, die eine Aufenthaltsnutzung ermöglichen soll.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht mit Gebäuden bestandenen oder als Zufahrten, Fußwege oder Stellplätze hergestellten Bereiche werden begrünt und gärtnerisch gestaltet. Die Tiefgarage erhält dabei einen Oberbodenauftrag von mind. 50 cm pflanzfähigem Substrat.

Innerhalb der Bauflächen werden verschiedene Pflanzgebote mit Sträuchern festgesetzt. Für den Bereich des Spielplatzes werden dabei ungiftige Straucharten vorgegeben.

Für die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen entlang der Max-Eyth-Straße und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist die Pflanzung von standortheimischen Bäumen vorgesehen. Dabei werden drei standortheimische, mittelwüchsige Baumarten mit einer Pflanzhöhe von mind. 4 m und Stammumfängen von 16-18 cm im Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Untersuchung "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohnbebauung Buch West, Meckenbeuren, Prüfung Artenschutz und Maßnahmen" vom 10.09.2014 mit Hainbuchen (*carpinus betulus*) als Leitstruktur für Fledermäuse herzustellen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Be- und Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

## 6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 10.082 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Zur Untersuchung der Umweltbelange wurden ein Artenschutzgutachten, eine Altlastenuntersuchung, eine hydrogeologische Erkundung sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Soweit erforderlich wurden die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Umweltbelange im Bereich der vollständig bebauten innerörtlichen Brachfläche können damit ausreichend berücksichtigt werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3, Satz 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in Schutzgüter zu erwarten sind.

Mit der Planung tritt keine zusätzliche Flächenversiegelung ein. Gegenüber der heutigen Nutzung und Bebauung wird die versiegelte Fläche reduziert. Die Bäume an der nördlichen Grenze des Grundstücks können nicht erhalten werden. Dazu müsste der Baukörper A noch weiter nach Süden abgerückt werden. Dies führt zu einer erheblichen Erschwerung der Verwirklichung der Baukonzeption. Für den Eingriff, der durch die Beseitigung von Bäumen entsteht, wird durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen Ersatz geschaffen.

Entsprechend der Vorgabe des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) wird das anfallende Oberflächenwasser entweder im Plangebiet zurückgehalten und versickert bzw. dem bestehenden Trennsystem der Gemeinde zugeführt. Diesbezüglich wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt.

## 6.8 Naturdenkmal

Im Westen grenzt das flächige Naturdenkmal Nr. 84350350002 "Unterer Forchenschachen" und das gemäß § 32 BNatSchG geschützte Biotop "Erlen-Sumpfwald Forchenschachen" an den Geltungsbereich an.

Zum Schutz des Naturdenkmals vor Störungen durch Fußgänger und Anwohner wird in etwa 5 m Entfernung zum Naturdenkmal ein Zaun auf den privaten Grundstücksflächen errichtet. So soll die Zugänglichkeit zum Naturdenkmal von den privaten Grundstücksflächen aus unterbun-

den werden. Eine Bewirtschaftung und Pflege des Gehölzbestandes ist durch ein Wegerecht zugunsten der Gemeinde Meckenbeuren entlang dem Waldrand gewährleistet.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse untersucht werden. Da sich die Standortbedingungen im Naturdenkmal nicht verschlechtern dürfen, werden entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens Maßnahmen getroffen, die eine Versorgung des Naturdenkmals mit Grundwasser weiterhin gewährleisten. Beeinträchtigungen durch die baulichen Eingriffe der Tiefgarage können so vermeiden werden. Die vertragliche Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag.

Des Weiteren wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass eine Untersuchung des Wurzelbereichs für nahe an der Grundstücksgrenze befindliche Bäume des Naturdenkmals erfolgt. Entsprechend sind Maßnahmen zum Wurzelschutz zu treffen. Die vertragliche Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt ebenfalls im Durchführungsvertrag.

Forstrechtlich ist das Naturdenkmal als Wald zu betrachten. Der Waldbestand des Naturdenkmals weist im Bereich der geplanten Wohnbebauung höhere Bäume auf (Pappeln bis zu 30 m Höhe), als für einen 40-jährigen Bestand zu vermuten ist. Die Bäume sind stark windbeeinflusst und im Traufbereich deutlich in Richtung des Plangebietes geneigt. Der Pflegezustand des Waldes ist im Bereich des Plangebietes relativ schlecht, was auf die schwierige Zugänglichkeit zurückzuführen ist. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Waldfläche, es besteht keine direkte Zugänglichkeit z. B. über einen begleitenden Pflegeweg.

Der gemäß § 4 Abs. 3 LBO vorgegebene Waldabstand von 30 m kann in Absprache mit dem Forst- und dem Umweltschutzamt beim Landratsamt Bodenseekreis reduziert werden. Auf der Grundlage von § 4 Abs. 3 LBO wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass der Abstand entsprechend den Festsetzungen der Baugrenzen auf 16 m bis 17 m reduziert werden kann. Das differenzierte Maß ergibt sich durch den Grundstückszuschnitt und die entsprechende Lage der Gebäude. Die bestehende, nördlich angrenzende Wohnbebauung weist bereits einen vergleichbaren Abstand zu dem Gehölzbestand des Naturdenkmals auf. Eine Gefährdung der Gebäude durch Windwurf kann damit ausgeschlossen werden.

Vorgabe des Umweltschutz- und Forstbehörde zur Reduzierung des Waldabstandes ist die Schaffung eines gestuften naturnahen Waldtraufs. Dabei werden nach einer artenschutzfachlichen Begutachtung der Bäume größere und nicht standsichere Weichholz-Traubäume, die stark in Richtung des Plangebietes geneigt sind zu entfernen. Zusätzlich sind vorwüchsigen Pappeln und Weiden in ihrer Größe auf ein unbedenkliches Maß zu reduzieren oder zu entnehmen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt und durch den Forstbeauftragten der Gemeinde Meckenbeuren durchgeführt. Voraussetzung der vertraglichen Übernahme zur Durchführung der Maßnahmen und zur Reduzierung des Waldabstandes ist eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung "Naturdenkmal Forchenschachen" nach § 67 BNatSchG. Dies wurde von den zuständigen Ämtern in Aussicht gestellt.

## **6.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben**

Im Zusammenhang mit dem Eingriff in das flächenhafte Naturdenkmal "Unterer Forchenschachen" zur Reduzierung des Waldabstandes wurde die artenschutzfachliche Untersuchung "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohnbebauung Buch West, Meckenbeuren, Prüfung Artenschutz und Maßnahmen" vom 10.09.2014 durch den Biologen Luis Ramos, Fachgutachter Fledermäuse und Vögel, Kressbronn, durchgeführt. Das Gutachten wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis (Umweltschutzamt) intensiv abgestimmt. Die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung hat dabei verschiedene Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene CEF-Maßnahmen bestimmt, die im Rahmen der Durchführung des Vorhabens zwingend einzuhalten sind.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen entsprechend der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Untersuchung festgesetzt:

- Maßnahmen zur Vermeidung von störenden Lichtimmissionen
- Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von baubedingten Belastungen
- Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag hinsichtlich der Fassadengestaltung der Westseite der Gebäude B und C in Richtung des flächenhaften Naturdenkmals

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Regelungen hinsichtlich des Artenschutzes als vorgezogene CEF-Maßnahmen bestimmt:

- Aufhängen von Nistkästen
- Vorgaben zu Rodung und Gehölzrückschnitt im angrenzenden Naturdenkmal
- Erhalt von Habitatbäumen im Grundstück Fl.st. Nr. 836
- Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwaldes auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 858
- Erarbeitung eines Pflegekonzeptes innerhalb der Grundstücke 886/1 (Naturdenkmal), 886 und einer Teilfläche Fl.st. Nr. 836 bis März 2015

Die aufgeführten CEF- Maßnahmen innerhalb des flächenhaften Naturdenkmals "Unterer Forchenschachen" werden durch den Forstbeauftragten der Gemeinde Meckenbeuren durchgeführt.

## 6.10 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebiets dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 6.11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befand sich eine Betriebstankstelle. Eine im Jahre 2006 durchgeführte Altlastenuntersuchung des Büros Dr. Lindinger mit 5 Rammkernsondierungen ergab, dass im RKS 2/06 eine geringfügige Bodenverunreinigung durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vorhanden ist. Das Bodenmaterial ist in Anlehnung an die LAGA-Richtlinie als Z. 1.1 Bodenmaterial einzustufen. Eine Verwertung dieses Z 1.1 Bodenmaterials mit ca. 550 t ist bei Baumaßnahmen vor Ort unter bestimmten Sicherheitskriterien möglich. Dabei ist eine Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis erforderlich. Weitere Hinweise auf Boden-, Bodenluft- und indirekt auf Sickerwasserverunreinigungen wurden im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt. Es ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich weitere Altlasten vorhanden sind, die außerhalb des engeren Umfelds der Tankstelle liegen.

Zum Umgang mit den festgestellten Bodenverunreinigungen sind darüber hinaus im Rahmen der planungsrechtlichen Bewältigung der Alttablagerungsproblematik im Bebauungsplan zur Abwehr möglicher Gefahren aus den Bodenbelastungen Maßnahmen im engeren Umfeld um die ehemalige Tankstelle erforderlich:

- Entsprechend dem Gutachten vom Büro Dr. Lindinger, Sachverständigenbüro für angewandte Geologie & Umwelt vom August 2006, ist das ausgehobene Bodenmaterial im engeren Umfeld der ehemaligen Tankstelle zu beproben, um eine abschließende Schadstoffdeklaration des gesamten Bodenmaterials zu erhalten.
- Auf Basis dieser Deklarationsanalytik erfolgt die Festlegung des entsprechenden Verwertungsweges.
- Sämtliche Erdarbeiten im engeren Umfeld der ehemaligen Tankstelle sind grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren. Durch den begleitenden Gutachter ist sicherzustellen, dass sämtliches belastetes Bodenmaterial aus den Versickerungs- bzw. Retentionsbereichen vollständig entfernt wurde.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan ein allgemeiner Hinweis aufgenommen, dass, sollte bei Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich auffälliges Bodenmaterial festgestellt oder sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden werden, die Vorhabenträgerin bzw. der beauftragte Bauleiter sofort das Landratsamt Bodenseekreis zu informieren hat, damit die in

einem solchen Fall erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen unverzüglich festgelegt werden können.

Für die Herstellung der Tiefgarage ist eine Baugenehmigung erforderlich. In diesem Rahmen wird das Landratsamt Bodenseekreis, FB Immissionschutz weiter an den Planungen zur Tiefgarage und der Lösung der Altlastenproblematik beteiligt.

### **6.12 Munitionsaltlasten**

Munitionsaltlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Eine bereits erfolgte multitemporale Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat keine Anhaltspunkte auf Bombenblindgänger gefunden. Untersucht wurden der Geltungsbereich und umliegende Bereiche. Nach bestehendem Kenntnisstand sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### **6.13 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsbestandteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Freiflächen, Einfriedungen und für die Müllbehälter definiert. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und der Dächer sowie zur Gestaltung der Freiflächen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Die Festsetzung eines Spielplatzes erfolgt ebenfalls nach § 74 LBO. Hierbei werden die Anforderungen an die Nutzung unbebauter Grundstücksflächen geregelt.

## **7.0 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 10.082 m <sup>2</sup> (100,00 %)
davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 8.235 m <sup>2</sup> ( 81,7 %)
Private Grünflächen	ca. 1.502 m <sup>2</sup> ( 14,9 %)
Öffentliche Fußwege	ca. 345 m <sup>2</sup> ( 3,4 %)

### **7.2 Kostenangaben**

Der Gemeinde Meckenbeuren entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der erforderlichen Gutachten werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.