

Bebauungsplan „Furtesch II“ und
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Furtesch II“
mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Furtesch“ in Brochenzell und 1. Änderung der
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Andreas-Hofer-Straße/Oberegert“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die o. g. Satzungen sind mit ortsüblicher Bekanntmachung am 16.08.2014 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung der Satzungen wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

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

- Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung mit deren Berücksichtigung in den o. g. Satzungen sind beiliegend zusammengefasst.
- Die Ergebnisse, wie die Umweltbelange Berücksichtigung in den o. g. Satzungen gefunden haben, sind ebenfalls beiliegend zusammengefasst.

Meckenbeuren, den 26.01.2015

Serry
Bauamt



Gemeinde Meckenbeuren

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Furtesch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Furtesch" in Brochenzell und 1. Änderung der Klarstellungssatzung "Andreas-Hofer-Str. Nord/Oberäger".

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1 Für den Bebauungsplan "Furtesch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Furtesch" in Brochenzell und 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Andreas-Hofer-Str. Nord/Oberegert" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Furtesch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Furtesch" in Brochenzell und 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Andreas-Hofer-Str. Nord/Oberegert" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2014:

Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Die südöstlichen Teilbereiche des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Furtesch", der an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie kleine öffentliche Grünflächen (teils mit Weg) festsetzt. Ein kleiner Teilbereich im Südwesten (geplante Grundstücke Nrn. 8 und 11a) liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung "Andreas-Hofer-Straße Nord/Oberegert", die hier eine (bereits umgesetzte) Erschließungsstraße sowie den unbebauten Teil von Wohngrundstücken vorsieht. In den genannten Bereichen besteht folglich bereits Baurecht, das durch die vorliegende Planung geändert wird. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist hier folglich das bestehende Baurecht mit dem zukünftig zulässigen zu vergleichen, um den Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.

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

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch eine große öffentliche sowie eine kleinere private Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Verwendung von mit Lichtstrahl nach unten gerichteten, vollständig insektendicht eingekofferter LED-Lampen mit einer maximalen Höhe von 6,00 m (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, Mauern als Einfriedungen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten- und Lebensräume)

Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung.

Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Meckenbeuren erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in dem nahe liegenden FFH-Gebiet aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Die Überwachung der Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfolgt einerseits im

Rahmen der Bauaufsicht (Baugenehmigungen/Bauüberwachungsmaßnahmen). Darüber hinaus sind mögliche Informationen von sachkundigen Spezialisten zu verwenden. Ergänzend zu der durch die Gemeinde durchgeführten Umweltüberwachung sind bei Bedarf Informationen aus den Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltbehörden auszuwerten. Schädliche Umwelteinwirkungen von gewerblichen Anlagen werden beispielsweise durch die zuständige Immissionsschutzbehörde überwacht.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2014:

Bestandsaufnahme:

Beim überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland, zum Teil um Gemüse- und Sonderkulturanbau (Johannisbeeren). Im südöstlichen Plangebiet liegen vier bereits bebaute Wohngrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs. Im Süden und Südwesten schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Norden und Nordwesten (jenseits der Kreisstraße) liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten ein Sportplatz.

Im Bereich der Anbauflächen ist die biologische Vielfalt auf Grund der intensiven Nutzung gering (Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, regelmäßiger Bodenumbau, Ein- und Aussaat bzw. Anpflanzung von Kulturpflanzen). Hier kommen neben den angebauten Pflanzen vorwiegend Ackerunkräuter vor. Im Bereich der Gärtnerei haben sich durch die Aufgabe der Flächen zwischen den Gebäuden ruderal Hochstauden (Brennnessel, Goldrute, Springkraut) angesiedelt. Hier kommen zudem auch einige Gehölze vor: Entlang der Straße "Oberegert" stehen drei Salweiden, eine Esche sowie ein junger Kirschbaum. Hinter den Schuppen befinden sich weitere drei Obstbäume, eine weitere Salweide sowie ein Walnussbaum. An der Nordgrenze des Plangebietes (nördlich der Beerensträucher) stehen vier größere Kirschbäume, auf der Böschung dahinter kommt ein Gebüsch aus Pfaffenhütchen und Weiden vor.

Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der angrenzenden Wohnbebauung (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Beunruhigungen durch Freizeitaktivitäten) sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Im Bereich der Gärtnerei

sowie in den privaten Gärten im Südosten ist zwar davon auszugehen, dass siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel vorkommen. Insgesamt ist die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut jedoch gering.

Prognose bei Durchführung:

Der Lebensraum der Tiere und Pflanzen, die im Bereich des Ackers und der Obst- und Gemüseanbauflächen vorkommen, geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Ein großer Teil der vorhandenen Gehölze wird gefällt. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im Plangebiet Flächen gesichert werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Norden und Westen sind Grünflächen festgesetzt, die umfangreich mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Zusätzlich ist im Straßenraum die Pflanzung von 4 Bäumen vorgesehen. Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten. Auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Straßenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, insektendicht eingekofferte LED-Lampen verwendet werden dürfen. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Äußerung des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, Friedrichshafen:

Äußerung:

Auf Teilen der Fläche (Fl.-Nr. 1269) ist der Boden mit Kupfer belastet (früherer Hopfengarten). In den Bebauungsplan ist daher ein Hinweis aufzunehmen, dass hier ein Oberbodenaustausch mit sachgerechter Entsorgung der belasteten Böden notwendig ist, sofern es sich nicht durch die Auffüllungen bereits erübrigt. Ein großer Bereich der Fl.-Nr. 1274 konnte altlastentechnisch noch nicht untersucht werden, weil die Fläche nicht zugänglich war. Dies ist noch nachzuholen.

Stellungnahme vom 02.09.2014 zur Fassung vom 23.06.2014 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen:

Stellungnahme:

Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

In Ziffer 5.16 der Hinweise finden sich Ausführungen zu Bodenbelastungen und Bodenschutz. Dabei wird u. a. auf das Gutachten des Ingenieurbüros HPC vom 28.11.2012 und die darin enthaltenen Empfehlungen eingegangen. Es wird dargelegt, dass die Gemeinde Meckenbeuren beabsichtigt, die Flächen zu sanieren und "altlastenfrei" zu veräußern.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach unserer Kenntnis noch die Bodenuntersuchungen auf Grundstück Flst.-Nr. 1274 ausstehen, da dieses Grundstück zum damaligen Untersuchungszeitpunkt nicht zugänglich war. Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bittet hier um weitere Beteiligung und Abstimmung bei der Sanierungs- und Verwertungsplanung. Erkenntnisse aus Stellungnahmen zu Fassungen (chronologisch).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die ausstehenden Bodenuntersuchungen werden, sobald die Grundstücke zugänglich sind nachgeholt. Im Rahmen der Abstimmung der Sanierungs- und Verwertungsplanung wird die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde weiterhin beteiligt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2014:

Bestandsaufnahme:

Laut der Geologischen Karte von Baden-Württemberg, Blatt 8223 Ravensburg, ist davon auszugehen, dass im überplanten Bereich alluviale bzw. diluviale Talsedimente anstehen; weiter westlich (außerhalb des Plangebietes) ist mit glazilimnischen Sedimenten in Zungenbecken und Senken zu rechnen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (HPC AG, Ravensburg, Gutachten vom 04.12.2012). Danach stehen im tieferen Untergrund Talsedimente mit einer gegenseitigen Verzahnung der Schichten an. Sie bestehen zum einen aus stark fließgefährdetem, Grund- sowie Schichtwasserführendem Talsand mit wechselnden Kies- und Schluffanteilen, zum anderen aus Tallem, der aus Schluff mit wechselnden Anteilen von Sand und Kies besteht. Zonen mit höheren Sandanteilen führen ebenfalls Wasser und sind daher aufgeweicht und fließen aus. Über den Talsedimenten lagern im westlichen Bereich (Flächen der ehem. Gärtnerei) lokal Auffüllungen, die in Tiefen zwischen 0,90 m und 1,00 m reichen. Sie bestehen aus Schluff mit wechselnden Anteilen an Sand und Kies, haben eine weiche Konsistenz und enthalten mineralische Fremdbestandteile in Form von Ziegelresten und Glas. Die Schichtung wird von Oberboden in einer Mächtigkeit von 30 cm bis 40 cm abgeschlossen. Als natürlich anstehende Bodentypen sind kalkhaltige braune Aueböden sowie Augleye zu erwarten. Bodenart ist überwiegend schwach-toniger Lehm. Bei den Acker- und bei einem Teil der Gärtnereiflächen handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt werden. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mit Ausnahme der Fl.-Nr. 1272/2 und 1273, deren Fruchtbarkeit mit "hoch" bewertet wird, als mittel einzustufen. Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftliche Vorrangflächen mittlerer Qualität. Die vorhandenen Böden haben eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist im östlichen Bereich (der in der Reichsbodenschätzung als Acker bewertet wurde) mittel, im höher liegenden westlichen Bereich (der als Grünland bewertet wurde) hoch. Im Bereich des bestehenden Wohngebietes im Südosten sowie kleinflächig im Bereich der ehemaligen Gärtnerei (Gewächshäuser, Schuppen) sind die Böden bereits zu großen Teilen versiegelt. Hier können die Bodenfunktionen bereits nicht mehr erfüllt werden.

Auf Grund der vorangehenden Nutzungen (Obst-, Gemüse- und wahrscheinlich auch Hopfenanbau, Gewächshäuser und Lagerflächen der Gärtnerei) bestand der Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Es wurden daher Bodenuntersuchungen hinsichtlich entsorgungsrelevanter Beeinträchtigungen durchgeführt (HPC AG, Ravensburg, Gutachten vom 28.11.2012). In Bezug auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ergaben sich dabei in den Proben aus einer Tiefe von 0 cm bis 30 cm keine Auffälligkeiten. Im Oberboden einzelner Untersuchungsteilflächen (Fl.-Nr. 1265 und 1269 und Teilfläche 2 der Fl.-Nr. 1274) wurden jedoch leicht erhöhte Gehalte an Chromges bzw. Kupfer im Feststoff festgestellt. Während die Kupfergehalte zur Tiefe hin abnahmen, war die Chromges-Konzentration bis 90 cm Tiefe nahezu konstant. Bei der Teilfläche Fl.-Nr. 1269 wurde in der Probe aus 0 cm bis 30 cm Tiefe der Z 1-Zuordnungswert nach VwV Bodenverwertung über-

schritten, der Z 2-Zuordnungswert jedoch unterschritten, während bei den anderen beiden Teilflächen der Z 0*-Zuordnungswert in der Probe aus dieser Bodentiefe noch eingehalten wurde. Bei allen übrigen entnommen Proben lagen die Metallgehalte unterhalb der Vorsorgewerte nach BBodSchV bzw. der Z 0-Zuordnungswerte nach VwV Bodenverwertung. Hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ergeben sich auf Grund der ermittelten Analyseergebnisse unter Berücksichtigung der entsprechenden Prüfwerte keine Hinweise auf eine Gefährdung. Um die Mobilisierbarkeit der ermittelten Schadstoffe zu prüfen, wurden ergänzende Eluatanalysen durchgeführt. Diese erbrachten im Oberboden bei den Teilflächen Fl.-Nrn. 1265 (südlicher Teil) und 1269 für Kupfer leicht erhöhte Konzentrationen. In der Teilfläche Fl.-Nr. 1274 war der Z 1.1-Zuordnungswert nach VwV Bodenverwertung überschritten. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach BBodSchV waren alle eingehalten. In Bezug auf diesen Wirkungspfad ist auf Grund des tonigen Bodenmaterials und der nur geringfügigen Überschreitung der Vorsorgewerte nicht mit einer Grundwassergefährdung zu rechnen.

Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden (z.B. in die Baugrube eindringendes Grundwasser).

Prognose bei Durchführung:

Die landwirtschaftlichen bzw. gartenbaulichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baust Straßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. In Teilbereichen des Plangebietes kommt es zur Grundstückseinebnung voraussichtlich auch zu Bodenaufschüttungen oder -abgrabungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer weiteren Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ zwischen 0,28 und 0,33 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens nicht noch weiter zu reduzieren. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.

Trotz der niedrigen Grundflächenzahlen und der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Eingriffsstärke wegen des grundwassernahen Standortes und der teilweisen Bedeutung der Flächen als Retentionsraum als hoch zu bewerten.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.04.2013 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme:

Derzeit werden für ausgewählte Gewässer (mit einer Einzugsgebietsgröße größer als 10 km²) im Rahmen des Projektes "Hochwassergefahrenkarten" (HWGK) entsprechende Karten und daran anschließend Hochwasserrisikomanagementpläne beruhend auf Artikel 6 und 7 der EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie, die durch § 74 und § 75 Wasserhaushaltsgesetz in deutsches Recht umgesetzt wurde, erstellt. Im Einzugsgebiet Schussen (Teilbearbeitungsgebiet 110) wurden die dafür notwendigen hydraulischen Berechnungen für die HWGK durch die ProAqua Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Umweltechnik mbH durchgeführt. Im Rahmen der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten werden verschiedene Stufen der Qualitätssicherung und Plausibilisierung durchlaufen. In diesem Gebiet sind alle diese Stufen abgeschlossen. Die fertig gestellten Hochwassergefahrenkarten wurden den Unteren Wasserbehörden und Kommunen bereits 2012 zur Verfügung gestellt. Angefügt finden Sie eine HWGK-Karte (Kartentyp 2, Überflutungsflächen) für den betreffenden Bereich. Bereits bei HQ100 sind große Teile des Geltungsbereichs betroffen. Es sind hier die Bestimmungen nach WG/WHG zu beachten. Darüber hinaus ist das Gebiet bei einem HQextrem noch stärker betroffen (siehe angefügte Karte). Der Gemeinde Meckenbeuren zur Information (HQextrem) und Kenntnis sowie zu weiteren Beachtung (hochwasserangepasstes Bauen) bei Ihren weiteren Planungen. Aktuell wird an der Erstellung des Hochwasserrisikomanagementplans Alpenrhein-Bodensee - Maßnahmenbericht Schussen gearbeitet. Ein erster Entwurf des Maßnahmenberichtes liegt aktuell bereits vor. Die Erkenntnisse liegen der Gemeinde Meckenbeuren vor und sind in der Planung zu beachten. Für Informationen u. a zum landeseinheitlichen Maßnahmenkatalog sei auf das Vorgehenskonzept Hochwasserrisikomanagement in Baden-Württemberg unter www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de verwiesen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Äußerung des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, Friedrichshafen:

Äußerung:

Der im östlichen Bereich durch die geplante Bebauung verloren gehende Retentionsraum (HQ₁₀₀-Fläche) ist volumengleich (vsl. 700 m³) an anderer Stelle auszugleichen. Voraussichtlich liegen vier Gebäude innerhalb der von einem 100-jährigen Hochwasser betroffenen Fläche. Dieser Bereich (ca. 3.500 m²) ist aufzufüllen.

Für die betroffenen Gebäude sollte eine EFH-Höhe festgesetzt werden, welche die Hochwasserfreiheit des Erdgeschoßes sicherstellt. Zudem sollten die Gebäude nicht unterkellert werden. Erfolgt doch eine Unterkellerung sollte in den Kellerräumen keine Wohnnutzung erfolgen. Da im Bebauungsplan hierzu mangels Rechtsgrundlage keine Regelungsmöglichkeit besteht, sollte das im Rahmen der Kaufverträge gesichert werden.

Der Eingriff in den Überschwemmungsbereich ist soweit als möglich zu minimieren. Das heißt, die notwendigen Auffüllungen sollten möglichst auf den Bereich der Gebäude und Zufahrten beschränkt bleiben.

Der Ausgleich für die Bebauung im Überschwemmungsbereich kann einerseits durch Abgrabungen erfolgen. In Bezug auf den Bodenschutz wäre es jedoch begrüßenswert, wenn der Retentionsraum durch weniger gravierende Eingriffe vergrößert werden könnte (z.B. Damm zum östlich der Schussen liegenden Altarm öffnen). Wenn der wasserrechtliche Ausgleich nur die vom Bebauungsplan betroffene HQ₁₀₀-Fläche betrifft, ist der durch Abgrabungen entstehende Eingriff in den Boden in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit aufzunehmen. Es ist jedoch empfehlenswert, wenn die Gemeinde sich auf einer geeigneten Fläche bzw. durch geeignete Maßnahmen mehr Retentionsraum schafft, als für den vorliegenden Bebauungsplan notwendig ist, da in Zukunft weitere Baumaßnahmen anstehen, die einen solchen Ausgleich benötigen können, die aber für sich genommen zu klein sind, um eine sinnvolle Maßnahme umzusetzen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist unproblematisch. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Eine Retentionsfläche ist nicht notwendig.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.03.2013 des Wasserwerkes Meckenbeuren:

Stellungnahme:

Die bestehende Straße "Obereget" welche im Zuge der Planungen unter anderem nun beidseitig bebaut werden soll, verfügt bereits über einen Wasserleitungsbestand. Wie in beiliegender Lageplanskizze aufgezeigt, sind für den übrigen Bereich zusätzliche, öffentliche Wasserleitungen vorzusehen. Material, Dimension und genaue Lage sind mit dem planenden Ingenieurbüro und unserem Wassermeister, Tel. 07542 -403 258 oder 0171 - 3021215 rechtzeitig vorab zu klären.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Äußerung zur weiteren Vorgehensweise:

Äußerung:

Zum Thema des wasserrechtlichen Ausgleichs (Neuschaffung zusätzlichen Retentionsraums) wird eine Abstimmung zwischen Gemeinde, Erschließungsplaner und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz erfolgen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 03.08.2012 einer Familie aus Meckenbeuren:

Stellungnahme:

Wir wissen nicht, ob wir bei Ihnen mit unserem Anliegen richtig sind. Wir sind seit über 20 Jahren Anwohner im Furtesch 1 und haben kürzlich mit Schrecken die Pläne des Gemeinderats für Furtesch 2 erfahren.

Als direkter Anwohner (nur getrennt durch eine schmale Straße) sind wir natürlich nicht erfreut, den schönen Ausblick auf die schönen Felder und die andere wunderschöne Natur zu verlieren. Aber das ist nicht der alleinige Grund weshalb wir Sie anschreiben! Wer kommt eigentlich auf so komische Ideen??? Hat sich jemand diese Fläche schon mal nach 2-3 Wochen Dauerregen oder im Frühjahr wenn es Taut angeschaut? Da kann man in den Seen Kniehoch baden gehen. Das Wasser kann durch die sehr hohen Stände der Schussen und des Gunterbachs nicht mehr richtig versickern. Das sieht man nicht bei einer kurzen vor Ort Besichtigung (womöglich bei strahlendem Sonnenschein)! Häuser bauen ohne Keller, das ist wie ein Auto ohne Räder! Ist das dann überhaupt noch eine Wertanlage, macht das Sinn (Bauen um jeden Preis)? Oder finden wir dann das Gerumpel um die Häuser verteilt? Das riecht sehr danach, dass hier jemand schnelles Geld machen möchte.

Mit Einbindung in das Ortschaftsbild, hat das unseres Erachtens nicht viel zu tun. Durch anheben des Geländes liegen unsere Häuser dann tiefer. Im Falle eines Hochwassers hätte das für uns fatale Folgen. Wenn wir irgendetwas gegen dieses Projekt unternehmen können, dann teilen Sie uns bitte

mit, WIE??? Es sind immerhin auch unsere Steuergelder, welche hierfür ausgegeben werden. Letztendlich geht wieder alles auf Kosten der Natur und das finden wir sehr schade! Die Vermüllung des Schussen Ufers ist heute schon ein massives Problem und das verschärft sich nur noch, wenn da noch mehr Menschen hinziehen. Eine gewisse Distanz zum Naturschutzgebiet sollte man doch bitte lassen. Wir haben dort Füchse, Enten und Fischreiher sowie eine ganze Reihe anderer Tiere. Vielleicht sollte die Gemeinde auch gleich ein Freibad an der Schussen planen! Partys und Saufgelage hat es da ja schon genügend, das weiß auch die Polizei zu berichten!

Was wird eigentlich mit der Familie, die sich da schon seit Jahrzehnten mit Salatanbau ihren Lebensunterhalt verdient?? Das gehört zum Ortsbild, die sind schon ein Teil der Brochenzeller Geschichte!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde strebt in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes an, da der Flächennutzungsplan bereits eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes vorsieht und somit die Planungsabsicht der Gemeinde bereits langfristig kundgetan wurde. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich war folglich auch seitens der Anwohner zu rechnen. Die ehemals innerhalb der Überflutungsflächen eines Hundertjährigen Hochwassers gelegenen Grundstücke wurden aus der Planung herausgenommen. Hinsichtlich der verbleibenden Flächen sind im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise enthalten, die eine ordnungsgemäße Entwässerung des Baugebietes gewährleisten. Untergeschosse sind möglich, sollten allerdings grundwasserdicht ausgeführt werden. Eine Einbindung des Baugebietes nach Norden erfolgt durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzungen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 03.07.2013 einer Bürgerin aus Meckenbeuren:

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan Furtesch II erhebe ich hiermit Einwendungen:

Begründung: Durch die weitere Versiegelung besteht die Gefahr, dass im Bereich der bestehenden Bebauung Furtesch Wasser in die Keller eindringt. Wie geschehen beim letzten Hochwasser. Die Kanäle im bestehenden Gebiet sind bereits jetzt überlastet. Wenn die geplante Bebauung ebenfalls über diese Kanäle angeschlossen werden, wird die Hochwassergefahr verschärft.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Entwässerung des neuen Baugebietes wird durch ein Ingenieurbüro errechnet, die Kanäle werden entsprechend dimensioniert, so dass eine gefahrlose Entwässerung sichergestellt ist.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 05.07.2013 einer Bürgerin aus Meckenbeuren:

Stellungnahme:

Aus der von mir erstellten Darstellung in der Anlage geht hervor, dass Teile des geplanten Baugebiets Furtesch II im Bereich des HQ₁₀₀ lt. HWGK liegen. Ich bitte Sie, bis zur nächsten Behandlung des Themas selbst eine solche Darstellung offiziell anzufertigen, um dem Gemeinderat darlegen zu können, wie HQ₁₀₀ und geplante Bebauung zueinander liegen. Außerdem bitten wir um Unterrichtung des Gemeinderats über die daraus folgenden gesetzlichen Konsequenzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die vom HQ 100 betroffenen Flächen werden nicht mehr als Bauflächen herangezogen. Lediglich die Grünflächen liegen noch innerhalb des HQ 100.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 07.07.2013 einer Familie aus Meckenbeuren:

Stellungnahme:

Wir hatten die Anwohner des Furtesch und der Breite nach dem Hochwasser vom 01.06. und 02.06.2013 befragt.

Wir wollten in Erfahrung bringen welche Schäden sie hatten und wissen ob sie Ängste haben, wenn hier weitere 22 Häuser gebaut werden. 33 Schreiben haben wir zurückerhalten. Das Ergebnis war eindeutig! 32 Familien haben dieselben Befürchtungen wie wir und erwarten durch das Furtesch 2 noch größere Probleme mit Hochwasser. [Auflistung der besorgten Familien]

Was wir letztendlich alle erwarten, können Sie aus dem Schreiben des Rechtsanwalts entnehmen!

Die Fragebögen haben wir aus Datenschutzgründen nicht angefügt. Diese können aber jederzeit eingesehen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Namens unserer Mandanten dürfen wir Ihnen zum obigen Bebauungsplan insbesondere aufgrund der jüngsten Hochwassersituation folgende erhebliche Bedenken und Einwendungen übermitteln:

Bei der jüngsten Hochwassersituation am Wochenende 1./2. Juni 2013 mussten die an das Plangebiet angrenzenden Erbeerfelder und Äcker drei Tage lang leer gepumpt werden.

Aus zahlreichen Kellern der angrenzenden Häuser musste Wasser gepumpt werden. Nur durch die auch bei unseren Mandanten funktionierenden Rückstauklappen konnten in zahlreichen Häusern Schäden verhindert werden, die Anwohner wurden von der Feuerwehr aufgerufen, kein Wasser laufen zu lassen, da die Kanäle komplett überlastet waren. Die Schussen trat direkt neben dem Baugebiet auf Seite Brugg über die Ufer.

Keine Woche später ergab sich nach drei Tagen Dauerregen fast die gleiche dramatische Hochwassersituation. Wieder musste gepumpt werden und am Sonntag, den 16.06.2013 stand das Wasser immer noch in den Feldern.

Unsere Mandanten haben bei den vom Hochwasser betroffenen Anwohnern in den Gebieten Furtesch I und in der Breite eine Umfrage mittels Fragebogen gemacht und stellten aufgrund des Rücklaufes fest, dass zumindest in 20 Häusern ein Wassereintritt zu verzeichnen war, wobei Wasser in den Kellern teilweise bis zu einer Höhe von 40 cm stand.

Im Plangebiet Furtesch II sollen weitere 22 Häuser errichtet werden, wobei einige dieser geplanten Häuser nach unserer Kenntnis im möglichen Überschwemmungsgebiet bei einem sogenannten 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) liegt. Aufgrund der beschriebenen Hochwassersituation gehen wir deshalb zwingend davon aus, dass bei einer erneuten Hochwassersituation nicht nur die neuen Häuser von eindringendem Wasser gefährdet sind, sondern dass zum einen die erhebliche Flächenversiegelung zu verstärktem Hochwasser bei den bereits bestehenden Häusern, unter anderem auch unserem Haus führen wird und dass der bisher bestehende Kanal unterdimensioniert ist.

Nachdem dieser Kanal bereits bei der jetzigen Hochwassersituation völlig überlastet war, wird bei zukünftigen Hochwassersituationen, die aller Voraussicht nach häufiger wie bisher eintreten werden, bei einer Mehrauslastung durch 22 Häuser dramatische Folgen für unser Haus und die übrigen "Unterlieger" zukommen.

Wir dürfen in diesem Zusammenhang auf § 78 Wasserhaushaltsgesetz verweisen, wonach in festgesetzten Überschwemmungsgebieten der Andrang gemäß § 1 Ziffer 1 und 6 die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen sowie das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche untersagt ist.

Gemäß Absatz 2 dieser Vorschrift können neue Baugebiete ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind, wenn der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, wenn der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sowie die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind. Gemäß den vorstehenden Ausführungen sind unseres Erachtens die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung in mehrerer Hinsicht nicht vorhanden, so dass das geplante Baugebiet unseres Erachtens nach unserem bisherigen Kenntnisstand gegen mehrere Vorschriften des WHG verstößt.

Wir fordern deshalb, dass zur Klärung der Hochwassersituation und insbesondere zur Klärung der notwendigen Dimensionierung des Kanals ein unabhängiges Gutachten vor der Beschlussverfassung über den Bebauungsplan Furtesch II eingeholt wird.

Erst wenn geklärt ist, welche Auswirkungen die zusätzliche Bebauung mit 22 Häusern auf die sogenannte Unterlieger bei Hochwassersituationen hat, kann unseres Erachtens eine fundierte Entscheidung über die Bebauung des vorgenannten Gebietes durch den Gemeinderat erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Entwässerung des neuen Baugebietes wird durch ein Ingenieurbüro errechnet, die Kanäle werden entsprechend dimensioniert, so dass eine gefahrlose Entwässerung sichergestellt ist. Die ehemals innerhalb der Überflutungsflächen eines Hundertjährigen Hochwassers gelegenen Grundstücke wurden aus der Planung herausgenommen, so dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 04.07.2013 eines Bürgers aus Meckenbeuren:

Stellungnahme:

1. Bevor die Weichen in Richtung Bebauung von "Furtesch II" mit 22 Häusern gestellt werden, müssen die Hochwassergefahren in diesem Baugebiet genauestens geprüft, untersucht und ggf. auch gutachterlich noch ausgewertet werden. Denn das Szenarium Anfang Juni d. J. hat uns Bewohner im Wohngebiet "Furtesch I" Angst und Sorgen gemacht. Für mich gibt es noch viele ungeklärten Fragen so z.B.:

Ist der bestehende Gemeindekanal für die Aufnahme und einen geordneten Abtransport von Oberflächenwasser auch und gerade bei Naturkatastrophen, wie wir sie im Juni 2013 hatten und wie sie in immer kürzeren Zeitabschnitten folgen können, für das Wohngebiet "Furtesch I" überhaupt noch ausreichend?

Wie sind Leib und Leben der Bewohner von "Furtesch I" gegen die Auswirkungen von Hochwasserereignisse gesichert?

Wie oder wo soll das Neubaugebiet entwässert werden?

Wurden für das in Frage stehende Gebiet "Furtesch II" die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes beachtet? Nach meiner Kenntnis gelten die statistisch gesehen einmal in hundert Jahren überschwemmten Flächen als Überschwemmungsgebiet. Das in Frage stehende Gebiet wurde in den letzten 30 Jahren aber mindestens 2 mal überschwemmt. Zum Nachweis für die Überschwemmung der nördlich an das Wohngebiet "Furtesch I" angrenzenden Felder Anfang Juni 2013 füge ich Fotos bei, welche von mir von meinem Grundstück aus gemacht wurden.

2. Als Bewohner und Eigentümer der Hausgrundstücke Furtesch 24 und 24 macht es mir wegen der nachstehenden Gründe auch große Sorgen, wenn es zu einer Bebauung von "Furtesch II" kommen sollte.

Die Anfang Juli 2013 niedergegangenen sintflutartigen Regenfälle haben dazu geführt, dass die im Osten des Wohngebietes verlaufende Schussen vieler teilweise über die Ufer trat, der im Westen verlaufende Gunterbach Hochwasser führte und der Gemeindekanal im Wohngebiet "Furtesch I" völlig überlastet war und dadurch der Abtransport des Oberflächenwasser nicht gewährleistet war. Zunächst boten zwar die natürlichen Überflutungsflächen, die im Norden an das Wohngebiet "Furtesch I" angrenzen, noch einige Zeit lang Schutz. Doch als auch dort kein Wasser mehr aufgenommen werden konnte war die zwangsläufige Folge, dass der Grundwasserspiegel rasant anstieg und es zu Überflutungen vieler Keller im Wohngebiet "Furtesch I" kam.

Das Wohngebiet "Furtesch I" war also nicht nur vom Hochwasser bedroht, nein viele Bewohner und Hausbesitzer - so auch ich - sind ernsthaft betroffen und geschädigt. Alle waren tagelang damit beschäftigt, Wasser aus den Kellerräumen zu schöpfen oder zu pumpen und die Häuser schnellstens wieder trocken zu bekommen um ggf. nachhaltige Schäden halbwegs im Griff zu halten. Nur am Rande sei erwähnt, dass der entstandene Wasserschaden immens ist und von jedem Betroffenen selbst geschultert werden muss, da keine Versicherung solche Schäden - weil durch Grundwasser verursacht - reguliert.

Aber es geht nicht nur um wirtschaftliche Schäden, nein, es geht insbesondere auch um den Schutz für Leib und Leben der Bewohner des Wohngebietes "Furtesch I". Wie soll für uns Bewohner im "Furtesch I" die Zukunft aussehen, wenn eine Bebauung von "Furtesch II" kommen würde. Denn durch eine Bebauung mit 22 Häusern im Norden des Baugebietes "Furtesch I" würden große Teile der natürlichen Überflutungsflächen durch Versiegelung bzw. Verdichtung wegfallen; wie wir bei der letzten Hochwasserkatastrophe erfahren mussten, reicht der bestehende Gemeindekanal im Ernstfall nicht einmal für die Aufnahme oder den zügigen Abtransport des Oberflächenwassers aus dem Wohngebiete "Furtesch I" aus, was also erwartet uns bei einer weiteren Verdichtung von Überschwemmungsflächen.

3. Wie sich aus allem ergibt, sind unsere Sorgen und Nöte wegen der Verschärfung der Hochwassersituation im Falle einer Bebauung von "Furtesch II" begründet und durchaus ernst zu nehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Entwässerung des neuen Baugebietes wird durch ein Ingenieurbüro errechnet, die Kanäle werden entsprechend dimensioniert, so dass eine gefahrlose Entwässerung sichergestellt ist. Die ehemals innerhalb der Überflutungsflächen eines Hundertjährigen Hochwassers gelegenen Grundstücke wurden aus der Planung herausgenommen, die gesetzlichen Vorgaben wurden beachtet. Durch

die Entwässerungsplanung des Baugebietes ist sichergestellt, dass für die Anlieger keine Verschlechterung der Situation entsteht.

Stellungnahme vom 29.07.2014 zur Fassung vom 23.06.2014 des Wasserwerkes Meckenbeuren:

Stellungnahme:

Siehe unsere Stellungnahme vom 21.03.2013

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Planung der öffentlichen Wasserversorgung wird zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro und dem Wasserwerk Meckenbeuren abgestimmt.

Stellungnahme vom 05.08.2014 zur Fassung vom 23.06.2014 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme:

Der vorgesehene Bebauungsplan liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig (keine Bagatellgrenze).

Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten sind bereits veröffentlicht und sind unter http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/alias.xhtml?alias=hwrw_hwgk allgemein zugänglich.

Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährlichen Hochwasser betroffene Bereich - unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u.a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u.a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Dies ist in jedem Fall gegeben, wenn eine Überplanung des Außenbereichs erfolgt.

Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden. Hierzu ist u. a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann. Die neun genannten Voraussetzungen müssen

kumulativ vorliegen. Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden.

Das gesetzliche Verbot, neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auszuweisen, ist einer Abwägung nicht zugänglich. Entgegen dem Verbot ausgewiesene Baugebiete sind fehlerhaft.

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Festsetzungen für ein Wohngebiet des Bebauungsplanes "Furtesch II" liegen nicht innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte dargestellten Überflutungsfläche eines Hundertjährigen Hochwassers. Lediglich das Grundstück "Eugen-Bolz-Straße 29" befindet sich in einem kleinen Bereich innerhalb der Überflutungsfläche. In diesem Bereich handelt es sich allerdings nicht um eine Neuausweisung, sondern lediglich um eine Änderung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Furtesch" in Brochenzell (rechtsverbindlich seit 28.07.1990). Somit ist sichergestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf allen vom HQ100 betroffenen Flächen kein Retentionsraumverlust entsteht. Dies gilt ebenfalls für die Herstellung der öffentlichen Fußwege in der nördlich gelegenen Grünfläche. Das Wasser im HQ100-Fall hat keine dynamische Wirkung, sondern steht. Somit werden keine Beeinträchtigungen im Unterlauf verursacht. Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich des HQ100 erscheinen daher ebenfalls unproblematisch.

Für die außerhalb des HQ100 gelegenen Bauflächen enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, der eine grundwasserdichte Bauweise empfiehlt.

Somit werden durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes die gesetzgeberischen Vorgaben des WHG bzw. des WG ausreichend beachtet.

Die hinweislich in der Planzeichnung aufgenommene HQ100-Linie wird kontraststärker dargestellt.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme vom 02.09.2014 zur Fassung vom 23.06.2014 des Landratsamtes Bodensee-
kreis, Friedrichshafen:**

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Art der Vorgabe

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

In den Unterlagen wird hinsichtlich des Wasserregimes nur die Schussen diskutiert.

Durch die mit der Anlage von Kellergeschossen i. d. R. einhergehende Drainierung mit direkter Ableitung in Richtung Schussen kommt es zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes (siehe auch Ziffer 8.2.2.3 der Begründung/Umweltbericht). Ob dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Guntenbaches führt, kann zumindest anhand hiesiger Aktenlage nicht abschließend beurteilt bzw. ausgeschlossen werden. Die Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" (8323-341) ist daher nicht nur hinsichtlich der insektenfreundlichen Beleuchtung (im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) zu diskutieren. Drainagen sind innerhalb des Baugebietes nicht vorgesehen. Sie wären auch nur mit einer Hebeanlage zu realisieren und daher sehr unwirtschaftlich. Die Bauherren müssen daher wasserdichte Keller bauen. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis zu grundwasserdichten Untergeschoßen.

Das Grundwasser kann wasserdichte Keller umfließen; da es nicht zu Drainagen kommt, wird sein Höhenstand durch die Bebauung folglich nur unwesentlich verändert. Eine Einleitung in den Gunterbach erfolgt lediglich durch die Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers. Die Schadlosgkeit dieser Einleitung wurde von dem beauftragten Erschließungsplanungsbüro wasserwirtschaftlich abgeklärt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Gunterbachs sind daher nicht zu erwarten. Der Umweltbericht wird um die genannten Ausführungen zur FFH-Verträglichkeit ergänzt.

Rechtsgrundlage

§ 33 ff. BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

§ 34 BNatSchG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Drainagen sind innerhalb des Baugebietes nicht vorgesehen. Sie wären auch nur mit einer Hebeanlage zu realisieren und daher sehr unwirtschaftlich. Die Bauherren müssen daher wasserdichte Keller bauen. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis zu grundwasserdichten Unterschoßen.

Das Grundwasser kann wasserdichte Keller umfließen; da es nicht zu Drainagen kommt, wird sein Höhenstand durch die Bebauung folglich nur unwesentlich verändert. Eine Einleitung in den Gunterbach erfolgt lediglich durch die Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers. Die Schadlosgkeit dieser Einleitung wurde von dem beauftragten Erschließungsplanungsbüro wasserwirtschaftlich abgeklärt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Gunterbachs sind daher nicht zu erwarten. Der Umweltbericht wird um die genannten Ausführungen zur FFH-Verträglichkeit ergänzt.

Stellungnahme vom 18.09.2014 zur Fassung vom 23.06.2014 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Das Regierungspräsidium entnimmt den Unterlagen die Absicht der Gemeinde Meckenbeuren, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am nördlichen Rand des Ortsteiles Brochenzell zu schaffen. Soweit die geplante Wohnbaufläche nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist, wird gebeten, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Die geplante Wohnbaufläche liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig. Auf die fachliche Stellungnahme zum Hochwasserschutz wird Bezug genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden besprochen, ist der Bebauungsplan im östlichen Bereich eindeutig aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Nachdem der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und keine raumordnerischen oder regionalplanerischen Restriktionen erkennbar sind, kann nach Auffassung des Landratsamtes auch im westlichen Bereich von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden, wenn weiterhin eine qualifizierte (funktionierende) Eingrünung des geplanten Baugebietes erfolgt und diese sich nur weiter nach Norden verschiebt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargestellt, dass mit der Straße "Oberegert", die südlich bereits bebaut ist, die Erschließung bereits vorhanden ist und lediglich zu einer zweihüftigen, wirtschaftlicheren Erschließung ergänzt wird. Im westlichen Bereich (Teilfläche der Fl.-Nr. 1275) ist keine Bebauung vorgesehen, sondern lediglich eine Eingrünung. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde von Seiten der Höheren Landesplanung

und Raumordnung keine Stellungnahme vorgebracht, so dass von einem Einverständnis mit der Planung ausgegangen wurde. Die Begründung wird ergänzt.

Der Verweis auf die fachliche Stellungnahme zum Hochwasserschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist Teil dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2014:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Die nächste Vorflut ist der etwa 50 m bis 100 m südwestlich vorbeiführende Gunterbach (des Plangebietes) bzw. die etwa 200 m weiter östlich verlaufende Schussen.

Im Rahmen der o. g. Baugrunduntersuchung wurden grundwasserführende Horizonte ab Tiefen von 0,80 m unter Gelände angetroffen. In den zwei Bohrungen, die zu Grundwasserbeobachtungspegeln ausgebaut wurden, konnten Grundwasserstände zwischen 0,88 m und 1,82 m unter Gelände ermittelt werden. In Extremsituationen können diese Grundwasserstände auch höher liegen (bis Geländeoberkante).

Die Auffüllungen sowie die Tallehne sind schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig; die Talsande sind als durchlässig bis schwach durchlässig einzustufen ($k_f \approx 10^{-5}$ - 10^{-7} m/s). Das Rückhaltevermögen der Flächen ist bei hoch anstehendem Grundwasser gering.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Zudem kann auf Grund des vergleichsweise hohen Grundwasserstandes nicht ausgeschlossen werden, dass während der Bauarbeiten bereichsweise Grundwasser freigelegt oder zeitweise abgesenkt wird. Die Gemeinde plant, bereits vor der Veräußerung der Baugrundstücke die belasteten Böden zu sanieren, wodurch sich die Gefahr, dass während der Bauzeit Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden, deutlich reduziert. Dennoch sind die üblichen bauzeitlichen Schutzmaßnahmen zu treffen (z.B. Sicherung der Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle; Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne oder auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen; Betankung mobiler Geräte nur außerhalb von Baugruben; Lagerung wassergefährdender Stoffe und deren Manipulation nur in dichten Wannen).

Die zusätzlich zulässige Versiegelung beträgt maximal etwa 0,75 ha offenen Boden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, werden sich der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung voraussichtlich nicht in erheblichem Maße verändern. Durch die teilweise Lage innerhalb der Überflutungsfläche eines extremen Hochwasserabflusses

(HQ_{extrem}) geht jedoch für diesen (sehr seltenen) Fall Retentionsraum verloren und die natürliche Wasserdynamik der Schussen wird geringfügig beeinträchtigt.

Um eine Vernässung der Keller zu vermeiden, sollten die geplanten Wohngebäude mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden. Darüber hinaus wird zur Schadensvermeidung empfohlen, im Bereich der Überflutungsfläche eines extremen Hochwasserabflusses auf eine Unterkellerung zu verzichten oder – bei der Errichtung von Kellerräumen – in diesen keine Wohnräume unterzubringen.

Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Großflächige Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Straßenflächen und den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Unter Betrachtung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser insgesamt als moderat einzustufen.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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

Im Bereich der Ackerflächen fallen momentan keine Abwässer an. In den bestehenden Wohngebieten besteht ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Unteres Schussental zugeführt. Das Niederschlagswasser wird über separate Regenwasserkanäle in den Vorfluter eingeleitet. Das bestehende Wohngebiet sowie der Bereich der ehemaligen Gärtnerei sind an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angebunden.

Nordöstlich des geplanten Baugebietes ist in der Hochwassergefahrenkarte für die Schussen eine Überschwemmungsfläche bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) ausgewiesen. Der noch unbebaute östliche Teil des Gebietes liegt innerhalb der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmten Fläche.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Unteres Schussental zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

Die Wasserdurchlässigkeiten des Talsandes liegen nur teilweise innerhalb des entwässerungstechnisch wirksamen Durchlässigkeitsbereiches. Zudem ist der Abstand zum höchsten Grundwasserspiegel kleiner als 1 m, so dass eine Versickerung nicht zu empfehlen ist. Eine gezielte Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser (z.B. im Bereich einer Versickerungsmulde) kann zu Vernässungen und Aufweichungen der Böden führen, ein temporärer Rückstau ist nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal in die Schussen eingeleitet.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen findet keine Aufschüttung statt; die privaten Baugrundstücke sind im Falle von Geländeerhöhungen in Richtung der Grünfläche abzuböschten. Der im Bereich der Grünflächen liegende Überflutungsraum eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) bleibt daher erhalten. Da auch die Herstellung der Fußwege nicht mit einem Retentionsraumverlust einhergeht, bringt die Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen auf allen vom HQ100 betroffenen Flächen keinen Retentionsraumverlust mit sich. Das Wasser im HQ100-Fall hat keine dynamische Wirkung, sondern steht und verursacht damit keine Beeinträchtigung im Unterlauf. Die Baum- und Strauchpflanzungen im Überflutungsbereich sind daher ebenfalls unproblematisch.

Auf einem Teil der östlichen Baugrundstücke kann es bei extremen Hochwasserereignissen (mehr als 100-jähriges Hochwasser/HQ_{extrem}) zu einer Überflutung kommen. Es wird empfohlen, entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung bzw. wasserdichte Keller ohne Wohnnutzung) umzusetzen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2014:

Bestandsaufnahme:

Großklimatisch gesehen liegen die überplanten Flächen im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Auf Grund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 8°C bis 8,5 °C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe zwischen 900 mm und 1.000 mm.

Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Von Westen her ist mit einem Frischluftabfluss in Richtung Schussenbecken zu rechnen. Da aber westlich lediglich der Sportplatz angrenzt, hat dieser Frischluftabfluss keine besondere Bedeutung für besiedelte Bereiche.

Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Zudem ist davon auszugehen, dass sich aus dem Kfz-Verkehr der westlich vorbei führenden Kreisstraße K 7731 in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft anreichern.

Prognose bei Durchführung:

Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch den Wegfall weniger Gehölze wird zudem temporär die Frischluftbildung reduziert. Auf Grund der vergleichsweise geringen Bebauungsdichte (max. GRZ 0,33), der Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die Privatgrundstücke und der Anlage von Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen und westlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.

Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich. Das als Zone 30 geplante Gebiet ist jedoch nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt, so dass die zukünftigen Verkehrsmengen voraussichtlich gering sein werden.

Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Äußerung des Landratsamtes Bodenseekreis, Naturschutz, Friedrichshafen:

Äußerung:

Es wird ausgerichtet, dass mit der derzeitigen Planung Einverständnis besteht. Es wird begrüßt, dass die Ortsrandeingrünung auf einer öffentlichen Fläche erfolgen soll.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Äußerung des Landratsamtes Bodenseekreis, Landwirtschaftsamt, Friedrichshafen:

Äußerung:

Der Verlust von Ackerflächen wird bedauert. Da die Wohnbaufläche jedoch im Flächennutzungsplan schon dargestellt ist, wird die Planung akzeptiert.

Bei der Abgrenzung des Baugebietes sollte darauf geachtet werden, dass bei den angrenzenden Landwirtschaftsflächen nicht kleine, ungünstig zugeschnittene Restflächen verbleiben, deren Bewirtschaftung nicht mehr oder nur mit vermehrtem Aufwand möglich ist. Laut Aussage von Hrn. Beutner stehen die Grundstückseigentümer der angrenzenden Landwirtschaftsflächen bereits bezüglich eines Grundstücksverkaufs oder -tauschs in Kontakt, um sinnvolle Flächenzuschnitte zu erhalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2014:

Bestandsaufnahme:

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsrand, der von intensiver landwirtschaftlicher bzw. gartenbaulicher Nutzung geprägt ist. Die Flächen sind überwiegend eben und schließen im Süden und Südwesten an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Norden und Nordwesten folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten ein Sportplatz. Das Plangebiet liegt innerhalb der Talaue des Schussenbeckens; weiter westlich steigt das Gelände zu den flachwelligen und überwiegend bewaldeten westlichen Terrassenflächen hin an. An diese schließt sich der Talhang der Schussen an, der etwa 1 km westlich des Plangebietes beginnt und dessen obere Talkante etwa 2 km westlich des Plangebietes liegt.

Auf Grund der ebenen, nicht exponierten Lage im Anschluss an bestehende Bebauung und der intensiven Nutzung des Gebietes kommt diesem keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung zu. Weitreichende Blickbeziehungen bestehen nicht. Im Nordwesten reicht der Ausblick bis zu den Waldflächen auf der westlichen Schussen-Terrasse, im Nordosten bis zum Auwald entlang der Schussen und den dahinter liegenden, teils bewaldeten Flächen der östlichen Schussen-Terrasse und des Endmoränen-Walls. Der Bereich ist teilweise bei der Ortseinfahrt von Norden und teilweise von der Straße "Furtesch" einsehbar.

Prognose bei Durchführung:

Durch die Errichtung des Wohngebietes wird der Ortsrand an dieser Stelle abgerundet; die baufälligen Einrichtungen der Gärtnerei werden durch Wohngrundstücke ersetzt. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Eingrünung des neuen Ortsrandes in Richtung Norden wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Für die jetzigen Ortsrand-Anlieger werden die Blickbeziehungen durch die

Neubebauung eingeschränkt. Die umliegende Landschaft kann von ihnen wegen des reduzierten Ausblicks nicht mehr in gleicher Weise erlebt werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden die im Norden und Westen festgesetzten Grünflächen abwechslungsreich mit Gehölzen bepflanzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.04.2013 des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur, Stuttgart:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Meckenbeuren beabsichtigt, im Ortsteil Brochenzell den Bebauungsplan "Furtesch II" aufzustellen. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in ca. 4,8 km Entfernung vom Flugplatzbezugspunkt. Nach § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG beginnt der Bauschutzbereich am 4 km Radius in 456 m ü. NN und steigt bis zum 6 km Radius um den Flugplatzbezugspunkt an auf 511 m ü. NN.

Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung liegen nicht vor. Gegen eine Bebauung, die in den Bauschutzbereich nicht eindringt, bestehen aus Gründen der Hindernisfreiheit des § 12 LuftVG keine grundsätzlichen Bedenken. Ab einer Maximalhöhe des einzelnen Gebäudes von 456 m ü. NN muss im Einzelfall geprüft werden, ob der Bauschutzbereich durchdrungen wird und eine luftrechtliche Zustimmung erteilt werden kann.

Im Textteil des Bebauungsplans sollte darauf hingewiesen werden, dass baugenehmigungsfreie Bauvorhaben, sowie die Aufstellung von Baugeräten wie z.B. Turmkräne oder Betonpumpen, wenn sie in den Bauschutzbereich eindringen, luftrechtlich genehmigt werden müssen.

Unabhängig von den Fragen zum Bauschutzbereich weisen wir darauf hin, dass das Gesetz zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen (Fluglärmgesetz) vom

1. Juni 2007 am 07. Juni 2007 in Kraft trat (BGBl. I S. 986) Das Fluglärmschutzgesetz beinhaltet die Einrichtung eines Lärmschutzbereiches um einen Flugplatz mit zwei Tag- und einer Nachtschutzzone. Die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen erfolgte durch Rechtsverordnung der Landesregierung vom 20.12.2010 und trat am 30.12.2010 in Kraft (GBl. v. 29.12.2010, S. 1126). Karten des Lärmschutzbereiches sind unter dem Link (<http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/67360/>) für Jedermann zugänglich.

Gemäß dem Fluglärmschutzgesetz und seiner Verordnungen sind mit einer Festsetzung bauplanungsrechtliche Einschränkungen und Bauverbote, aber auch Entschädigungen für entgangene Baumöglichkeiten und Aufwendungsersatz für bauliche Schallschutzmaßnahmen verbunden. Die Aufgabe der Landesbehörde beschränkt sich auf die Festsetzung des Lärmschutzbereiches. Darüber hinausgehende Fragen sind von der kommunalen Seite als Träger der Bauleitplanung selbst zu klären. Die Formulierung bezüglich der Lärmschutzzonen, der fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen und der Lärmschutzmaßnahmen obliegt dem Träger der Bauleitplanung.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Äußerung des Landratsamtes Bodenseekreis, Landwirtschaftsamt, Friedrichshafen:

Äußerung:

Zur Vermeidung von Spritzmitteleinträgen ist mit der Bebauung (Baugrenze) ein Mindestabstand von 20 m zur angrenzenden Intensivobstplantage einzuhalten. Durch die im vorliegenden Vorentwurf vorgesehene Ortsrandeingrünungsfläche ist dieser Abstand bereits gesichert.

Stellungnahme vom 08.09.2014 zur Fassung vom 23.06.2014 des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur, Stuttgart:

Stellungnahme:

Als oberste Luftfahrtbehörde des Landes nehmen wir zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung:

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Der Bauschutzbereich liegt im Plangebiet bei einer Höhe von rund 480,00 m ü. NN. Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend dem Bebauungsplanentwurf auf maximal 422,10 m ü. NN Firsthöhe begrenzt werden. Diese maximale Höhe liegt, auch unter Berücksichtigung möglicher Dachaufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzeinrichtungen oder Antennen, deutlich unterhalb des Bauschutzbereichs.

Der Schutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen für den Verkehrsflughafen ist nicht tangiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2014:

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt. Im südwestlichen Bereich bestehen vier Wohngrundstücke.

Für die Naherholung hat der überplante Bereich keine besondere Bedeutung. Der nächste Wanderweg verläuft entlang der Eugen-Bolz-Straße im Osten und führt von der Ortsmitte von Brochenzell – teilweise entlang der Schussen – in Richtung Norden. Zudem führen weiter westlich (entlang der Andreas-Hofer-Straße und entlang der Straße "Am Gunterbach") Wanderwege in das westlich liegende, für die Erholung wichtige Waldgebiet.

Prognose bei Durchführung:

Die landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Das neue Wohngebiet liegt etwa 5 km vom Verkehrsflughafen Friedrichshafen entfernt und damit außerhalb der festgesetzten Lärmschutzbereiche. Es ist daher mit Fluglärm zu rechnen, aber nicht in einem Umfang, der erheblich belästigend oder gesundheitsschädigend wäre. Von dem östlich liegenden Sportplatz gehen zwar Lärmemissionen aus. Durch den entlang der Westgrenze des Sportplatzes bereits bestehenden bepflanzten Lärmschutzwall sind jedoch im Plangebiet keine belästigenden Lärmeinwirkungen mehr zu erwarten. Die weiterhin im Norden angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Lärm-, Staub- und/oder Geruchsimmissionen im Plangebiet führen.

Durch die Errichtung des Wohngebietes wird der bestehende Ortsrand abgerundet. Negative Auswirkungen auf die Erholungsnutzung in der angrenzenden Landschaft sind nicht zu erwarten. Die Attraktivität des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im nördlichen Randbereich sogar erhöht. Die hier vorgesehene, mit Gehölzen zu bepflanzende öffentliche Grünfläche wird durch einen Fußweg von der Eugen-Bolz-Straße erschlossen und ist daher als Naherholungsfläche nutzbar. Der Fußweg mündet in den öffentlichen Weg Richtung freie Landschaft (Fl.-Nr. 1297). Dieser wird zwar momentan als Acker genutzt, soll aber langfristig wieder als Feldweg hergestellt werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2014:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Plangebiet.

Prognose bei Durchführung:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2014:

Bestandsaufnahme:

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

Der Bereich ist überwiegend eben. Auf den bestehenden Gebäuden sind noch keine Photovoltaikanlagen installiert.

Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg in der Region Bodensee-Oberschwaben" ist das Gebiet für die Nutzung von Erdwärme nur eingeschränkt günstig; artesisch gespanntes Grundwasser ist sehr wahrscheinlich (Kategorie 4).

Prognose bei Durchführung:

Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Voraussetzungen hierfür sind am vorliegenden Standort nicht optimal.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2014:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Stellungnahme vom 02.09.2014 zur Fassung vom 23.06.2014 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen:

Stellungnahme:

2. In Ziffer 8.2.1.1 des Umweltberichtes wird u.a. dargestellt, dass sich auf den aufgegebenen Flächen der Gärtnerei Ackerunkräuter und Hochstauden angesiedelt haben. Vor diesem Hintergrund ist die Bewertung als Biototyp 60.60 in der Bilanzierung auf Seite 60 des Umweltberichtes zu überprüfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei dem Biototyp 60.60 ("Garten") ist in fast allen Fällen von einer Mischung verschiedener Biototypen (z.B. Rasenflächen, Beete, befestigte Wege) auszugehen. Auch im vorliegenden Fall ist es so, dass die (ehemaligen) Gärtnerflächen sowohl von teilbefestigten Flächen (geschotterte Zufahrten) als auch von (ehemaligen) ackerähnlichen Anbauflächen, Lagerflächen, artenarmen Rasen- bzw. Wiesenflächen sowie – insbesondere entlang der Gebäude – von Hochstauden- bzw. Unkrautfluren geprägt sind. Für diese Melange an Biototypen bietet sich am ehesten der Misch-Biototyp "Garten" an. Die Bilanzierung wird daher unverändert beibehalten.

Stellungnahme:

3. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nach dem Baugesetzbuch nur zulässig, wenn diese mit den Zielen der Landschaftspflege vereinbar sind. Diese Regelung wird konkretisiert durch die Ausführungen des gemeinsamen Bewertungssystems, das Ausgleichsmaßnahmen nur auf der Grundlage einer Fachplanung zulässt. Hierzu sind die Ausführungen zu ergänzen. Dies gilt in besonderem Maße, da eine Teilfläche als Ökokontomaßnahme dienen soll. Im Übrigen stellt sich die Frage nach der Geeignetheit der Fläche für die vorgesehene Kompensationsmaßnahme, welche durch den Weg unterteilt wird. Angesichts der Topographie (lt. Augenschein) ist unklar, ob auf gesamter Fläche eine Nasswiese entstehen kann. Wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, sieht auch das Fachbüro nur eine Entwicklungsmöglichkeit für eine artenarme Nasswiese. Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen kann daher die Geeignetheit der Fläche nicht beurteilt werden. Um diese beurteilen zu können, sind weitere konkretisierte Aussagen hinsichtlich der Flächeneigenschaften zu treffen. Zur Darstellung der Fläche wird darauf hingewiesen, dass an die externen Flächen hinsichtlich der Planklarheit die gleichen Anforderungen zu stellen sind wie an Flächen im Plangebiet. Die in den Unterlagen auf Seite 15 enthaltene Planskizze ist u. E. hierfür nicht ausreichend und stellt keine Grundlage für eine abschließende Beurteilung durch die Untere Naturschutzbehörde dar.

Rechtsgrundlage

Zu 2. u. 3.: § 1a ff. BauGB, § 15 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Zu 2.: Ordnungsgemäße Abwägung auf Grundlage einer fundierten Aufbereitung der Abwägungsunterlagen

Zu 3.: ---

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird um eine ausführliche Erläuterung darum ergänzt, warum die gewählte Ausgleichsfläche mit den Zielen der Landschaftspflege vereinbar ist. Gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde Meckenbeuren befindet sie sich im Bereich von "Flächen für die Kompensation von Eingriffen". Die Meckenbeurer Wiesen sind folglich als Auenstandorte an der Schussen bereits im Landschaftsplan als Ausgleichsflächen vorgesehen.

Da für die vorliegende Planung nur ein kleiner Teil der Ausgleichsfläche erforderlich ist und im südlich des Weges liegenden Teil, der sich auf Grund seiner Lage im Überflutungsbereich der Schussen besonders gut für die Anlage einer Nasswiese eignen würde, noch Voruntersuchungen in Bezug auf möglicherweise vorhandene Drainagen erforderlich sind, wird die Planung dahingehend geändert, dass nur der nördlich des Weges liegende Teil der Ausgleichsfläche dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird. Da dieser Bereich weniger feuchtegeprägt ist, wird als Entwicklungsziel eine artenreiche Flachland-Mähwiese angesetzt.

Der südlich des Weges liegende Flurstücks-Teil wird von der Gemeinde weiterhin als Ausgleichsfläche im Auge behalten und mittelfristig daraufhin überprüft, unter welchen Voraussetzungen hier eine Nasswiese entwickelt werden und welche weiteren Maßnahmen hier u.U. noch umgesetzt werden können (z.B. Maßnahmen der Gewässerentwicklung, da angrenzend ein kleiner Bach verläuft, der mit weiter südlich liegenden bestehenden Ausgleichsflächen und Biotopen in Verbindung steht).

Die Begründung (Umweltbericht) wird entsprechend ergänzt. Die Zuordnungsfestsetzung wird angepasst.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

1. In den örtlichen Bauvorschriften (Ziffer 4.12) sollte hinsichtlich der Einfriedungen und baulichen Sichtschutzelemente, wie in den ergänzenden Hinweisen (Ziffer 5.20), die Durchlässigkeit für Kleintiere aufgenommen werden. Alternativ kann die Länge geschlossener Elemente begrenzt und zwischen zwei Elementen ein Abstand definiert werden.

2. In der Bilanzierung im Umweltbericht auf Seite 61 ist für die Strauch- bzw. Heckenpflanzungen richtigerweise der Biotoptyp Nr. 42.20 (anstatt 41.20) anzugeben.

3. Bezüglich der Ausführungen in Ziffer 8.3.3.2 des Umweltberichtes ist anzumerken, dass es gemäß § 4c BauGB Aufgabe der Gemeinde ist die Umweltauswirkungen zu überwachen. Der Hinweis auf ein nicht vorhandenes Umweltüberwachungssystem geht daher fehl.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu 1.: Die örtliche Bauvorschrift zu Einfriedungen und Sichtschutzelementen enthält hinsichtlich der Sichtschutzelemente bereits die Regelung, dass zwischen zwei Elementen ein Abstand von mindestens 1,50 m vorzusehen ist, die maximale Länge der Elemente ist ebenfalls definiert. Für Einfriedungen ist eine Ausführung als Zaun aus Drahtgeflecht oder Holzlatten vorgeschrieben, die u.a. eine gewisse Durchlässigkeit für Lebewesen zum Ziel hat. Im Zusammenhang mit dem enthaltenen Hinweis erscheint die Thematik ausreichend geregelt.

Zu 2.: Der Anregung wird entsprochen und die Zahl redaktionell korrigiert.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der entsprechende Satz umformuliert.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2014:

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Schussenbecken und Schmalegger Tobel", Nr. 8323-341) liegt entlang der Schussen (ca. 140 m entfernt im Osten) sowie entlang des Gunterbachs (zwischen 5 m und 60 m entfernt im Südwesten). Für das Baugebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt, so dass keine negativen Auswirkungen auf an Gewässer gebundene Insekten zu erwarten sind. Auswirkungen auf den Gunterbach könnten sich potenziell durch Veränderungen im Wasserhaushalt ergeben, welche durch die mit der geplanten Wohnbebauung einhergehende Versiegelung entstehen können. Die zusätzlich zulässige Versiegelung beträgt jedoch maximal etwa 0,75 ha offenen Boden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig

sind, werden sich der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung voraussichtlich nicht in erheblichem Maße verändern. Drainagen sind innerhalb des Baugebietes nicht vorgesehen. Sie wären auch nur mit einer Hebeanlage zu realisieren und daher sehr unwirtschaftlich. Die Bauherren müssen daher wasserdichte Keller bauen; diese können vom Grundwasser umflossen werden. Da es nicht zu Drainagen mit anschließender Ableitung in die Schussen kommt, wird der Höhenstand des Grundwassers durch die Bebauung folglich nur unwesentlich verändert. Eine Einleitung in den Gunterbach erfolgt lediglich durch die Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet ohne vorgeschaltete Rückhaltung über den Gunterbach in die Schussen einzuleiten. Auf Grund der Leistungsfähigkeit der Schussen wird hierdurch voraussichtlich keine Beeinträchtigung des Gewässers verursacht. Die Schadlosigkeit der Einleitung wurde von dem beauftragten Erschließungsplanungsbüro wasserwirtschaftlich abgeklärt. Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind daher nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Etwa 160 m weiter südöstlich bzw. nordöstlich liegen die gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope "Gehölze an der Schussen östlich Brochenzell" (Nr. 1-8223-435-4013) und "Auwald an der Schussen bei Brugg" (Nr. 1-8223-435-4009). Zudem befindet sich 60 m weiter westlich das kartierte Biotop "Gunterbach nördlich Brochenzell" (Nr. 1-8223-435-4022). Diese Biotope sind auf Grund der Entfernung und der Art der vorgesehenen Bebauung (ausschließlich Wohnen) von der Planung nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.04.2013 des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur, Stuttgart:

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan ist im Verfahren nach EAG-Bau aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist im östlichen Bereich eindeutig aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Nachdem der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und keine raumordnerischen oder regionalplanerischen Restriktionen erkennbar sind, kann nach Auffassung des Landrates auch im westlichen Bereich von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden, wenn weiterhin eine qualifizierte (funktionierende) Eingrünung des geplanten Baugebietes erfolgt und diese sich nur weiter nach Norden verschiebt. In der Begründung zum

Bebauungsplan ist darzustellen, dass mit der Straße "Oberegert", die südlich bereits bebaut ist, die Erschließung bereits vorhanden ist und lediglich zu einer zweihüftigen, wirtschaftlicheren Erschließung ergänzt wird. Im westlichen Bereich (Teilfläche der Fl.-Nr. 1275) ist keine Bebauung mehr vorgesehen, sondern lediglich eine Eingrünung.

Für den Bereich der bestehenden Bebauung der Straße "Oberegert" wurde im Jahr 2006 eine Klarstellungs- und Entwicklungssatzung aufgestellt. Im Bereich der Fl.-Nr. 1272/3 überlagert sich diese mit dem Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes. Sie ist folglich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in diesem Teilbereich zu ändern.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.04.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.04.2013 des Landratsamtes Bodenseekreis, Straßenverkehrsbehörde, Friedrichshafen:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Ortsrand des Teilorts Brochenzell. Die Anbindung des künftigen Wohngebiets an die Andreas-Hofer-Straße (K 7731) wird im Wesentlichen über die bestehenden Straßen Furtesch und Oberegert erfolgen. Außerdem ist das Plangebiet noch über die Eugen-Bolz-Straße sowie Breite aus südlicher Richtung erreichbar.

Das Wohngebiet sollte in die bestehende Tempo-30-Zone integriert werden.

Es ist geplant, die neuen Straßenteile in ähnlicher Breite wie die Bestandsstraßen (ca. 4,5 m) weiterzuführen. Gehwege sind demnach nicht vorgesehen. Nur an dem Abschnitt zwischen Oberegert 3 und 13 ist gegenüber den bereits bestehenden Gebäuden ein Randstreifen (Parkstreifen oder Gehweg?) vorhanden. Das Fehlen von Gehwegen wird selbst in Tempo-30-Zonen von Bewohnern aber nicht selten als Verkehrssicherheitsdefizit - insbesondere von Kindern und älteren Personen - empfunden, weshalb empfohlen wird, dies zu berücksichtigen.

Insbesondere sollten die Einmündungen und Kreuzungen die Vorfahrtsregelung "rechts-vor-links" unterstreichen und von Elementen wie Pflasterzeilen o. ä., die den Eindruck erwecken könnten, eine Straße sei bevorrechtigt, freigehalten werden.

Ein weiteres Detail des Bebauungsplans besteht in der Verlängerung des Sackgassenteils gegenüber der Straße "Breite" über die dortige Wendefläche hinaus in Verbindung mit der Anlage einer weiteren Wendefläche etwa 50 m nördlich. Es bietet sich an, Möglichkeiten zur Veränderung der bisherigen Wendefläche zu prüfen und hier z.B. öffentliche Parkplätze einzurichten.

Es ist vorgesehen, die bisherige Verbindung Oberegert – Furtesch zu schließen und die Straße Oberegert zu verlängern. Die neue Querverbindung läge dann ca. 50 m weiter östlich. Gegen dieses Planungsdetail, wie auch den skizzierten Platz an der Abzweigung der Straße in Richtung Süden

werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Die Straße Oberegert ist aktuell als Einbahnstraße von der K 7731 zur Straße Furtesch eingerichtet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird empfohlen, zumindest die Ausfahrt aus dieser Straße in die Kreisstraße unverändert nicht zuzulassen, da die Sicht hier erheblich eingeschränkt ist.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2014:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan für die Region Bodensee-Oberschwaben (Strukturkarte) liegt die Gemeinde Meckenbeuren in einem Verdichtungsbereich innerhalb der Region (Schussental und östliches Bodenseeufer). Aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist die Darstellung von Meckenbeuren als Unterzentrum nachrichtlich übernommen. Weiter nördlich ist in der Raumnutzungskarte ein Regionaler Grünzug dargestellt. Dieser ist von der Planung noch nicht betroffen. Dem geplanten Wohngebiet stehen daher nach dem Regionalplan keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung entgegen.

Flächennutzungsplan (Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 19.07.1999, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 25.03.2000) und Landschaftsplan (Fassung vom 20.05.1999):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren im größeren östlichen Teil des Plangebietes als bestehende (Süden) sowie geplante (Norden) Wohnbaufläche mit einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt; der kleinere westliche Teil ist ausschließlich als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Landschaftsplan ist zwischen beiden Teilflächen eine bestehende Höhenstufe dargestellt. Zwischen der geplanten und der südlich angrenzenden bestehenden Wohnbaufläche ist die Neuanlage von Hecken vorgesehen. Im Osten (zwischen Plangebiet und Sportplatz) sowie im Westen (entlang der Kreisstraße) schlägt der Landschaftsplan jeweils die Neuanlage einer Baumreihe vor. Die (knapp außerhalb des Plangebietes liegenden) Bereiche entlang der Schussen im Osten sind als grundwassergeprägte Standorte dargestellt, deren natürliche Grundwasserverhältnisse gesichert bzw. wiederhergestellt und die extensiv genutzt und nur im unbedingt notwendigen Umfang für bauliche Entwicklungen in Anspruch genommen werden sollen. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und keine raumordnerischen oder regionalplanerischen Restriktionen erkennbar sind, kann insgesamt von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden. Durch die im Bebauungsplan im Norden festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Pflanzungen ist eine qualifizierte Eingrünung des Baugebietes gewährleistet.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Furtesch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Furtesch" in Brochenzell und 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Andreas-Hofer-Str. Nord/Oberegert" wie folgt berücksichtigt:**

2.1.1 Erschließungsplanung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 30.06.2013 einer Bürgerin aus Meckenbeuren:

Stellungnahme:

Bei der Einsicht des obigen Bebauungsplanes musste ich mit Entsetzen feststellen, dass durch den geplanten Wegfall der Wendepalte nördlich angrenzend an mein Grundstück mir die Zufahrt zu meinem Carport und den zwei Stellplätzen genommen wird. Diese Planung ist mir eigentlich unverständlich, da ich schon darauf vertraut hätte, dass dem Gemeinderat die örtlichen Gegebenheiten bekannt sind, ich bitte daher, um entsprechende Umplanung. Es ist mir weiter ein großes Anliegen, bei der Planung zu berücksichtigen, dass der jetzige Wendepatz so gestaltet wird, dass eine ungehinderte Zu- und Ausfahrt auf mein Grundstück gewährleistet ist, z. B. "Parkverbot". Die Wendepalte wird schon zum jetzigen Zeitpunkt regelmäßig von den Anwohnern und Besuchern zugeparkt und die Zu- und Ausfahrten behindert. Im schlimmsten Fall so, dass ich mich, bevor ich wegfahren kann, erst einmal bei den anliegenden Häusern auf die Suche nach dem Fahrer machen muss. Eigentlich (und so wurde es mir von der Gemeinde als ich dieses Problem schon einmal angesprochen hatte vorgeschlagen) müsste ich die Polizei einschalten, damit diese den Verstoß gegen die Straßenverkehrsordnung ahndet. Nur, für mich ist das nicht das erste Mittel zur Lösung des Problems, denn dies würde nur eskalierende Nachbarschaftsstreitigkeiten nach sich ziehen. Schon heute muss ich mir, wenn ich Besucher darauf anspreche, unverschämte Kommentare anhören. Aber auch für mich ist die Geduld einmal zu Ende. Daher denke ich, dass man diese Erfahrungen in die Neuplanung und Gestaltung einfließen lassen könnte, da durch die zusätzlichen Häuser in Furtesch II mit Sicherheit weiterer Parkplatzbedarf entsteht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der angesprochene Bereich der Wendeplatte nördlich der Straße "Furtesch" wurde zwischenzeitig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Furtesch II" herausgenommen und ist somit nicht mehr länger Gegenstand der vorliegenden Planung. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind ebenfalls nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Stellungnahme vom 15.09.2014 zur Fassung vom 23.06.2014 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donauveschingen:

Stellungnahme:

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben TNL Südwest, PTI 32 Ref PB 7, vom 16.05.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Anmerkung: Wir bitten um frühzeitige Information zum Ausbautermin bzw. Starttermin der Erschließung, da unsere Vorlaufzeiten aktuell bei ca. 12 Wochen liegen.

Stellungnahme vom 16.05.2013:

Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist und dass der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Die zuvor genannten Kriterien gelten auch für die Zuführung zum Ausbaubereich, sollten die notwendigen Ressourcen nicht zur Verfügung stehen. Die Deutsche Telekom AG orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom AG erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom AG da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das bestehende Telekom-Erdkabel wurde in den Bebauungsplan hinweislich aufgenommen. Die Verkehrsflächen verbleiben in öffentlicher Hand, so dass eine Festsetzung für die Vorhaltung einer Leitungszone nicht notwendig erscheint. Das Merkblatt zu Baumstandorten wird, sofern erforderlich, bei der Bauausführung berücksichtigt. Es wird ein ergänzender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Kontakt aufgenommen. Die Voraussetzungen für eine koordinierte Erschließung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführung berücksichtigt.

2.1.2 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Meckenbeuren:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 02.06.2013 eines Bürgers aus Oberzell:

Stellungnahme:

Wie bei unserem letzten Treffen am Dienstag den 28.05.2013 besprochen, sende ich ihnen hiermit unser Änderungswünsche:

1. Wegfall des eingezeichneten Fußweg im westlichen Bereich Furtesch 2, von Brauer Richtung Sportplatz, parallel verlaufend zur Ortsgrenze, da der Spritzabstand von 10 m 2012 eines Bürgers zur Pacht an meinem Schwiegervater angeboten wurde. Des weiteren würden meine Schwiegereltern in diesem Bereich gerne Obst und Gemüse anbauen wollen, und die Erfahrung hat gezeigt, daß solche Wege und auch die angrenzenden Äcker und Wiesen gerne von Hunde Besitzer als Kotplatz mißbraucht werden.

2. Änderung des Bebauungsplans der ersten beiden Baugrundstücke im westlichen Bereich, von einem Doppelhaus zu zwei einzelnen Häusern, evtl. vorstellbar wäre zur Not hierbei auch wenn die beiden eingezeichneten Garagen von den beiden Häusern aneinander gebaut wären.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu 1: Es wird davon ausgegangen, dass der Fußweg im östlichen Plangebiet in Richtung Sportplatz angesprochen wird. Durch die Fußwegverbindung in Richtung "Eugen-Bolz-Straße" wird das vorhandene Fußwegenetz ergänzt und vervollständigt. Es ist daher möglich von Norden kommend zur "Eugen-Bolz-Straße" sowie zu den Sportanlagen zu gelangen, ohne durch das Baugebiet laufen zu müssen.

Zu 2: Der Gemeinderat hält an der Möglichkeit, im westlichen Bereich Doppel- oder Einzelhäuser zu errichten fest. Dies kommt dem Wunsch, unterschiedliche Gebäudeformen und Grundstücksgrößen zu realisieren nach.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 13.06.2013 eines Bürgers aus Meckenbeuren:

Äußerung:

Zum Bebauungsplan "Furtesch II" möchte ich folgende Hinweise geben:

1. Bitte bestehende Einbahnstraßenregelung im Oberegert beibehalten. Grund: Ausfahrt in entgegengesetzter Richtung auf die Andreas-Hofer-Straße zu gefährlich, da Verkehr durch Sichtbehinderung nicht einsehbar.
2. Bitte bei der Detailplanung an ausreichend öffentlichen Parkraum denken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu 1: Eine Einbahnstraßenregelung kann auf Bebauungsplanebene nicht vorgenommen werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Entwurf enthält öffentliche Stellplätze in ausreichendem Umfang.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 14.01.2013 und 10.07.2013 einer Bürgerin aus Ravensburg:

Stellungnahme vom 14.01.2013:

Wie ich der Veröffentlichung im Gemeindeblatt entnehmen konnte, ist mein Grundstück (Flst-Nr. 3500) von der Planung Furtesch II in Brochenzell betroffen. Diese Neuplanung beinhaltet aus meiner Sicht eine grundlegende Neubewertung der bestehenden Situation des besagten Grundstücks. Ich beantrage hiermit, in der laufenden Planung folgendes zu berücksichtigen:

1. Aufgrund des Wegfalls der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks Nr. 1269 entfällt die Grundlage der bestehenden Abstandsfläche. Damit eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Wohngebiets erhalten bleibt, ersuche ich Sie daher, die Baugrenzen der beigefügten Skizze entsprechend zu ändern.
2. Wir gehen davon aus, dass die Straße über das Grundstück Nr. 3499 zum Grundstück Nr. 1269 weitergeführt wird. Hierdurch würde eine sinnvolle Erschließung des Grundstücks Nr. 3500 im Norden möglich.
3. Sollte keine Weiterführung der o.g. Straße erfolgen bitte ich Sie, eine Zufahrt über das gemeindeeigene Grundstück Flst. 3499 zu gewähren. Dies wurde im Rahmen der Bebauung von Furtesch I der Familie Brugger (Nr. 22 u. 24) über das Grundstück 3496 (ebenfalls gemeindeeigen) gewährt.

4. Um eine zeitgemäße Bebauung des Grundstücks - auch im Hinblick auf die Nutzung regenerativen Energien - zu ermöglichen bitte ich darum, die weitergehenden Planungen und Bestimmungen (Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung etc.) entsprechend neu zu formulieren und festzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu 1: Die überbaubaren Grundstücksflächen der betroffenen Grundstücke werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Furtesch II" mit Änderung des Bebauungsplanes "Furtesch" entsprechend angepasst.

Zu 2 und 3: Über das Grundstück 3499 ist eine Anbindung an einen öffentlichen Fuß- und Wirtschaftsweg geplant.

Zu 4: Das Festsetzungskonzept wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Furtesch II" neu erarbeitet.

Den Anregungen wird somit bereits entsprochen.

Stellungnahme vom 10.07.2013:

Vielen Dank für die Zusendung des Bebauungsplanes Furtesch Version 3.3. Ich möchte diesbezüglich zwei Punkte anmerken:

a) Das Flurstück 3499 war bisher eine öffentliche Grünfläche und ich konnte nicht damit rechnen, dass dieses bebaut wird. Wir haben dieses Grundstück insbesondere wegen dieser bisher schönen Lage erworben. Das geplante Gebäude mit Garage auf diesem Grundstück stellt aus meiner Sicht eine zu lange und zu massive "Front" dar. Mit Rücksichtnahme auf mein schon lange bestehendes Baugrundstück mit der bisherigen Bebaubarkeit bitte ich Sie, das Gebäude (3499) zumindest weiter von meinem Grundstück abzurücken (Richtung Westen).

b) Mit dem Verweis auf meine Mail vom 14.01.13 ersuche ich Sie nochmals, mir im Norden meines Grundstücks 3500 eine Zufahrt, also eine direkte Anbindung an die geplante Straße zu ermöglichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu a: Es ist nachvollziehbar, dass durch die bisherige Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Furtesch" von einer benachbarten Grünfläche ausgegangen wurde. Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können allerdings geändert werden und es besteht kein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der vorherigen Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so vorgesehen, dass die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden können. Somit erscheint kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu b: Durch die nach Norden im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Anbindung an den Geh- und Radweg wird das Grundstück Fl.-Nr. 3500, wie angeregt, an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 07.07.2013 einer Bürgerin aus Meckenbeuren:

Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Furtesch II gebe ich als Eigentümerin der Grundstücke Flst. 1260 und Flst. 1262 folgende Stellungnahme ab:

Die vorliegende Planung sieht im Norden des Gebiets eine Fußwegverbindung zur nördlichen Fortsetzung der Eugen-Bolz-Straße vor (in der Anlage pink gekennzeichnet). Sofern dieser Weg angelegt werden soll um eine Verbindung zum derzeit vorhandenen Weg entlang der Schussen herzustellen, möchte ich zur Vermeidung einer Fehlinvestition auf folgendes hinweisen:

Bei der in der Anlage lila gekennzeichneten Verbindung handelt es sich um keinen öffentlichen Weg. Auf meinem Grundstück Flst. 1260 ist lediglich dem Eigentümer des Flst. 1261 die Zufahrt zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche gestattet. Die inzwischen von der Allgemeinheit genutzte Wegeverbindung auf meinen Grundstücken ist in letzter Zeit entstanden, da der öffentliche, im Eigentum der Gemeinde stehende alte Kirchweg aus Richtung Reuter (in Anlage blau gekennzeichnet) inzwischen landwirtschaftlich genutzt wird und somit als Weg nichtmehr existiert.

Das Begehen meiner Grundstücke habe ich bisher, auch im Hinblick auf die Nutzung durch Jakobspilger, lediglich geduldet. Leider kann ich dies künftig nichtmehr hinnehmen da inzwischen eine Vielzahl von Hunden täglich mehrmals zur Verrichtung der Notdurft und zum Auslaufen dorthin ausgeführt wird. Meine Grundstücke werden dadurch in ihrer Nutzung sehr eingeschränkt. Die derzeitige Nutzung als Erdbeerfeld ist aufgrund dieser Beeinträchtigung künftig nichtmehr möglich. Das beiliegende Foto aus der Schwäbischen Zeitung vom 28.06.2013 ist ein Beleg für mein Vorbringen.

Ich bitte die Planung der Wegeführung vor diesem Hintergrund zu prüfen und um Wiederherstellung des öffentlichen, historischen Kirchwegs aus dem Brochenzeller Hinterland.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Durch die Fußwegverbindung in Richtung "Eugen-Bolz-Straße" wird das vorhandene Fußwegenetz ergänzt und vervollständigt. Es ist möglich von Norden kommend zur "Eugen-Bolz-Straße" sowie zu den Sportanlagen zu gelangen, ohne durch das Baugebiet laufen zu müssen. Die Fußwegverbindung nach Norden ist von der "Eugen-Bolz-Straße" kommend über den genannten alten Kirchweg geplant. Somit wird der Anregung durch den Bebauungsplan bereits entsprochen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 19.11.2013 zweier Bürger aus Meckenbeuren:

Stellungnahme:

Gegen die Planung der Stellplätze auf der jetzigen Wendeplatte erheben wir Einspruch.

Wir möchten wie bisher ungehindert und in einem Zug aus und in unseren Carport sowie auf unsere Stellplätze fahren. So wie geplant, ist das nicht mehr möglich. Auf einem Stellplatz könnten wir übrigens gar nicht mehr parken. Vor diesem Stellplatz ist ein öffentlicher Parkplatz geplant.

Es ist außerdem nicht einzusehen, dass zu unseren Lasten öffentliche Parkplätze erstellt werden, die dann von unseren Nachbarn benutzt werden, weil diese ihre Autos nicht auf die eigenen Grundstücke parken wollen bzw. bei 2 Fahrzeugen nur eines auf das eigene Grundstück stellen und das andere auf einen öffentlichen Platz. Wir sind eine der wenigen Anwohner, die ihre Autos auf den eigenen Stellplätzen parken.

In diesem Zusammenhang würde uns auch mal interessieren, warum das Haus der Familie Brugger 22/24 für ihre vermieteten Kellerwohnungen keine Stellplätze nachweisen muss? Die Mieter parken immer außerhalb des Grundstückes. Das würde schlussendlich bedeuten, dass für diese Häuser von der Gemeinde finanzierte Stellplätze direkt vor deren Haus geschaffen werden und man der Dumme ist, wenn man sein Grundstück durch Stellplätze verkleinert und auf diese dann auch noch seine Autos abstellt.

Weiter fragen wir uns, warum auf dem öffentlichen Gemeindegrundstück ganz am Ende der Wendeplatte jetzt die Carports der Häuser-Nr. 22 und 26 stehen und die Gemeinde sich hier die Planungsfreiheit genommen hat und uns jetzt zuparken will. Jeder Anwohner der bisherigen Wendeplatte kann auch künftig entsprechend der Planung ungehindert in seinen Carport fahren. Wird hier mit unterschiedlichem Maß gemessen?

Weiter stellt sich die Frage, wie wird dann im Winter der Schnee geräumt und wohin?

Die geplanten Stellplätze könnten ohne weiteres auf dem gemeindeeigenen Platz links von der Zufahrt zum Wendeplatz erstellt werden! - siehe beigefügten Plan. Der Kastanienbaum in der Mitte des jetzigen Wendeplatzes könnte ringsherum noch begrünt und so der Platz etwas schöner gestaltet werden.

Sofern Sie die Situation vor Ort in Augenschein nehmen wollen, bitten wir, uns über diesen Termin zu informieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der angesprochene Bereich der Wendeplatte nördlich der Straße "Furtesch" wurde zwischenzeitig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Furtesch II" herausgenommen und ist somit nicht

mehr länger Gegenstand der vorliegenden Planung. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sind allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 18.12.2013 einer Bürgerin aus Meckenbeuren:

Stellungnahme:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des gebilligten Entwurfs -Bebauungsplan "Furtesch II" - vom 23.10.2013, möchte ich folgende Stellungnahme abgeben mit der Bitte um Änderung:

Der Bebauungsplan "Furtesch", rechtsverbindlich seit 28.07.1990, sah für unser Grundstück Nr. 3498 eine Doppelhausbebauung vor entsprechend der Nutzungsschablone Typ 4. Der aktuelle Bebauungsplan - Entwurf weist jedoch für das gesamte, erweiterte Grundstück die Nutzungsschablone Typ 2 aus.

Im Sinne des Bestandschutzes, möchte ich für das bisherige Grundstück aus dem Bebauungsplan "Furtesch" Typ 4 beantragen. Die Erweiterung könnte durch eine Nutzungskordel als Abgrenzung von unterschiedlicher Art und/oder Maß der Nutzung sichtbar gemacht werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verwaltung der Gemeinde sowie dem Gemeinderat ist bewusst, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan an dieser Stelle eine eingeschossige Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus zulässt. Die durch die Änderung getroffenen Festsetzungen sehen nun für das vorliegende Grundstück zum einen eine Erweiterungsmöglichkeit nach Osten auf das Flurstück 3499 vor. Hier kann somit ein weiteres Einzelhaus entstehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach Norden hin vergrößert, da kein Spritzschutzabstand mehr nach Norden hin eingehalten werden muss. Des Weiteren ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und somit höheren First- und Wandhöhen möglich. Durch diese Festsetzungen erscheint die Einschränkung, dass nur noch Einzelhäuser errichtet werden dürfen als hinnehmbar. Die Ausrichtung des Grundstücks erscheint vor dem Hintergrund einer Teilung bei einer Doppelhausbebauung nicht geeignet, da die Erschließung und Situierung der Garagen lediglich nach Osten gerichtet erfolgen kann.

Stellungnahme:

Auf der östlichen Seite der angrenzenden Restfläche der Gemeinde (Nr. 3499), die wir gerne als Erweiterung erwerben würden, schließen sich zwei längsseitig angebrachte öffentliche Stellplätze an einer 4 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche an.

Da sich im Einfahrtsbereich zur südlich gelegenen Wendeplatte bereits 10 öffentliche Stellplätze befinden, halte ich diese zusätzliche Bereitstellung für nicht erforderlich. Die von uns westlich gelegene Wendeplatte, die zur Erweiterung Furtesch II führt, befinden sich im Altbestand keine. Des-

halb ist dort eine Neuausweisung dringend erforderlich, 12 sind Bestandteil im Entwurf. Die mögliche neue Bebauung dort ist weitaus höher und ist deshalb mit unserer Situation nicht vergleichbar. Außerdem befindet sich bei uns in räumlicher Nähe ein öffentlicher Parkplatz bei den Sportanlagen. Ich denke, dem öffentlichen Interesse ist somit Rechnung getragen. Ich würde gerne diese Fläche zusätzlich erwerben, da sich der Bauwunsch unserer Tochter, der auf Teilen unseres Grundstückes und der Restfläche der Gemeinde realisiert werden soll, so verträglicher gestalten ließe. Die zusätzliche Einnahme der Gemeinde wäre für die aktuelle Haushaltslage sicher förderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wurde bereits durch den geänderten Entwurf vom 23.06.2014 entsprochen. Die beiden Stellplätze an der Westseite des geplanten Auslasses auf der Fl.-Nr. 3499 sind nicht länger enthalten.

Stellungnahme vom 02.09.2014 zur Fassung vom 23.06.2014 des Landratsamtes Bodensee-kreis, Friedrichshafen:

Stellungnahme:

Belange des Verkehrsrechts:

Es werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Unter Bezugnahme auf die bereits im Rahmen des Scoping-Termins vorgebrachten Anregungen zur Tempo-30-Zone, zur Ausgestaltung von Kreuzungen und Einmündungen sowie zur Einbahnstraßenregelung in der Straße Oberegert weisen wir aus verkehrsrechtlicher Sicht wiederum auf folgendes hin:

Das Wohngebiet sollte in die bestehende Tempo-30-Zone integriert werden.

Gehwege sind in den Planunterlagen nicht vorgesehen. Das Fehlen von Gehwegen wird jedoch selbst in Tempo-30-Zonen von Bewohnern nicht selten als Verkehrssicherheitsdefizit - insbesondere von Kindern und älteren Personen - empfunden, weshalb wir nach wie vor empfehlen, dies zu berücksichtigen.

Insbesondere sollten die Einmündungen und Kreuzungen die Vorfahrtsregelung "rechts-vor-links" unterstreichen und von Elementen wie Pflasterzeilen o.ä., die den Eindruck erwecken könnten, eine Straße sei bevorrechtigt, freigehalten werden.

Die Straße Oberegert ist aktuell als Einbahnstraße von der K7731 zur Straße Furtesch eingerichtet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit empfehlen wir, zumindest die Ausfahrt aus dieser Straße in die Kreisstraße unverändert nicht vorzusehen, da die Sicht hier erheblich eingeschränkt ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Tempo-30-Zone werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung werden keine Festsetzungen bezüglich einer Geschwindigkeitsbegrenzung getroffen. Die

Ausgestaltung als Tempo-30-Zone wird von der Gemeinde bei Umsetzung der Planung allerdings angestrebt.

Die vorgesehenen Regelbreiten der Straßen sind entsprechend dimensioniert, dass ein gefahrloses Begehen von Fußgängern auch ohne Gehweg gewährleistet ist. Dies ist daher möglich, da es sich bei den Verkehrswegen lediglich um Anliegerstraßen handelt. Die Ausführungen zur Gestaltung von Einmündungen und Kreuzungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführung geprüft.

An der Einbahnregelung des Teilbereiches der Straße "Oberegert" mit Zufahrt von der "Andreas-Bolz-Straße" soll festgehalten werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung können allerdings keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen werden, da keine entsprechende Rechtsgrundlage vorhanden ist. Der Einmündungsbereich der Straße "Oberegert" in die Kreisstraße befindet sich darüber hinaus nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert, die v.a. durch die direkte Lage der Gemeinde Meckenbeuren im Verdichtungsraum der Städte Friedrichshafen und Ravensburg erklärbar sind. Die Gemeinde Meckenbeuren hat bereits bei der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes "Furtesch" Überlegungen getroffen, das Wohngebiet nach Norden hin zu erweitern und entsprechende Durchlässe (Fußwegverbindungen) im Bereich der Wendeflächen offen gehalten. Vor diesem Hintergrund sowie auf Grund der günstigen Lage und Topographie des Plangebietes eignet sich die zur Bebauung vorgesehene Fläche gut für eine Ortsrandabrundung. Auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren ist der Bereich als Baufläche dargestellt, was ebenfalls den Willen der Abrundung der Bebauung an dieser Stelle bereits seit längerem bekundet. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, welche für das Gebiet bereits eine geplante Wohnbaufläche darstellt, ist rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 25.03.2000. Alternative Standorte für Wohngebiete im Ortsteil Brochenzell (d.h. weitere im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen) liegen am westlichen und südlichen Ortsrand. Durch die Bebauungspläne "Langenreute I" und "Langenreute II" (im Westen) sowie den Bebauungsplan "Lausbüchel" (im Süden) sind diese Flächen jedoch schon als Baugebiete umgesetzt und damit faktisch keine Planungsflächen mehr. Da die jetzt überplante Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist, wurden keine weiteren Standorte geprüft. Die Fläche ist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, der möglichen Erschließung über vorhandene Straßenstiche, wegen der topographischen Gegebenheiten sowie wegen der Konfliktarmut in Bezug auf Schutzgebiete für Natur und Landschaft für eine Wohnbebauung in hinreichendem Maß geeignet. Mögliche Konflikte auf Grund von Überschwemmungen von der Schussen lassen sich durch eine Anhebung des Geländeneiveaus im östlichen Plangebiet bei gleichzeitiger Wiederherstellung des hierdurch verloren gehenden Retentionsvolumens im Bereich landwirtschaftlicher Flächen im nördlichen Anschluss an das geplante Baugebiet vermeiden.

Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Die erste Alternative sieht 24, die zweite Alternative 23 Wohngrundstücke vor. Zudem ist

bei beiden im Norden eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung geplant. Bei der ersten Alternative ist nach Norden nur ein Fußweg vorgesehen. Bei der zweiten Alternativen sind zwei Fußweg-Auslässe geplant, die über einen durch den größten Teil der Grünfläche verlaufenden Fußweg miteinander verbunden sind. Beide Alternativen sehen eine Fortführung der Straße "Oberegert" nach Osten durch das neue Baugebiet vor. Bei der ersten Alternative erschließt diese das ganze Gebiet und mündet etwa in der Mitte des Gebietes sowie im Osten (Bereich der westlichen Wendeplatte des Baugebietes "Furtesch") wieder auf die Straße "Furtesch". Bei der zweiten Alternative wird über die Fortführung der Straße "Oberegert" nicht das gesamte neue Baugebiet erschlossen. Stattdessen zweigt diese etwas östlich der Baugebiets-Mitte nach Süden zur Straße "Furtesch" ab. Der östliche Bereich des neuen Baugebietes wird über eine Stichstraße erschlossen, die von der bestehenden westlichen Wendeplatte des Baugebietes "Furtesch" ausgeht. Die zweite Alternative wurde weiterverfolgt und noch mehrmals überarbeitet. Dabei wurden insbesondere die Grundstückszuschnitte optimiert sowie weitere mögliche Doppelhausgrundstücke und weitere öffentliche Stellplätze im Gebiet untergebracht. Zudem wurde der Fußweg im Bereich der Ortsrandeingrünung zur Eugen-Bolz-Straße im Osten fortgeführt.

3.2.1 Standort-Wahl:

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

3.2.2 Vorentwurfs-Alternativen

Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Die eine der beiden Alternativen wurde weiterverfolgt und noch mehrfach überarbeitet.

Die Alternative 2.1 sieht eine Fortführung der Straße "Oberegert" nach Osten durch das neue Baugebiet vor. Diese mündet im Bereich der westlichen Wendeplatte des Baugebietes "Furtesch" wieder auf die Straße "Furtesch". Östlich anschließend an die Bebauung der Straße "Oberegert" werden noch zwei Bauplätze vorgesehen, daran anschließend zweigt die Erschießungsstraße ebenfalls zur Straße "Furtesch" nach Süden ab. Die Alternative sieht 22 Einzelhäuser und 2 Doppelhausgrundstücke vor. Nach Norden sind zwei Fußweg-Auslässe und eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Eine Anbindung an die Fortführung der Eugen-Bolz-Straße im Osten ist nicht geplant.

Die Alternative 3.1 sieht ebenfalls eine Fortführung der Straße "Oberegert" nach Osten durch das neue Baugebiet vor. Über diese wird allerdings nicht das gesamte neue Baugebiet erschlossen, sondern zweigt östlich der Bebauung der Straße "Oberegert" nach Süden zur Straße "Furtesch" ab. Der östliche Bereich des neuen Baugebietes wird über eine Stichstraße, ausgehend von der bestehenden westlichen Wendeplatte des Baugebietes "Furtesch" erschlossen. Die beiden Teilbereiche werden durch Auslässe nach Norden über einen Fußweg im Bereich der Ortsrandeingrünung miteinander verbunden. Die Alternative sieht ebenfalls 22 Einzelhäuser und ein Doppelhausgrundstück vor. Eine Anbindung an die Fortführung der Eugen-Bolz-Straße im Osten ist nicht vorgesehen. Diese Alternative wurde grundsätzlich gewählt und weiterbearbeitet.

Die Alternative 3.2 als Weiterentwicklung der Alternative 3.1 sieht im Bereich der Fortführung der Straße "Oberegert" nach Osten eine weitere Wendeplatte vor. Die Grundstückszuschnitte wurden ebenfalls noch geändert und optimiert sowie weitere öffentliche Stellplätze im Gebiet untergebracht.

Die Alternative 3.3 wiederum als Weiterentwicklung der Alternative 3.2 sieht im nordwestlichen Bereich weitere mögliche Doppelhausgrundstücke vor. Diese Alternative zeigt auch die Fortführung des Fußweges im Bereich der Ortsrandeingrünung zur Eugen-Bolz-Straße im Osten. Die Grundstückszuschnitte wurden ebenfalls noch geändert und optimiert sowie weitere öffentliche Stellplätze im Gebiet untergebracht.

Die nochmalige Weiterentwicklung der Alternative 3.3 erfolgte aus Gründen des Hochwasserschutzes.

Die geplante Wohnbebauung wurde nach In-Kraft-Treten des Wasserhaushaltsgesetzes am 01.01.2014 erneut umgeplant. Alternative 4 sieht die Zurücknahme der Bebauung in den hochwasserfreien Bereich und eine Ringerschließung vor. Diese verlängert den nördlichen Bereich der Straße "Oberegert" nach Osten und mündet schließlich nach Süden in die Straße "Furtesch". Eine

weitere Weiterentwicklung brachte Alternative 5 hervor, die den kompletten Erhalt der Straße "Oberegert" zum Inhalt hat. Die Verlängerung der Straße "Oberegert" nach Osten mündet in eine Wendeplatte, die sowohl nach Norden eine Fußwegverbindung in die freie Landschaft, als auch nach Süden zur Straße "Furtesch" vorsieht. Von den beiden bestehenden Wendeplatten des Baugebietes "Furtesch" werden nach Norden hin Anbindungen an den im Norden verlaufenden Fuß- und Wirtschaftsweg zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese Alternative wurde schließlich für die Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs zu Grunde gelegt.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Durch eine Einschränkung bestünde die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,28 bis 0,33 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Sie sind auf die zu erwartenden Grundstücksgrößen und auf die Vorgaben der umgebenden Bebauung hin abgestimmt.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig.

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Sie kann als Einzelhaus (Typen 1-3) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 4) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.



.....
(Hr. Schmid, Bürgermeister)

Planer:

.....
(i.A. K. Meyer)

Büro Sieber, Lindau (B)