

Begründung zum Bebauungsplan "Keckeisen".

1.) Ziel und Zweck des Bebauungsplans.

Das Baugebiet liegt in zentraler Lage des Ortes Meckenbeuren, das auf allen Seiten durch Bebauung eingeschlossen ist. Zur Abrundung des Ortes ist eine Bebauung dieses Gebiets aus städtebauliche Sicht sinnvoll. Die Gemeinde hat deshalb dieses Gelände 1975 für diesen Zweck erworben. Die Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere für Einfamilienhäuser ist sehr gross. Bis jetzt haben sich 4 einheimische Bewerber pro Bauplatz vormerken lassen. Das Gebiet soll mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut werden, um einerseits den ländlichen Charakter des Ortes zu wahren und andererseits der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

2.) Planungsrechtliche Festsetzungen.

Für den Grossteil des Neubaugebiets wurden "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Ein "Reines Wohngebiet" war wegen des unmittelbar angrenzenden Mischgebiets nicht möglich. Für den südlichen Teil des Bebauungsplans musste ein Mischgebiet festgesetzt werden, weil der vorhandene Zimmereibetrieb an der Tettnanger Strasse als "störender Betrieb" angesehen werden muss. Zur Abschirmung gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet wird für die unmittelbar an den Zimmereibetrieb angrenzenden Bauplätze vorgeschrieben, dass ^{auf} nur Läden oder nichtstörende Gewerbebetriebe mit maximal 1 Wohnung zulässig sind. Im Westen wurde ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen, da in diesem Bereich wegen der zentralen Lage in Bezug zum gesamten Ort Meckenbeuren durch eine bis zu dreigeschossige Bebauung mit Läden, Arztpraxen u.ä. sowie Wohnungen ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden soll. Im übrigen siehe Textteil zum Bebauungsplan.

3.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Siehe Textteil zum Bebauungsplan.

4.) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan ist abgeschlossen, wobei Einwendungen gegen die beabsichtigte Bebauung von keiner Seite eingegangen sind. Der Flächennutzungsplan kann noch nicht zur Genehmigung vorgelegt werden, da ein Verfahren beim VGH über die Ausstockung eines Waldstücks beim Schulzentrum Buch noch nicht abgeschlossen ist und die Trasse der neuen L 329 noch nicht festliegt. Es ist nicht absehbar, zu welchem Zeitpunkt es möglich sein wird, den Flächennutzungsplan zu beschliessen. Im Interesse einer geordneten Gemeindeentwicklung kann die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden. es liegen daher zwingende Gründe vor, die es rechtfertigen, den Bebauungsplan vor Aufstellung des Flächennutzungsplans aufzustellen.

5.) Erschliessung.

a) Strassen

Das Gebiet wird in Nordsüd-Richtung durch Verlängerung der Marienstrasse, die in die Tettnanger Stasse einmündet, mit einer breite von 6,50 m und beidseitigem Gehweg erschlossen, sowie durch die bestehende Lenbachstrasse, die auf 6,00 m verbreitert wird und einen Gehweg erhält. In Ostwest-Richtung wird die Marienstrasse mit der Hans-Thoma-Strasse verbunden. Diese Strasse erhält einen Gehweg. Eine weitere Ostwest-Verbindung von der Marienstrasse zur Lenbachstrasse ist als 5 m breite reine Anliegerstrasse ohne Gehwege vorgesehen mit einer künstlichen "Schikane" zur Verkehrsberuhigung. Dort sind auch öffentliche Parkflächen vorgesehen.

b) Kanalisation

Der nördliche Teil des Gebiets wird in den Kanal in der Schulstrasse, der südliche Teil in den Kanal am Gewerbegebiet Ehrlosen entwässert. Diese Kanäle sind an die Kläranlage des AUS angeschlossen. Soweit die Entwässerung von Untergeschossen wegen der zwangsläufig geringen Tiefe des Kanals problematisch ist, sind die betroffenen Bauplätze nach Möglichkeit im Plan gekennzeichnet. Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem.

c) Wasserversorgung

Das Gebiet wird an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen.

d) Gasversorgung

Das Gebiet wird mit Erdgas versorgt vorbehältlich des Abschlusses der erforderlichen Verträge.

6.) Kosten und Finanzierung.

Für die Erschliessung des Baugebiets entstehen ungefähr folgende Kosten:

Erschliessung nach dem Bundesbaugesetz ca. 1,325 Mio DM,

Kanalisation ca. 350.000 DM,

Wasserleitung ca. 130.000 DM.

Die Kosten werden finanziert durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen entsprechend den gemeindlichen Satzungen. Danach sind folgende Beiträge zu erwarten:

Für die Erschliessung nach dem Bundesbaugesetz 90 % des Kostenaufwands,

Entwässerungsbeiträge für die Kanalisation 377.000 DM und

Wasserversorgungsbeiträge 166.000 DM.

Die Beiträge für die Gasversorgung werden von den Stadtwerken Friedrichshafen erhoben.

7.) Bodenordnung.

Bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich, da sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet im Eigentum der Gemeinde Meckenbeuren stehen.



Tann
(T a n n)
Bürgermeister.