

Gemeinde Meckenbeuren



Bodenseekreis

Bebauungsplan

„Obermeckenbeuren, 1. Änderung“

Textteil

Bauverwaltung

Stand: **27.11.2003**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN „ OBERMECKENBEUREN 1. ÄNDERUNG “

GEMEINDE MECKENBEUREN / BODENSEEKREIS

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5f).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

Dorfgebiet MD § 5 BauNVO

- Im Dorfgebiet MD 2 sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2) 5 bis 9 BauNVO nicht zulässig.

- Im Dorfgebiet MD 2 sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Im gesamten Dorfgebiet ist gemäß § 1 (9) BauNVO die gewerbliche Massentierhaltung von Schweinen und Federvieh weder im Freien noch innerhalb von Gebäuden zugelassen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

Im Bereich Dorfgebiet MD 2 gemäß § 16 (5) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Größe der Grundfläche, der Geschossfläche, der

Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze von Außenwand- und Firsthöhen (siehe Anlage 1).

1.3 BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

Im MD 2 ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind gemäß Eintragung im Lageplan nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich im Bereich MD 2 aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich, soweit diese mit Baugrenzen ausgewiesen sind, aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von den untergeordneten Gebäudeteilen können als Ausnahme zugelassen werden.

1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

Garagen im Bereich MD 2 sind, sofern diese im Lageplan nicht eigens ausgewiesen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Der Stauraum zwischen Garagentoren und öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5 m betragen.

Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind im Bereich MD 2 nicht zugelassen.

1.5 ANZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB

Um den dörflichen Charakter zu wahren, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden, wie im Lageplan eingetragen, begrenzt.

1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen stehen auch in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) 25.a BauGB.

- Die im Lageplan eingetragenen Einzelstandorte für Bäume sind zu pflanzen. Es sind zugelassen alle Obstsorten und Laubbäume folgender Arten: Walnuss, Ahorn, Ulme, Platane, Linde und Kastanie.

1.7 GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

Die im Lageplan mit Leitungsrecht (LR 3) dargestellte Fläche ist zugunsten der Gemeinde (Kanalisation) belastet.

Das Recht ist sowohl durch Baulast als auch durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

1.8 HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlage richtet sich nach der Höhenlage der Nachbargebäude und des vorhandenen Geländes. Diese wird für jedes einzelne Bauquartier im Bebauungsplan festgesetzt durch Eintrag der als Höchstgrenze festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH, gemessen in Meter über Normal-Null (siehe Lageplan). Bezugspunkt im Gebäude ist die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses (siehe Anlage 1).

Höhenabweichungen bis 0,50 Meter sind unter der Voraussetzung des § 31 (2) 3 BauGB im Einzelfall möglich.

2. Hinweise

2.1. IMMISSIONEN infolge Landwirtschaft und Gewerbe

Der Geltungsbereich beinhaltet ein Dorfgebiet. Gemäß § 5 BauNVO dienen diese der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Es wird ausdrücklich auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z. B. durch den Betrieb von Hopfenbe- und Verarbeitungsanlagen, sowie durch das Ausbringen von Gülle und das Versprühen von Pflanzenschutzmittel.

2.2. KARTENGRUNDLAGE UND HÖHENAUFNAHMEN

Die Kartengrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist von der Gemeinde Meckenbeuren, Bauverwaltung, Technisches Bauamt erstellt worden.

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen.

2.3. LUFTVERKEHR

Auf den vom Flughafen Friedrichshafen ausgehenden Fluglärm wird hingewiesen und die Durchführung von baulichen schalldämmenden Maßnahmen wird empfohlen.

Beim Einsatz von Baukränen, die die maximale Höhe von 488 m ü. NN überschreiten, ist eine gesonderte Genehmigung erforderlich. Die Genehmigung ist beim Ministerium für Umwelt und Verkehr zu beantragen.

2.4. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

2.5. **ERSCHLIEßUNG**

Ein bituminöser Ausbau des Hopfenweges ist nicht vorgesehen. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation und an die öffentliche Wasserversorgung ist gesichert.

2.6. **BEPFLANZUNG**

Auf feuerbrandgefährdete Pflanzenarten ist zu verzichten.

2.7. **VERSORGUNGSKABEL DER EnBW**

Die Kabeltrassen der EnBW Regional AG sind je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Planauskünfte sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Regionalzentrum Oberschwaben in Biberach einzuholen.

3. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obermeckenbeuren, 1. Änderung“ bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Obermeckenbeuren“ werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes „Obermeckenbeuren, 1. Änderung“ aufgehoben.

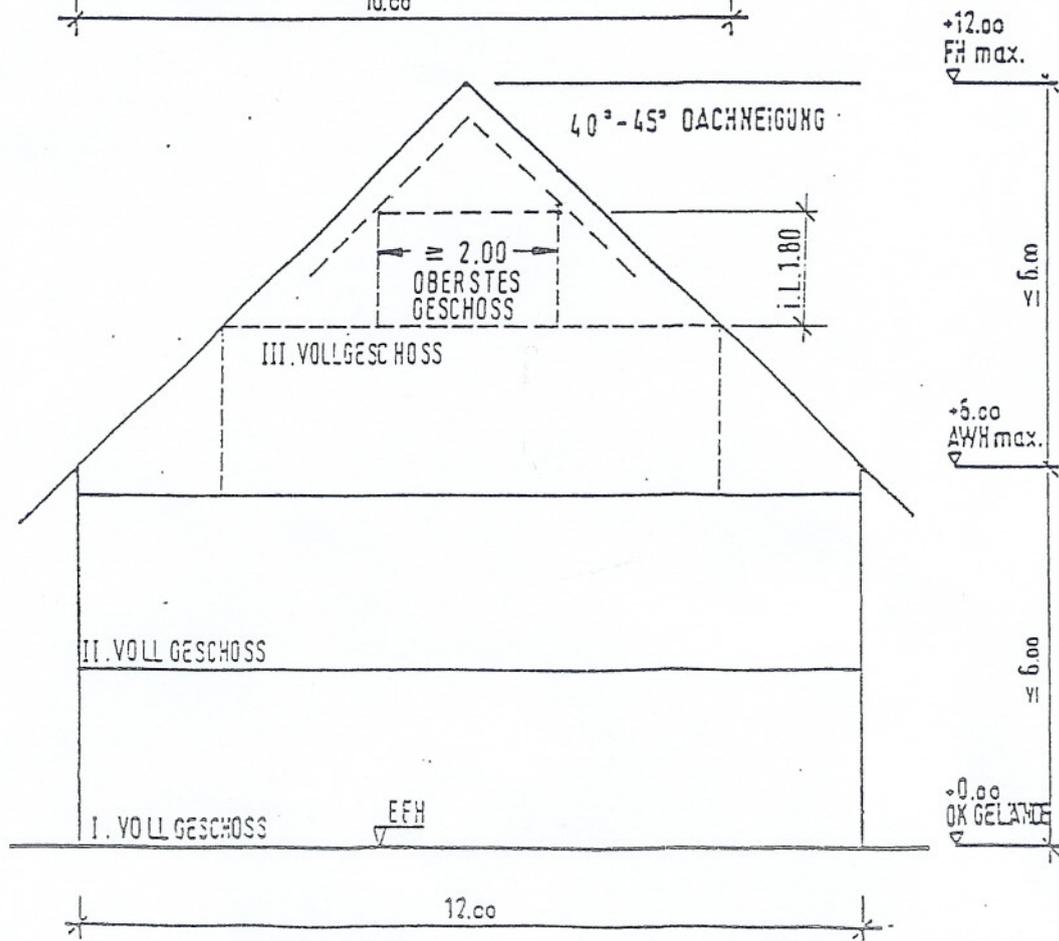
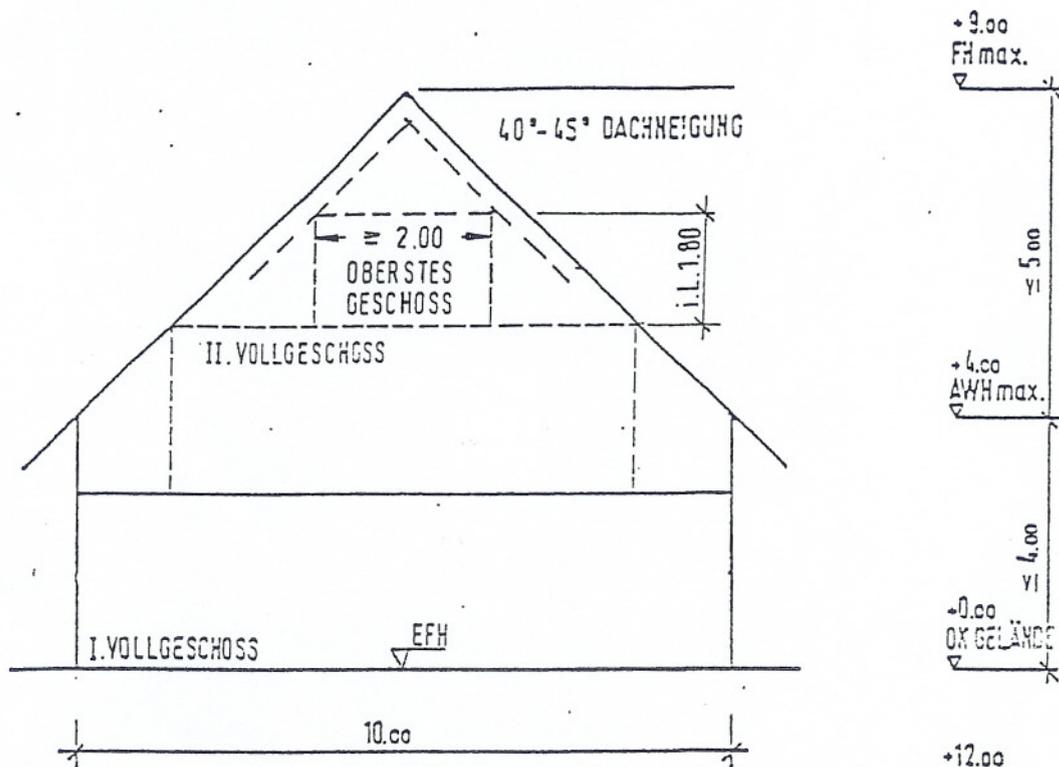
Am 11.02.2004 als Satzung beschlossen.

Meckenbeuren, den 12.02.2004

Weiß
Bürgermeister

ANLAGE 1

GEBÄUDESCHNITTE SCHEMADARSTELLUNG



Gemeinde Meckenbeuren



Bodenseekreis

Örtliche Bauvorschriften für das
Gebiet

„Obermeckenbeuren,
1. Änderung“

Bauverwaltung

Stand: **27.11.2003**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (74 LBO)

für das Gebiet „Obermeckenbeuren, 1. Änderung“

RECHTSGRUNDLAGE:

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

1. Örtliche Bauvorschriften

1.1 DACHFORM

Die Dächer sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen (siehe Anlage 1). Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Sofern die Dachneigung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden nicht dem Hauptdach angepasst werden kann, beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 20 Grad. Ausnahmen bei Garagen und Nebengebäuden in Form von Pultdächer, die an das Hauptgebäude angebaut sind, können im Einzelfall zugelassen werden.

Dachvorsprünge sind allseitig mit mindestens 60 cm Überstand, bei Nebenanlagen mit mindestens 30 cm auszubilden.

Dachvorsprünge bis höchstens 1,0 m können als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Dachaufbauten (siehe Anlage 2).

Nicht überdachte Dacheinschnitte zur Bildung einer Dachloggia sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind als Einzelgauben in Form von Dreiecks-, Giebel- oder Schleppegauben zugelassen.

Die Breite von Dachgauben ist allgemein auf maximal 2,5 m, die von Dreiecksgauben ausnahmsweise auf 3,5 m begrenzt. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/3 der dazugehörigen Trauflänge betragen. Es ist ein Mindestabstand untereinander von 1 m, vom seitlichen Dachrand 2,5 m und vom First 1 m einzuhalten. Die Ansichtsfläche der Einzelgaube darf maximal 3,5 m² betragen und die Ansichtshöhe der OK Dachhaut maximal 1,75 m.

Bei Zwerchgiebel kann im Einvernehmen mit der Gemeinde hinsichtlich der Giebelbreite und der Ansichtsfläche eine Ausnahme gemacht werden, sofern dieser im Bereich der Gebäudemitte angeordnet ist, die Breite höchstens 3,5 Meter und der Abstand zum First mind. 1,5 m beträgt.

Die Dächer und Dachgauben sind einheitlich mit braun, braunroten oder naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

Die Fassaden sind überwiegend als Putzfassaden zu gestalten. Zur Fassadengliederung sind Außenwandverkleidungen nur in Holz zugelassen.

Nebenanlagen sind sinngemäß dem Hauptgebäude anzupassen. Diese können auch als Holzkonstruktion ausgeführt werden, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

1.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen

Sofern Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege eingefriedet werden, sind nur Hecken und offene Einzäunungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zugelassen. Der notwendige Hausvorbereich zwischen Garage, Stellplatz und der Erschließungsstraße darf nicht eingefriedet oder abgeschränkt werden. Nadelgehölze wie z. B. Thuja sind nicht zugelassen.

Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge

Aneinander angrenzende Garagenvorbereiche oder Stellplätze sind einheitlich zu gestalten. Eine Abtrennung ist nicht zugelassen, weder untereinander, noch zur öffentlichen Straße.

Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

Freiflächen

Auf den landwirtschaftlich aktiven Hofstellen ist die Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Gerätschaften zugelassen.

1.3 GEBÄUDEHÖHEN § 74 (1) 1 LBO

Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe, Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt.

Die Außenwandhöhe ist die Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe der Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe „FH“ ist die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Oberkante Firstziegel (siehe Anlage 1).

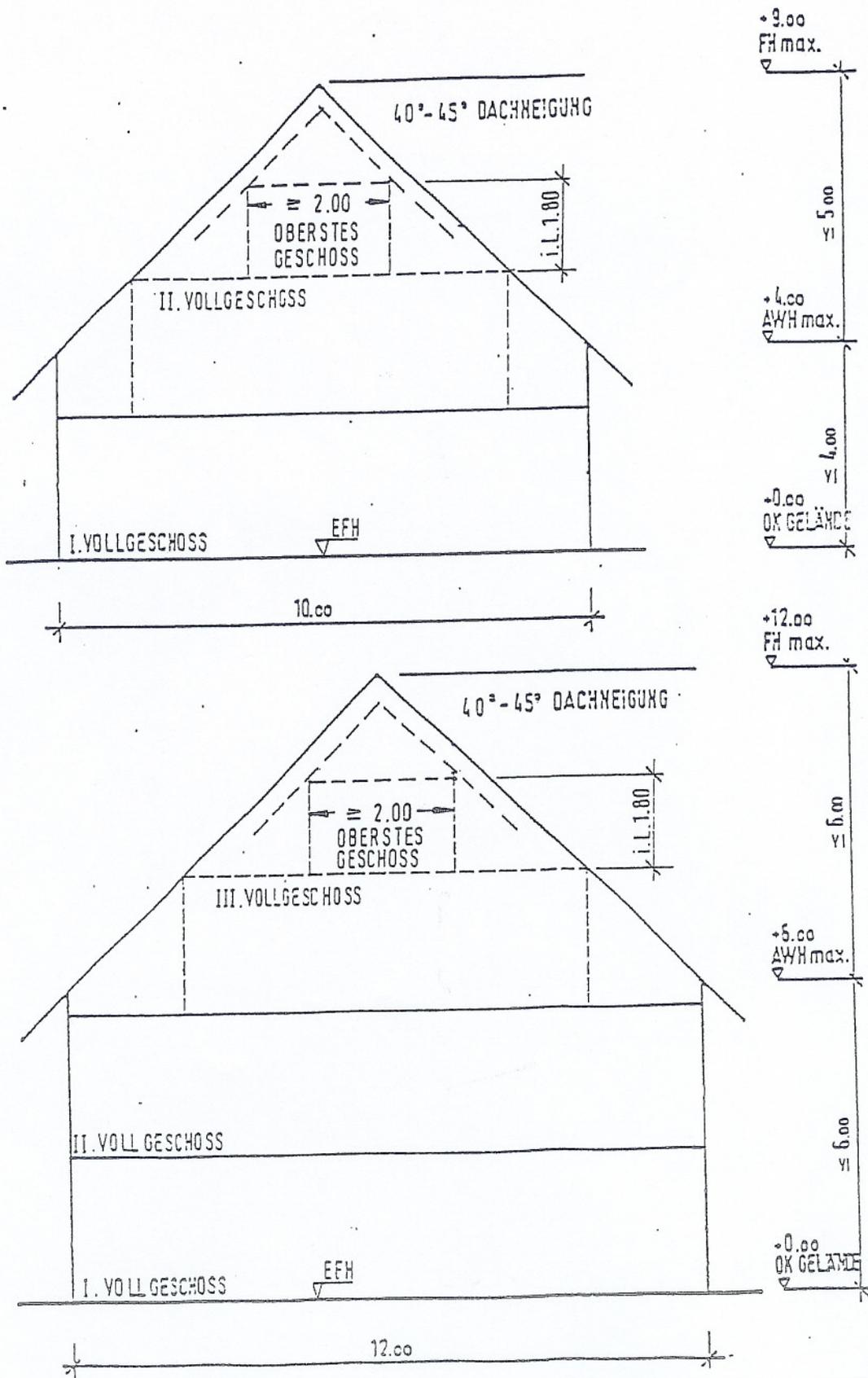
Am 11.02.2004 als Satzung beschlossen.

Meckenbeuren, den 12.02.2004

Weiß
Bürgermeister

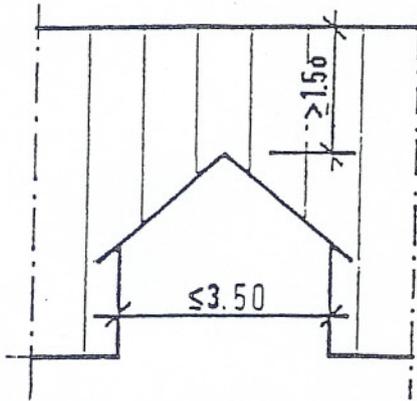
ANLAGE 1 ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

GEBÄUDESCHNITTE SCHEMADARSTELLUNG

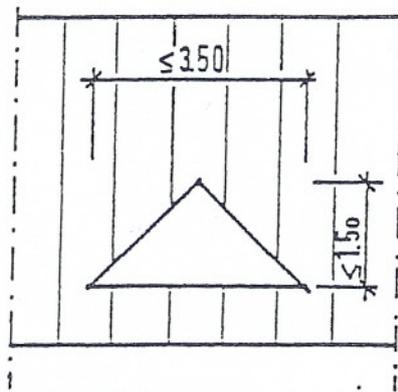


ANLAGE 2 ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

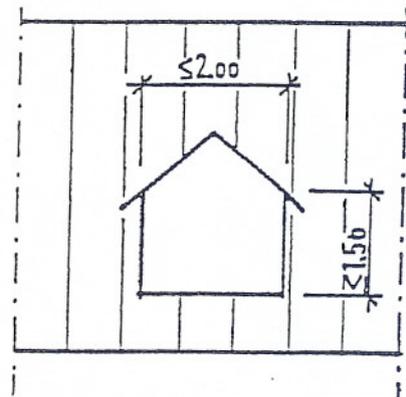
DACHAUFBAUTEN SCHEMADARSTELLUNG



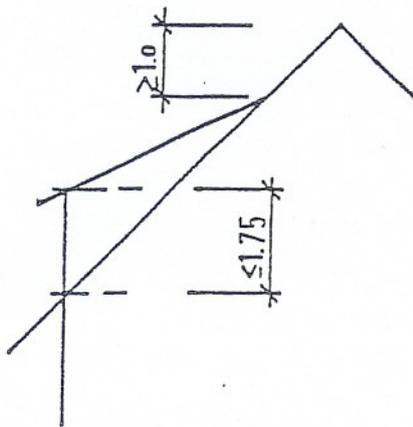
ZWERCHGIEBEL



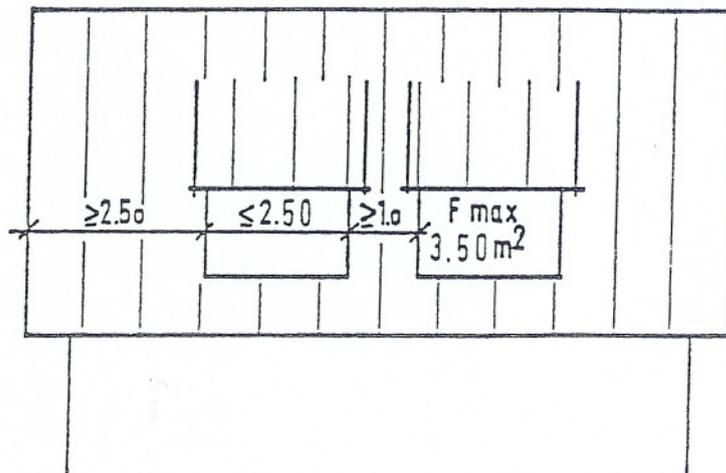
DREIECKSGAUPE



GIEBELGAUPE



SCHLEPPGAUPE



Gemeinde Meckenbeuren



Bodenseekreis

Begründung zum

Bebauungsplan

„Obermeckenbeuren, 1. Änderung“

und zu den

Örtliche Bauvorschriften für das
Gebiet

„Obermeckenbeuren,
1. Änderung“

Bauverwaltung

Stand: 11.02.2004

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Obermeckenbeuren, 1. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Obermeckenbeuren, 1. Änderung“

Auf die Begründung zum Bebauungsplan „Obermeckenbeuren“ wird verwiesen.

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bebauungsplanverfahren „Obermeckenbeuren“ (in Kraft getreten am 29.07.1995) war ursprünglich die Bebauung des Grundstücks Flst. Nr. 1501/1 Gemarkung Meckenbeuren mit Wohnhäusern entsprechend der angrenzenden Bebauung „Isenbachweg“ beabsichtigt. Auf Antrag der Grundstückseigentümerin wurde mit Rücksicht auf die von ihr gewünschte weitere landwirtschaftliche Nutzung von der entsprechenden Planung Abstand genommen. Inzwischen hat die Grundstückseigentümerin eine Überplanung mit Wohnhäusern, wie ursprünglich von der Gemeinde vorgesehen, beantragt. Die ursprünglich vorgebrachten privaten Belange stehen dieser Planung somit nicht mehr entgegen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche.

3. Erschließung

Die Wasserversorgung und die abwassertechnische Erschließung des Gebiets ist gesichert.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den bestehenden unbefestigten Weg „Hopfenweg“ (Flst. 1691) zur Straße „Mahdenäcker“.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Vom Büro Hornstein, Überlingen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese ist Bestandteil der Begründung (siehe Anlage 1).

Bei der Bewertung wurde hierbei festgestellt, dass durch die Planung ein Ausgleichsbedarf in den Schutzgütern Boden und Flora/Fauna, der im Plangebiet nicht abgedeckt werden kann.

Im Schutzgut Boden entsteht durch die zusätzliche Versiegelung ein Ausgleichsbedarf von rund 680 m².

Das Biotopwertdefizit im Schutzgut Flora/Fauna beträgt 16.664 Punkte.

Dieser Ausgleichsbedarf muss außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. Dabei ist, abhängig vom Ausgangszustand einer möglichen Ausgleichsfläche, davon auszugehen, dass die für das Schutzgut Boden benötigte Fläche nicht ausreicht, um das Biotopwertdefizit von 16.664 Punkten auszugleichen.

Durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundstückseigentümerin wurde die Ausgleichsverpflichtung durch die Gemeinde übernommen.

Der Ausgleich des durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Eingriffs erfolgt auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst. 457, Gemarkung Meckenbeuren nach der vorliegenden Ausgleichsplanung des Büros Hornstein, Überlingen vom 23.01.2004 (siehe Anlage 2).

Am 11.02.2004 als Satzung beschlossen.

Meckenbeuren, den 12.02.2004

Weiß
Bürgermeister

Anlage 1 zur Begründung
Bebauungsplan „Obermeckenbeuren, 1. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Ge-
biet „Obermeckenbeuren, 1. Änderung“

**Bebauungsplanänderung „Obermeckenbeuren“
(Teilbereich)**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bebauungsplanänderung „Obermeckenbeuren“ (Teilbereich)
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Inhalt

1.	Einführung	2
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	2
2.	Beurteilung des Baugebietes in Bezug auf die Ausgleichspflichtigkeit.....	3
3.	Bestandsaufnahme	3
4.	Konfliktdarstellung	3
4.1	Schutzgut Boden.....	4
4.2	Schutzgut Wasser	4
4.3	Schutzgut Klima / Luft	4
4.4	Schutzgut Flora / Fauna.....	4
4.5	Landschafts- / Ortsbild	5
5.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	5
5.1	Berechnungsmethodik.....	5
5.2	Ermittlung des Eingriffsschwerpunktes.....	7
5.3	Eingriff in das Schutzgut Boden	8
5.4	Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna	9
6.	Bewertung	11

1. Einführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Laut § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sind Gemeinden verpflichtet, einen Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, sobald ein Bebauungsplan erstellt, ergänzt, geändert oder aufgehoben wird und aus Sicht des Naturschutzes Maßnahmen zur Verwirklichung von Zielsetzungen nach § 7 NatSchG "Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge" näher aufzuzeigen sind.

Weitere Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung sind der § 8 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 10 und § 11 des NatSchG Baden Württemberg, nach dem Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind.

Als Eingriffe gelten

"Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können."(§ 8 (1) BNatSchG). Solche Eingriffe sind laut § 8 (2) BNatSchG durch geeignete Maßnahmen möglichst vollständig auszugleichen.

Die bislang im § 8a BNatSchG dargestellte Eingriff-Ausgleichsregelung wurde ab dem 1.1.1998 durch den § 1a BauGB "Umweltschützende Belange in der Abwägung" ersetzt. Demnach sind in der Abwägung des Bebauungsplanes auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Eingriffsbeurteilung umfaßt Überlegungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen.

Nach neuester Rechtsprechung ist § 1 BauGB grundsätzlich auch für Bebauungspläne im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden.

Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2. Beurteilung des Baugebietes in Bezug auf die Ausgleichspflichtigkeit

Für den Bereich des Fl.St.Nr. 1501/1 hat der Bebauungsplan "Obermeckenbeuren" aus dem Jahr 1995 Gültigkeit.

Dieser weist auf dem betroffenen Grundstück landwirtschaftliche Nutzflächen und keinerlei Baufenster aus.

Damit ist die Planung ausgleichspflichtig, da sie die durch den rechtsgültigen Bebauungsplan abgedeckte Bebauung und Erschließung überschreitet.

3. Bestandsaufnahme

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt als:

- Apfelhalbstammanlage
- Himbeeranbau

4. Konfliktdarstellung

Durch die Planung entstehen Auswirkungen auf:

- Boden
- Wasser
- Klima
- Luft
- Flora
- Fauna
- Orts- und Landschaftsbild

4.1 Schutzgut Boden

Unter der Voraussetzung, dass Massnahmen zur Minimierung des Eingriffs, wie z.B. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, eingeplant sind, entsteht ein Ausgleichsbedarf von 1:1 bei einer Flächenversiegelung, die die Festsetzungen von 1995 übersteigt, also für jede Versiegelung auf Fl.St.Nr. 1501/1.

Eine genaue Flächengegenüberstellung erfolgt unter Punkt 5.

4.2 Schutzgut Wasser

Die durch die Versiegelung entstehende Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes kann durch Massnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser ausgeglichen werden.

4.3 Schutzgut Klima / Luft

Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima/Luft entstehen hauptsächlich durch die erhöhte Abstrahlung durch Versiegelung.

Dieser Eingriff kann durch die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna mit ausgeglichen werden.

4.4 Schutzgut Flora / Fauna

Durch die geplante Bebauung und die zugehörige Erschließung entfällt der bisherige Bepflanzung. Die Halbstammanlage mit ihren ausgewachsenen Kronen ist ökologisch deutlich höher zu bewerten als moderne Intensivobstanlagen. Der Eingriff erfordert daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Eine detaillierte Darstellung erfolgt unter Punkt 5.

4.5 Landschafts- / Ortsbild

Das zu überplanende Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Meckenbeuren. Nördlich und östlich schließt der Ortskern von Obermeckenbeuren direkt an. Südlich grenzt ein Wohnhaus und anschließend landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen liegt der Hopfenweg, direkt dahinter intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Mais).

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Abrundung der Ortsrandlage. Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Landschaftsbild entsteht nicht.

5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung der zu treffenden Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen ist, um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht zu werden, eine Bewertung des Geländes vor und nach dem Eingriff bzw. der Überplanung notwendig.

Nachfolgend wird die Art der Bilanzierung erläutert, bevor die tabellarische Übersicht der Eingriffs - Ausgleichsberechnung für den Antrag auf Teiländerung des Bebauungsplanes „Obermeckenbeuren“ erfolgt.

5.1 Berechnungsmethodik

Da in Baden-Württemberg derzeit keine verbindliche Richtlinie zur Bewertung der Eingriffs- Ausgleichsregelung existiert, wurde in unserem Büro im Auftrag des Landratsamtes Bodenseekreis ein Bewertungsverfahren erarbeitet.

Der Eingriff wird für die jeweils betroffenen Schutzgüter bewertet:

- Boden
- Flora / Fauna
- Wasser
- Klima / Luft
- Biotopverbund
- Landschaftsbild
- Naherholung

Bebauungsplanänderung „Obermeckenbeuren“ (Teilbereich)
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Dabei werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Wasser, Biotopverbund, Landschaftsbild und Naherholung in drei Bewertungsstufen eingeteilt:

- geringe Bedeutung
- mittlere Bedeutung
- hohe Bedeutung

für den Naturhaushalt.

Entsprechend wird dann der Eingriff auf einer Bewertungsskala von 6 Stufen zugeordnet:

Eingriff in ein Schutzgut von geringer Bedeutung:	1 – 2
Eingriff in ein Schutzgut von mittlerer Bedeutung:	3 – 4
Eingriff in ein Schutzgut von hoher Bedeutung:	5 – 6.

Entsprechend dem Eingriff müssen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild wieder herstellen.

Für das Schutzgut **Boden** wird die versiegelte Fläche errechnet und tabellarisch dargestellt. Pflasterflächen, wasserdurchlässige Beläge etc. werden gesondert ausgewiesen. Sie stellen eine Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs dar.

Die insgesamt versiegelte Fläche muß 1:1 ausgeglichen werden, z. B. durch Extensivierungsmaßnahmen in derselben Größenordnung.

Der Eingriff in das **Schutzgut Flora / Fauna** wird in Anlehnung an die „Hessenliste“ ermittelt. Dazu wurde extra eine Biotopwertliste für den Bodenseekreis erarbeitet (siehe Anlage 1).

Die einzelnen Biotoptypen werden flächenmäßig erfasst und mit dem zugehörigen Biotopwert multipliziert. In tabellarischer Form wird damit die Situation vor und nach dem Eingriff gegenübergestellt. Das Biotopwertdefizit aus Bestand und Planung muß ebenfalls 1:1 unter Berücksichtigung der betroffenen Biotoptypen ausgeglichen werden.

Ein Ausgleich des Eingriffes ist nur dann gegeben, wenn bei der Planung mindestens die gleiche Anzahl an Biotopwertpunkten wie im Bestand erreicht wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Schutzgüter können auf derselben Fläche erfolgen.

5.2 Ermittlung des Eingriffsschwerpunktes

Tabelle 1:

Planung	Boden	Klima/ Luft	Wasser	Orts- Land- schafts- bild	Biotop- verbund	Naherho- lung Wohnum- feld
Versiegelung	4	3	2	2	1	1
Wegfall von Bäumen (Obsthalb- stämme)						
Eingriffs- schwerpunkt	X					

Diese Tabelle zeigt den Eingriff in die einzelnen Schutzgüter entsprechend der Zuordnung der Bedeutung für den Naturhaushalt in die Stufen gering (1-2) – mittel (3-4) – hoch (5-6). Die Bewertung für das Schutzgut Flora/Fauna erfolgt separat über die Bewertung der Biotoptypen.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Bereich des Schutzgutes Boden und wie nachfolgend dargestellt im Schutzgut Flora/Fauna..

5.3 Eingriff in das Schutzgut Boden

Tabelle 2: Gegenüberstellung Flächenversiegelung

Bebauungsplan von 1995

Versiegelungstyp	Flächenanteil m ²
Gebäude	0
Erschliessung	0
Versiegelte Fläche gesamt	0

Planung neu

Versiegelungstyp	Flächenanteil m ²
Bebauung	288
Erschliessung	166
Nebenanlagen, Carport	222
Versiegelte Fläche gesamt	676

Die zusätzliche Flächenversiegelung beträgt:

676 m²

5.4 Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna

Der Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna wird durch Gegenüberstellung der Biotoptypen in Bestand und Planung ermittelt und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bestand

Biotoptyp	Biotoptypgrundwert X	Flächenanteil m ² =	Biotoptypwertpunkte
Landwirtschaftliche Nutzfläche Halbstammanlage	23	800	18.400
Beerenanbau	14	800	11.200
Gesamt			29.600

Planung

Biotoptyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m ² =	Biotopwertpunkte
Versiegelte Fläche durch Bebauung.		288	
Nebenanlagen (50%)		144	
Carport		78	
Zufahrt		166	
Voll- und teilversiegelte Fläche gesamt		(676)	
Hausgärten	14	924	12.936

Die Differenz Bestand / Planung beträgt -16.664 Biotopwertpunkte

6. Bewertung

Durch die Planung entsteht ein Ausgleichsbedarf in den Schutzgütern Boden und Flora/Fauna, der im Plangebiet nicht abgedeckt werden kann.

Im Schutzgut Boden entsteht durch die zusätzliche Versiegelung ein Ausgleichsbedarf von rund 680 m².

Das Biotopwertdefizit im Schutzgut Flora/Fauna beträgt 16.664 Punkte.

Dieser Ausgleichsbedarf muß außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. Dabei ist, abhängig vom Ausgangszustand einer möglichen Ausgleichsfläche, davon auszugehen, dass die für das Schutzgut Boden benötigte Fläche nicht ausreicht, um das Biotopwertdefizit von 16.664 Punkten auszugleichen.

Ausgleichsfläche Fl.St.Nr. 457

Ausgleichsfläche für die Bebauungsplanänderung „Obermeckenbeuren“ ist das Fl.St.Nr. 457 am „Meckenbeurer Bach“ an der Einmündung des Baches, der von Obermeckenbeuren kommt. Die Bäche mit ihrem Ufergehölzsaum sind als § 24 a Biotop ausgewiesen. Das Grundstück wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Auf den angrenzenden Grundstücken finden sich Intensivobstanlagen. Eine Extensivierung der Nutzung als zweischüriges Grünland und die Anlage einer Feldhecke als Abgrenzung zu den Obstanlagen schafft eine Pufferzone zwischen Bach und den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und schützt das § 24a Biotop.

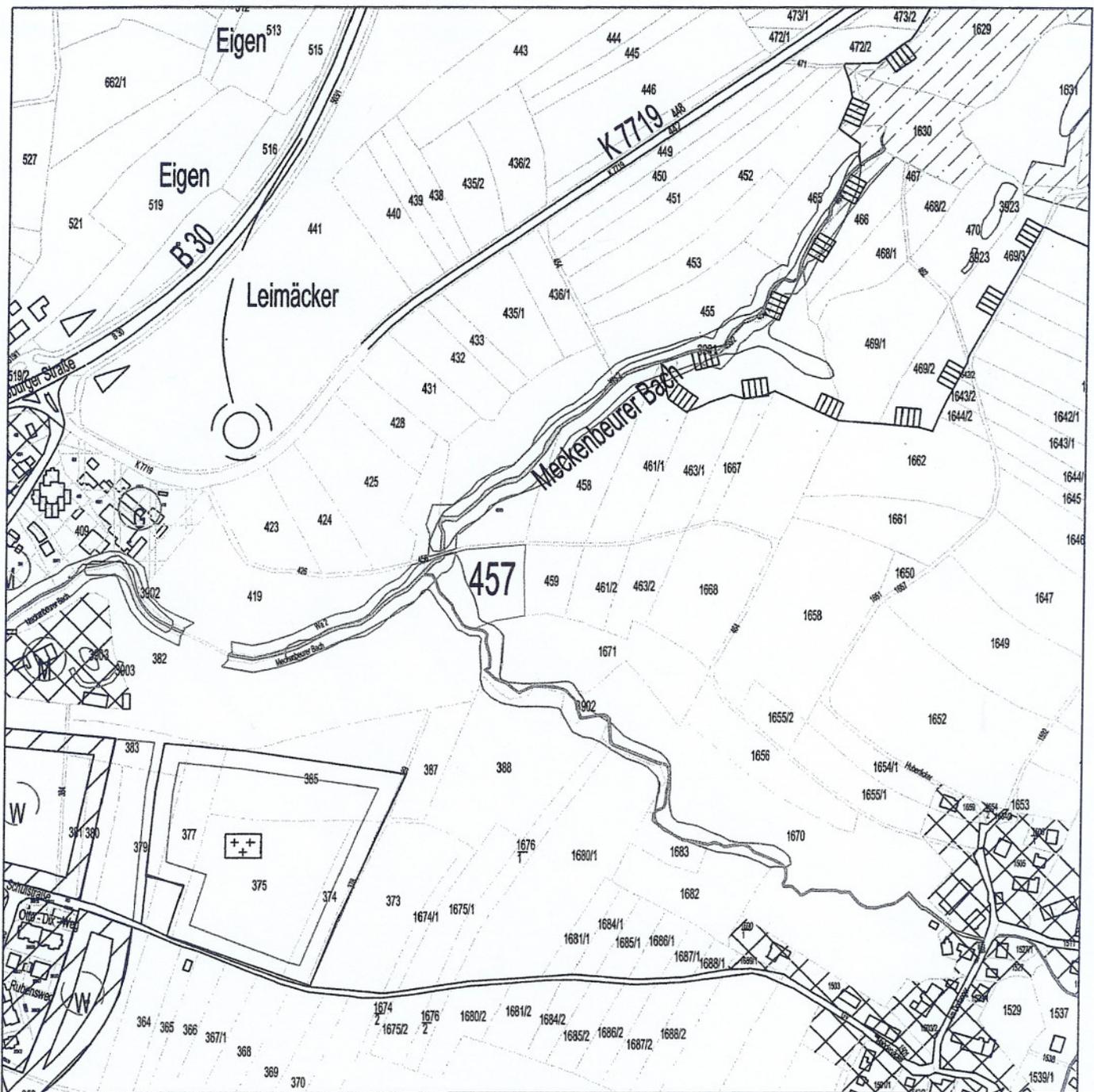
Bestand

Biototyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m ² =	Biotopwertpunkte
Grünland intensiv genutzt	21	2.290	48.090
Gesamt			48.090

Planung

Biototyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m ² =	Biotopwertpunkte
Grünland extensiv genutzt	24	2.290	54.960
Feldhecke Heimisch standortgerecht	27	410	11.070
Gesamt			66.030

Eine Extensivierung findet auf 2.290 m² statt, die Aufwertung im Schutzgut Flora/ Fauna beträgt + 17.940 Biotopwertpunkte. Mit dieser Maßnahme kann der Eingriff durch die Bebauungsplanänderung „Obermeckenbeuren“ ausgeglichen werden.



Projekt:
Ausgleichsfläche zur Bebauungsplanänderung
Obermeckenbeuren

Bauherr:
Gemeinde Meckenbeuren
Theodor-Heuss-Platz 1
88074 Meckenbeuren

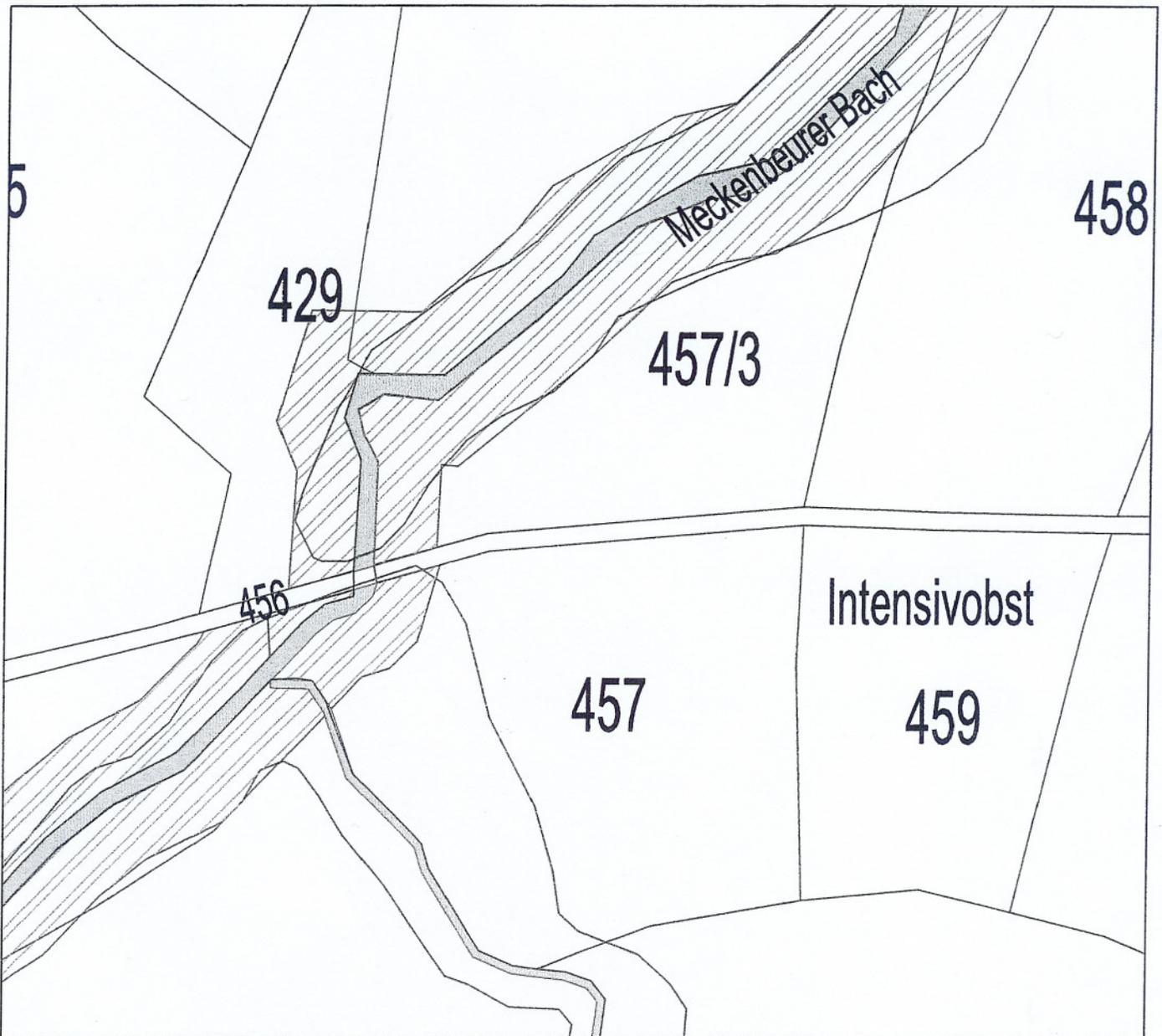
**Amt für Bauwesen
und Gemeindeentwicklung**

Eing. 27. Jan. 2004

Plan:
Lageplan FIS 457

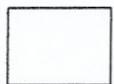
PLAN NR.:	GEZEICHNET:	INDEX:	FORMAT:	MAßSTAB:
3	23.01.04 KH		A4	1:5000

HELMUT HORNSTEIN
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA SRL
FREIRAUM-, LANDSCHAFTS-, UMWELT-, BAULEITPLANUNG
AUFKIRCHER STR. 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL. 07551/915043 FAX 915044



Legende

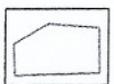
FIST 457 4.090 m²



Intensivgrünland 2290 m²



Gewässerrand
Biotop 1800 m²



Biotop

Projekt:

Ausgleichsfläche zur Bebauungsplanänderung
Obermeckenbeuren

Bauherr:

Gemeinde Meckenbeuren
Theodor-Heuss-Platz 1
88074 Meckenbeuren

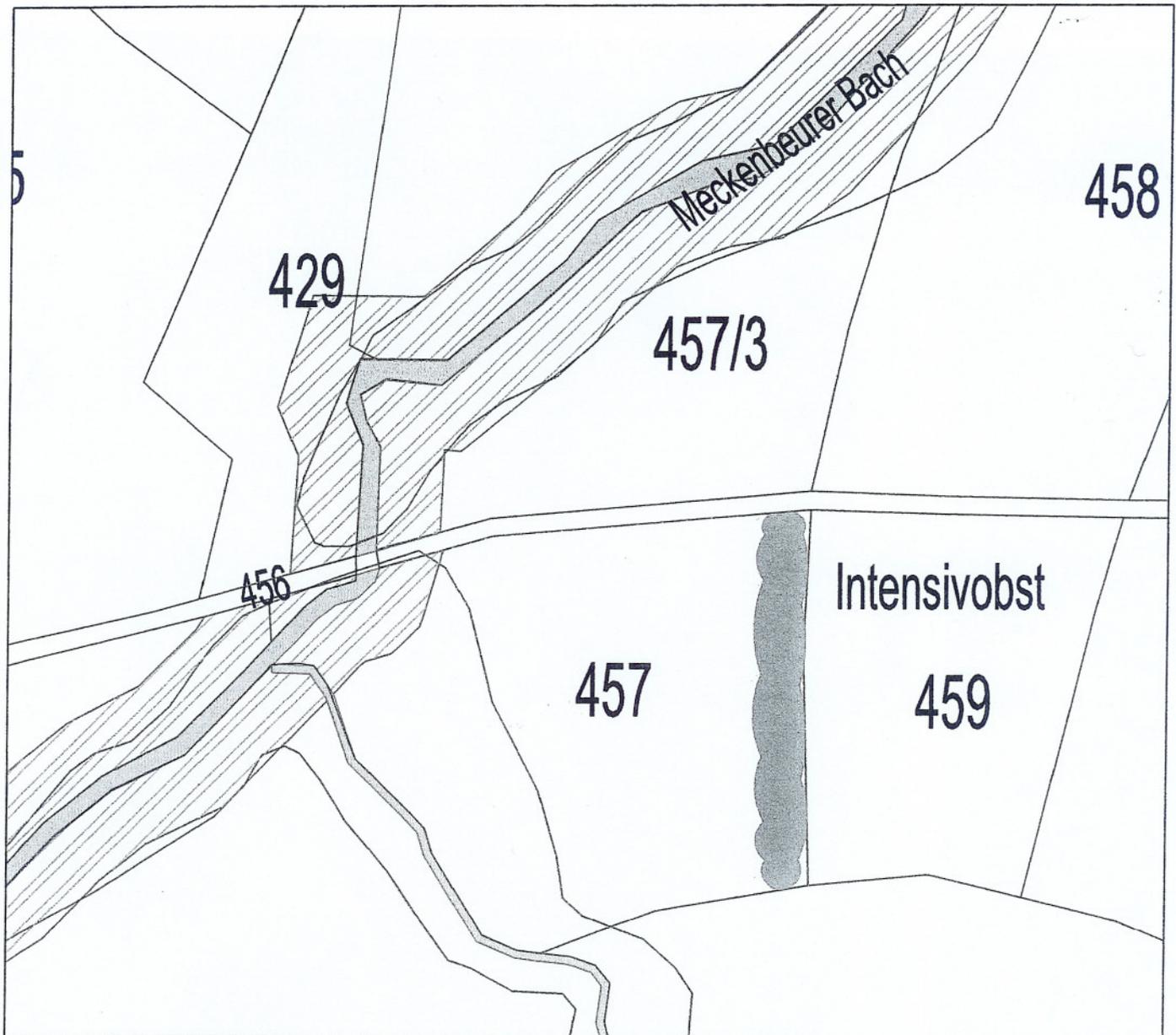
Plan:

Teilfläche FIST 457

BESTAND

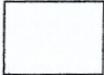
PLAN Nr.:	GEZEICHNET:	GEÄNDERT:	MAßSTAB
I	23.01.2004		1 : 1000

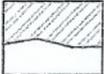
HELMUT HORNSTEIN
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL
FREIRAUM-, LANDSCHAFTS-, STADT-, UMWELTPLANUNG
AUFKIRCHER STR. 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL. 07551/915043 FAX 915044

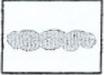


Legende

FIS 457 4.090 m²

 Extensivgrünland 1880 m²

 Gewässerrand / Biotop 1800 m²

 Feldhecke 410 m²

 Biotop

Projekt:

Ausgleichsfläche zur Bebauungsplanänderung
Obermeckenbeuren

Bauherr:

Gemeinde Meckenbeuren
Theodor-Heuss-Platz 1
88074 Meckenbeuren

Plan:

Teilfläche FIS 457

PLANUNG

PLAN NR.:	GEZEICHNET:	GEÄNDERT:	MASSTAB
2	23.01.2004		1 : 1000

HELMUT HORNSTEIN
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL
FREIRAUM-, LANDSCHAFTS-, STADT-, UMWELTPLANUNG
AUFKIRCHER STR. 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL. 07551/915043 FAX 915044