



LANDRATSAMT
BODENSEEKREIS

Amt für Bauwesen
und Gemeindeentwicklung

Eing. 12. Feb. 2024

Gemeinde Meckenbeuren
Amt für Bauwesen und Gemeindeentwicklung

Eing. 19. Feb. 2024

BTB-Nr.

Landratsamt Bodenseekreis • 88041 Friedrichshafen

Mit Postzustellungsurkunde

Gemeinde Meckenbeuren
z. H. Herrn Axel Beutner
Theodor-Heuss-Platz 1
88074 Meckenbeuren

Dezernat/Amt	2/Amt für Bauen, Klima und Mobilität
Gebäude	Albrechtstraße 77
Sachbearbeiter	Isabella Sautter Zimmer-Nr. Z 515 Telefon: 07541 204-5271
Kreisbaumeister	Armin Fretschner Zimmer-Nr. Z 506 Telefon: 07541 204-5237
Sekretariat	Telefax: 07541 204-8803 E-Mail: baurecht@bodenseekreis.de
Aktenzeichen	20-BTB-Nr. 2300175
Datum	05.02.2024

Bauvorhaben: BVB Errichtung von Gebäuden (Wohnen + Kleingewerbe)
Baugrundstück: Meckenbeuren, Gemarkung Meckenbeuren, Schillerstraße, Flurstück-Nr. 600/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 57 LBO (Landesbauordnung) in Verbindung mit § 34 BauGB (Baugesetzbuch) ergeht folgender

Bauvorbescheid

Die Bebauung des oben genannten Baugrundstücks ist nach Maßgabe der Bestandteile dieses Bauvorbescheides in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig. Gewerbliche Bauvorhaben sind nur insoweit zulässig, sofern sie „das Wohnen nicht stören“ i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO.

Bestandteile dieses Bauvorbescheides sind:

- Bauvorlagen mit Genehmigungsvermerk
- die Auflagen und Hinweise des Amtes für Bauen, Klima und Mobilität, Sachgebiet Baurecht vom 05.02.2024
- die Auflagen und Hinweise des Amtes für Wasser- und Bodenschutz vom 30.05.2023
- die Auflagen und Hinweise Umweltschutzamtes, SG 2 - Gewerbeaufsicht, produzierendes Gewerbe vom 20.12.2023
- die Auflagen und Hinweise Umweltschutzamtes, SG 3 - Kreislaufwirtschaft, Energie, Baugewerbe vom 15.05.2023
- die Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 06.07.2023
- Hinweise Gemeinde Meckenbeuren

Begründung:

Die Einwendungen von

Anschrift & Öffnungszeiten
Glärnischstraße 1 - 3
88045 Friedrichshafen
Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 14:00 - 17:00 Uhr

Kontakt
Tel.: 115 oder 07541 204-0
Fax: 07541 204-8800
info@bodenseekreis.de
www.bodenseekreis.de

Bankverbindung
Sparkasse Bodensee
Kto.: 20111704, BLZ: 690 500 01
IBAN: DE98 6905 0001 0020 1117 04
BIC: SOLADES1KNZ

Bus & Bahn
Eingabe „Friedrichshafen,
Landratsamt“ bei
www.bodo.de oder
www.bahn.de



- LBG Lebens-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, Mönchstraße 32, 70191 Stuttgart

werden wie folgt zurückgewiesen:

Sinn und Zweck der vorliegenden Bauvoranfrage ist die rechtsverbindliche Feststellung der grundsätzlichen, d. h. bauplanungsrechtlich zulässigen Bebauung des o. g. Grundstücks mit Wohngebäuden und sog. Kleingewerbe.

Der Begriff „Kleingewerbe“ ist kein baurechtlich relevanter Rechtsbegriff und lässt daher keine Rückschlüsse darauf zu, welche Art und in welchem Umfang gewerbliche Nutzung erfolgen soll. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde im Rahmen der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung vom 13.11.2023 insbesondere die geplante Ansiedlung von Gewerbe auf sog. „das Wohnen nicht störendes Gewerbe“ begrifflich begrenzt.

Das Grundstück ist nach Auffassung der Baurechtsbehörde Teil des Bebauungszusammenhangs Schillerstraße West. Die Wohnstraße Schillerstraße hat in dieser Hinsicht keinen trennenden Charakter. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens erfolgt demzufolge nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist einerseits geprägt durch reine Wohnbebauung und die das Wohnumfeld belastende Bahnlinie, die den Anspruch an die Störeffindlichkeit des Wohngebiets deutlich herabsetzt. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht demnach weitgehend einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO. Allg. Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude aller Art, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der Störanfälligkeit Allg. Wohngebiete ist ein LKW-Verkehr in erheblichem Umfang bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen regelmäßig nicht zulässig.

Ob der Ausbauzustand der Schillerstraße LKW-Verkehr generell und in welchem Umfang zulässt, ist eine Frage der gesicherten Erschließung und im Rahmen der nachfolgenden Baugesuche zu klären. Grundsätzlich gesehen steht der Ausbauzustand der Schillerstraße als Sackgasse einem Befahren mit LKW nicht entgegen. Die im Lageplan als Gewerbe erkennbaren Gebäude halten bereits Flächen für LKW zum Stehen, Parken und Wenden vor.

Da dem Bauvorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, ist der beantragte Bauvorbescheid gemäß § 58 Abs. 1 i. V. m. § 57 BauGB zu erteilen. Der Bauvorbescheid ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter. Das heißt im Zivilrecht begründete Hindernisse (z. B. Eigentumsrechte, Ansprüche aus dem Nachbarrechtsgesetz) bleiben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unberücksichtigt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats Widerspruch beim Landratsamt Bodenseekreis mit Sitz in 88045 Friedrichshafen eingelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen

- 1 Bauvorlagen mit Genehmigungsvermerk
- 1 Auflagen- und Hinweisblatt des Amtes für Kreisentwicklung und Baurecht vom 05.02.2024
- 1 Auflagen- und Hinweisblatt des Amtes für Wasser- und Bodenschutz vom 30.05.2023
- 1 Auflagen- und Hinweisblatt des Umweltschutzamtes, SG 2 - Gewerbeaufsicht, produzierendes Gewerbe vom 20.12.2023
- 1 Auflagen- und Hinweisblatt des Umweltschutzamtes, SG 3 - Kreislaufwirtschaft, Energie, Baugewerbe vom 15.05.2023
- 1 Auflagen- und Hinweisblatt der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 06.07.2023
- Hinweise Gemeinde Meckenbeuren
- Merkblatt „Regenwasserbewirtschaftung bei Bauvorhaben“

Mehrfertigung

- Bürgermeisteramt Meckenbeuren, Amt für Bauwesen, Theodor-Heuss-Platz 1, 88074 Meckenbeuren
- LBG Lebens-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, Mönchstraße 32, 70191 Stuttgart
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe, AZ: BA-BW-23-157531

BTB-Nr.: 20-BTB-Nr. 2300175
Bauherr: Gemeinde Meckenbeuren, z. H. Herrn Axel Beutner, Theodor-Heuss-
Platz 1, 88074 Meckenbeuren
Bauvorhaben: BVB Errichtung von Gebäuden (Wohnen + Kleingewerbe)
Baugrundstück: Meckenbeuren, Gemarkung Meckenbeuren, Schillerstraße, Flurstück-Nr.
600/1

Auflagen und Hinweise zum Bauvorbescheid

Seite 1

1. Auflagen

- In den Eingabeplänen eines nachfolgenden Antrags auf Baugenehmigung ist das vorhandene und künftig geplante Geländeprofil mit dem Anschluss an die angrenzenden Flurstücke bzw. öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen.
- Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB und hat sich daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Mit den Eingabeplänen eines nachfolgenden Antrags auf Baugenehmigung sind daher entsprechende Nachweise über das Einfügen zu erbringen (Angabe und Darstellung der Grundflächen, Zahl der Geschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen der Umgebungsbebauung und des geplanten Bauvorhabens).
- Mit den Eingabeplänen eines nachfolgenden Antrags auf Baugenehmigung ist auch ein Abstandsflächenplan einzureichen, welcher die Einhaltung der nach §§ 5 und 6 LBO erforderlichen Abstandsflächen nachweist.

2. Hinweise

- Eine Artenschutzprüfung ist im Rahmen der Bauvoranfrage nicht erfolgt. Ggfs. Ist daher im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung erforderlich.
- Der Bauvorbescheid ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter (§ 57 Abs. 2 LBO i.V.m. § 58 Abs. 3 LBO).
- Der Bauvorbescheid gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 57 Abs. 2 LBO i.V.m. § 58 Abs. 2 LBO).
- Die Bindungswirkung des Bauvorbescheides beschränkt sich auf die in der Bauvoranfrage gestellten einzelnen Fragen und die Bestandteile dieses Bauvorbescheides. Sofern weitere Fragen einer Klärung bedürfen, wird eine Besprechung mit der Baurechtsbehörde rechtzeitig vor Einreichung des Bauantrags dringend empfohlen; gegebenenfalls ist eine weitere Bauvoranfrage erforderlich.
- Der Bauvorbescheid gilt drei Jahre (§ 57 Abs. 1 Satz 2 LBO). Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden (§ 57 Abs. 2 LBO i.V.m. § 62 Abs. 2 LBO).



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Gutschstraße 6 • 76137 Karlsruhe

Landratsamt Bodenseekreis
2/Amt für Kreisentwicklung und Baurecht
Albrechtstraße 77
88041 Friedrichshafen

DB AG - DB Immobilien
Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht
CR.R 041
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren

Herr Hans-Jürgen Harreus
Telefon: 0721-938-5802
hans-juergen.harreus@deutschebahn.com

Allgemeine Mail-Adresse:
dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com

Zeichen: BA-BW-23-157531

06.07.2023

Angrenzerbenachrichtigung nach § 53 LBO

Ihr Zeichen: 20-BTB Nr. 2310172

Ihr Schreiben vom 02.05.2023

Bauvorhaben: Bauvoranfrage: BVB Errichtung von Gebäuden
Antragsteller: Gemeinde Meckenbeuren, z.Hd. Herrn Axel Beutner, Theodor-Heuss-
Platz 1, 88074 Meckenbeuren
Baugrundstück: Flst.Nr. 600/1
Gemarkung: Meckenbeuren
rechts der Bahnlinie Ulm - Friedrichshafen (Strecken Nr. 4500) bei km 188,4 - 188,575

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Bauvorhaben.

Der Bauherr hat uns zusätzliche Planunterlagen zur Prüfung vorgelegt, wir nehmen hiermit unsere Ablehnung vom 26.05.2023 zurück.

Gegen das o.g. Bauvorhaben bestehen keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise beachtet und eingehalten werden:

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen kann.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





2/7

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Die Baumaßnahme muss baubetrieblich mit dem zuständigen BBK Herrn Ramsauer

DB Netz AG

Baubetriebskoordinator

Karlsstraße 31-33

89073 Ulm

Tel.: 0152/37549211

abgestimmt werden, ggf. sind betriebliche Maßnahmen einzuleiten.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der tatsächliche Baubeginn ist mind. zwei Wochen vorher, schriftlich bei der DB Netz AG anzuzeigen.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Für den Zeitraum der Bauausführung ist als Betretungsschutz zum Gleisbereich, entlang der Bahngrenze, ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen. Der Bauzaun ist evtl. zu erden und gegen Windlast zu verankern.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen.

Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von $\geq 3,00$ m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehendem Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden.

Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tage vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten:

DB Netz AG, Niederlassung Südwest, I.NP-SW-D Ulm, Herr Schöfer, Karlstraße 31-33, 89073 Ulm, Tel.: 0151/42634559, Fax 0731-102 1401



Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Beim Abbruch der vorhandenen Baulichkeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.

Bei einem möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahren (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) ausgeht.

Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden.

Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2).

Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Muss ein Verbau evtl. rückverankert werden und die Erdanker ragen auf Bahngelände, muss hierzu ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag mit DB Immobilien (Ansprechpartner Fr. Lecha, Tel.: 0721/938-5880) abgeschlossen werden.

Es sollte mind. ein Grenzabstand der Bebauung von 2,00 m eingehalten werden, damit die Baugrube nicht auf Bahngelände liegt und ein Gerüst gestellt werden kann sowie Arbeitsfreiheit für die Bauarbeiter besteht.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt.

Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Eine erforderlich werdende Bahnerdung ist 3 Wochen vor Baubeginn schriftlich bei der DB Netz AG, Niederlassung Südwest Netzbezirk Ulm (Oberleitungsanlagen), Schillerstraße 30 A, in 89077 Ulm, Herr Kaden, Tel.: 016097472883 zu bestellen und wird von dieser Außenstelle durchgeführt.

Der Leistungsumfang wird gesondert erfasst und in Rechnung gestellt.

Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) arbeiten, sind bahnzuerden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich zwar außerhalb des



Gefahrenbereiches befinden, deren Ausleger bzw. Anhängelast sich aber in den Gefahrenbereich der Oberleitung bewegen können.

Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB-Richtlinie 997.0204 (20) mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen.

Die erforderlich werdende Bahnerdung ist mind. 3 Wochen vor Baubeginn beim zuständigen Netzbezirk Ulm (Oberleitungsanlagen) schriftlich zu bestellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Dies gilt insbesondere bei Rammarbeiten (zur Baugrubensicherung). Diese dürfen (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Der Netzbezirksleiter ist daher rechtzeitig über den Termin zu benachrichtigen.

Laut beiliegendem Lageplan ist eine Grenzbebauung vorgesehen.

An der Bahnseite der geplanten Baumaßnahme dürfen nur feststehende Fenster eingebaut werden.

Dachvorsprünge, Außenputz, Teile der Entwässerung (z.B. Dachrinnen, Fallrohre etc.) usw. dürfen nicht über die Bahngrenze ragen.

Die Fundamente dürfen nicht auf Bahngelände ausgeführt werden.

Ist eine Renovierung des Gebäudes (bzw. Wartungsarbeiten) im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Eigentümer bei der DB Netz AG unter nachfolgend aufgeführter Adresse rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten für Sicherungsmaßnahmen und sonstige Kosten sind vom Gebäudeeigentümer / Bauherrn zu tragen.

In keinem Fall darf das Bahnbetriebsgelände ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden:

DB Netz AG
Karlstr. 31-33
89073 Ulm

Sollte während der Bauarbeiten zur Grenzbebauung die Nutzung des angrenzenden Bahngeländes benötigt werden, ist mit der DB AG, DB Immobilien, Gutschstraße 5, 76137 Karlsruhe ein Mietvertrag vor Baubeginn abzuschließen.

Ansprechpartner: Herr Rinaldo (Tel.: 0721/938-1990) oder Frau Pfisterer (Tel.: 0721/938-1205)

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes.

Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragsteller.



Es ist sicherzustellen, dass ein Einfahren (auch unfreiwillig) ins Betriebsgelände mit geeigneten Mitteln, wie z.B. einem Zaun, einer Mauer oder/und einer Leitplanke baulich verhindert wird.

Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Gemäß der Richtlinie sind als Mindestpflanzabstände für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m einzuhalten, für hochwüchsige Sträucher sind es 10 m und für Bäume 12 m, gemessen von der Gleismitte des äußersten Gleises.

Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter –Kundenservice-
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721-938-5345
Fax: 0721-938-5509
dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Des weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden muss.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Beleuchtungsanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

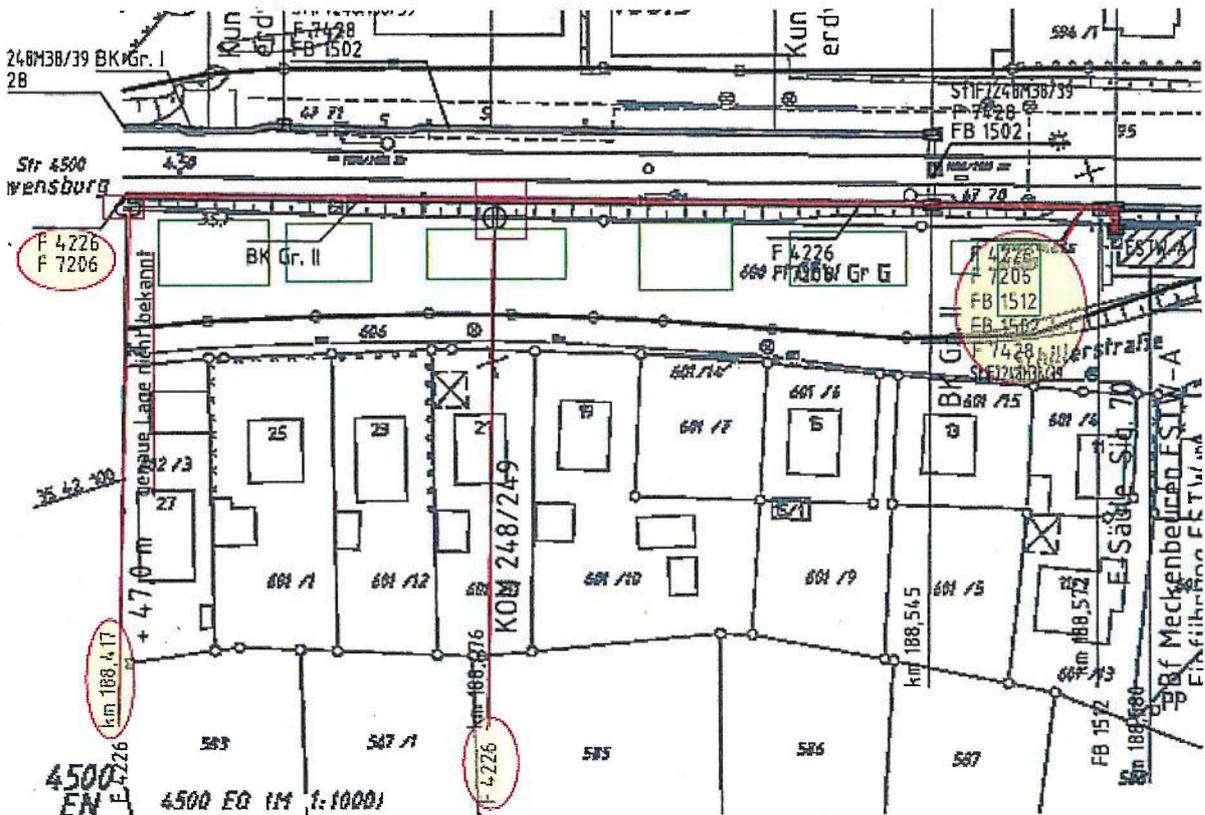
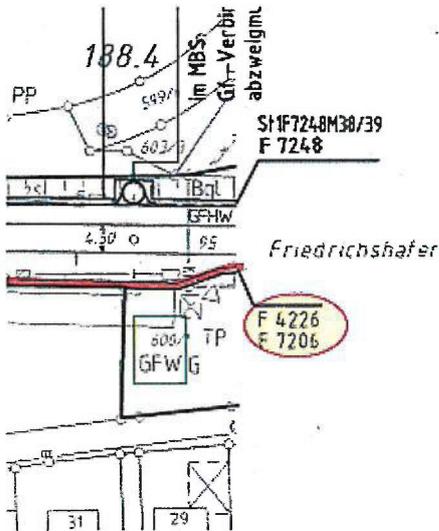
In dem angefragten Bereich befindet sich laut unseren Bestandsplan angrenzend ein U-Kanal mit Streckenfernmeldekabel F 4226 sowie eine Kabelplusschleife in km 188,417 (+ 47,0 m) der DB Netz AG.

Im U-Kanal ein LWL-Kabel F 7206 der Vodafone GmbH.

Grenzabstand von > 2,50 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein!

Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

Einzelheiten entnehmen Sie bitte folgenden Lageplanausschnitten:



Bei anfallenden Arbeiten an der Bahnlinie und in diesen Bereich ist in der Planungsphase spätestens vor Baubeginn eine örtliche Einweisung in der Kabellagen erforderlich (**Übergabe Kabelmerkleblatt der DB AG**)



7/7

Bitte vereinbaren Sie schriftlich rechtzeitig (mindestens 15 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2023013487 bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) einen Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Dokumentationsservice Süd

Gutschstraße 4

76137 Karlsruhe

E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die Fläche wurde verkauft, wurde aber bisher noch nicht Freigestellt. Sollte die Fläche bis zum endgültigen Bauantrag noch nicht freigestellt sein, muss das Eisenbahn-Bundesamt beteiligt werden.

Sämtliche Kosten, die der DB AG aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“.

Für sämtliche Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Antragsteller nach der derzeit gültigen gesetzlichen Regelung.

Der endgültige Bauantrag ist uns ebenfalls zur Prüfung vorzulegen.

Wir bitten um Aufnahme der vorgenannten Punkte in den Bauvorbescheid.

Nach Erteilung des Bauvorbescheides bitten wir Sie um Übersendung einer Kopie.

Der Bauherr erhielt eine Mehrfertigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

Cornelia
i.V. Co Lorenz

Digital unterschrieben
von Cornelia Co Lorenz
Datum: 2023.07.06
11:22:42 +02'00'

Hans-Jürgen
i.A. Harreus

Digital unterschrieben
von Hans-Jürgen Harreus
Datum: 2023.07.06
08:57:38 +02'00'

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Hinweise der Gemeinde Meckenbeuren

Eigenbetrieb Abwasser

„Für das Grundstück Flst. 600/1 besteht ausschließlich eine Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser nördlich des zu bebauenden Grundstückes auf Höhe des Gebäudes Schillerstraße 27 (siehe beil. Lageplan).

Wie die Erschließung im Detail erfolgen kann, ist noch ggf. in einem späteren Bauantrag abzuklären.“



Ingenieurwesen	
 Gemeinde Meckenbeuren Theodor-Heuss-Platz 1 88074 Meckenbeuren	
Beschreibung	Abwasser Schillerstraße
Erstellt von	Wolfgang Hauser
Datum	02.05.2023

Landratsamt Bodenseekreis Umweltschutzamt / 23 -3-vo
SG Kreislaufwirtschaft, Energie, Baugewerbe

15.05.2023

Ihr Schreiben vom 03.05.2023, 20-BTB-Nr. 2300175.

Baugesuch: Gemeinde Meckenbeuren, z. H. Herrn Axel Beutner,
Theodor-Heuss-Platz 1, 88074 Meckenbeuren.
Baugrundstück: Meckenbeuren, Gem.: Meckenbeuren, Schillerstr. 47, Flst.-Nr. 600/1.

Auflagen

1. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine schriftliche Abbrucharweisung aufzustellen und den jeweiligen Aufsichtsführenden auszuhändigen. In der Abbrucharweisung sind alle sicherheitstechnischen Angaben, insbesondere der Ablauf der Arbeiten festzulegen.
2. Die Beleuchtung muss sich nach Art des Raumes bzw. nach der Tätigkeit richten. Die Nennbeleuchtungsstärke muss mindestens die in Nr. 4 der Arbeitsstätten-Richtlinie ASR 7/3 „Künstliche Beleuchtung“ genannten Werte erreichen. Insbesondere ist beim Einsatz von Bildschirmen auf Blendfreiheit und ergo dynamische Anordnung entsprechend ZH 1/618 „Sicherheitsregeln für Bildschirm - Arbeitsplätze im Bürobereich“ zu achten.

Auflagen zum Abbruch:

1. Es ist ein Gebäudeschadstoffgutachten mit Auflistung aller beim Rückbau und Abbruch anfallenden Abfälle und Gefahrstoffen zu erstellen. Das Gebäudeschadstoffgutachten ist mit einem Schadstoffkataster zu ergänzen. Im Gebäude verbautes Trennpapier (z.B. Fußboden/Dachbalken) ist auf Asbest sowie PAK zu analysieren. Die Dachbahnen sind auf polyzyklisch-aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Asbest und künstliche Mineralfasern (KMF) zu untersuchen.
2. Es ist ein Entsorgungskonzept mit Auflistung aller beim Abbruch anfallenden Abfälle und der vorgesehenen Entsorgungswege (Abfallschlüssel, Abfallbeschreibung, geschätzte Menge, Entsorger, Entsorgungsverfahren) zu erstellen, das auf das Gebäudeschadstoffgutachten abgestimmt ist.
3. Der für den Abbruch beauftragte Abbruchunternehmer ist der unteren Abfallrechtsbehörde vor Abbruchbeginn schriftlich bekannt zu geben. Dem Abbruchunternehmer ist das Gebäudeschadstoffgutachten auszuhändigen.

Sämtliche geforderten Unterlagen (Punkte 1 – 3) sind dem Umweltschutzamt vor Baufreigabe vorzulegen

Bei Rückfragen wenden sie sich bitte an Herrn Zickmantel (Arbeitsschutz) 07541/204-3045 oder Frau Schadt (Abfall) 07541/204-5259 vom Umweltschutzamt.

Hinweise

Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind die Baustellenverordnung und die allgemeinen Grundsätze (Maßnahmen des Arbeitsschutzes) nach § 4 des Arbeitsschutzgesetzes zu beachten.

Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind die Baustellenverordnung und die allgemeinen Grundsätze (Maßnahmen des Arbeitsschutzes) nach § 4 des Arbeitsschutzgesetzes zu beachten.

Luft-Wärmepumpen müssen so betrieben werden, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgehen. Deshalb ist es wichtig, schon beim Kauf auf den Lärmschutz zu achten. Ein Merkblatt der LUBW kann unter: <https://pd.lubw.de/10474> abgerufen werden.

Bei Gemäß § 3 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 LBO (1) sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Zur Erfüllung dieser Anforderungen sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes zu beachten. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft hat am 20.12.2017 die neue Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) (2) erlassen und darin die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (3) aufgenommen. Entsprechend Anlage A 5.2/1 VwV TB darf für bauaufsichtliche Nachweise auch die E DIN 4109-1/A1:2017-01 (4) berücksichtigt werden.

Auf die Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Verwendung von Arbeitsmitteln (Betriebssicherheitsverordnung - BetrSichV) vom 3. Februar 2015 (BGBl. I Nr. 4, S. 49) zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146, 3170), Inkrafttreten der letzten Änderung am 16. Juli 2021 (Art. 36 G vom 27. Juli 2021), wird hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass Gefahrstoffe, welche den Kriterien der TRGS 519 (Asbest), bzw. TRGS 521 (KMF) entsprechen, im Zuge der Entkernung vor Beginn der Abbrucharbeiten zu entfernen sind, um eine Vermischungen mit den übrigen Abfällen zu vermeiden. Beim Ab- bzw. Ausbau dieser Stoffe sind mögliche Verwehungen möglichst zu vermeiden oder auf ein Mindestmaß zu beschränken. Mit Asbest bzw. Mineralfasern versetzte Haufwerke sind als gefährlicher Abfall zu entsorgen.

Wir bitten Sie die Altholzverordnung vom 15.08.2002 zu beachten.

Für Abfälle zur Beseitigung besteht nach § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz eine Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger.

Gleichfalls bitten wir Sie die Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017 zu beachten.

Im Übrigen verweisen wir auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben insbesondere bezogen auf das Immissionsschutzgesetz und das Arbeitsschutzgesetz und den daraus resultierenden Verordnungen und Regelwerke.

Die rechtlichen Vorschriften können unter www.gewerbeaufsicht.baden-wuerttemberg.de abgerufen werden. Die Berufsgenossenschaftlichen Regelwerke können über die zuständige Berufsgenossenschaft erhalten werden.



LANDRATSAMT BODENSEEKREIS

Landratsamt Bodenseekreis • 88041 Friedrichshafen

per Email
Amt für Kreisentwicklung
und Baurecht
Frau Sautter

im Hause

Dezernat/Amt Umweltschutzamt
Gebäude Albrechtstr. 77

Name Herr Burckhard
Zimmer-Nr. Z 310
Telefon 07541 204 5528
Telefax 07541 204 8826
E-Mail umweltschutzamt@bodenseekreis.de
Aktenzeichen 23-2 bk/ Gemeinde Meckenbeuren

Datum 20.12.2023

Ihr Aktenzeichen: 20-BTB-Nr. 2300175
Bauherr: Gemeinde Meckenbeuren, z.H. Herrn Axel Beutner, Theodor-Heuss-Platz 1, 88074 Meckenbeuren
Bauvorhaben: BVB Errichtung von Gebäuden (Wohnen + Kleingewerbe), Meckenbeuren, Gemarkung Meckenbeuren, Schillerstraße, Flurstück-Nr. 600/1

Sehr geehrter Frau Sautter,

aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen einen Bauvorbescheid für die Errichtung von Gebäuden für Wohnen und Kleingewerbe auf dem o.g. Flurstück keine grundsätzlichen Bedenken. Wie auf Seite 12 der Schalltechnischen Untersuchung der Rapp AG vom 13.11.2023 bereits festgestellt wird, können im Rahmen der vorgelegten Unterlagen für den Bauvorbescheid die zu erwartenden Emissionen von nicht näher bestimmten Kleinbetrieben nicht abgeschätzt und somit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht abschließend nachgewiesen werden. Es wird daher gebeten, sobald bekannt ist, welche Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen, dies dem Landratsamt Bodenseekreis, Umweltschutzamt, Sachgebiet 2 mitzuteilen. Denn erst dann kann auf Grund der Betriebsbeschreibung entschieden werden, ob, wie vom Sachverständigen empfohlen, ein gutachtlicher Nachweis für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die tatsächlich angesiedelten Gewerbebetriebe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen ist oder ob auf Grund der Betriebsart mit nur vernachlässigbaren Lärmemissionen auf Vorlage eines Gutachtens verzichtet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Burckhard

Anschrift & Öffnungszeiten
Glärnischstraße 1 - 3
88045 Friedrichshafen
Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 14:00 - 17:00 Uhr

Kontakt
Tel.: 115 oder 07541 204-0
Fax: 07541 204-5699
info@bodenseekreis.de
www.bodenseekreis.de

Bankverbindung
Sparkasse Bodensee
Kto.: 20111704, BLZ: 690 500 01
IBAN: DE98 6905 0001 0020 1117 04
BIC: SOLADES1KNZ

Bus & Bahn
Eingabe „Friedrichshafen,
Landratsamt“ bei
www.bodo.de oder
www.bahn.de





Regenwasserbewirtschaftung bei Bauvorhaben

Grundprinzip

Der Regenwasserabfluss vom Baugrundstück darf durch die Bebauung nicht erhöht werden. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) i. V. m. § 54) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen.

Das Grundprinzip einer Entwässerung im Sinne der gesetzlichen Forderung ist, **Niederschlagswasser von befestigten Flächen** am Entstehungsort zu **vermeiden**, durch Versickerung zu **verringern** oder stark verzögert einem oberirdischen Gewässer einzuleiten und damit dem Wasserkreislauf direkt und schadlos wieder zuzuführen. Beispielsweise können durch die Begrünung von Dachflächen oder durchlässige Bodenbeläge Abflüsse vermindert bzw. vermieden werden.

Die Trennung des gering belasteten Niederschlagswassers von behandlungsbedürftigem Abwasser, ermöglicht eine Entkoppelung von Schadstoff- und Wasserströmen. Stärker verschmutzte Niederschlagswasserabflüsse bedürfen einer Behandlung.

Schadlose Beseitigung

Entscheidend ist, dass die Beseitigung schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung erfolgt. Eine **Versickerung** muss hierzu grundsätzlich über eine mindestens **30 cm mächtige bewachsene bzw. belebte Bodenschicht** erfolgen. In der Bodenschicht findet ein biologischer Abbau statt. Zudem wirkt sie als Filter für Feststoffe, Schwermetalle und organische Schadstoffe. Die schadlose Beseitigung gilt für Abflüsse von Dach, Hof und Zufahrtsstraßen einer Wohnbebauung, soweit dies außerhalb der engeren Zone eines Wasserschutzgebietes oder von Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen (Altlasten) erfolgt. Im Bodenseeeinzugsgebiet (dem gesamten Bodenseekreis) ist eine Versickerung grundsätzlich vorrangig zu prüfen.

Bei **Einleitungen** in kleinere Gewässer sind zur Vermeidung vom s.g. Gewässerstress, die Abflussspitzen durch vorherige Rückhaltung zu dämpfen.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Bodenseekreises am Bodensee ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen grundsätzlich filtrierte in die Gewässer einzuleiten (z.B. über eine drainierte Sickermulde mit Anschluss des Drainagerohrs ans Gewässer oder Regenwasserleitung zum Gewässer). Der Notüberlauf der Mulde darf unfiltriert abgeleitet werden. Die Überlauffähigkeit des Notüberlaufes darf standardgemäß mit einer Häufigkeit von alle 5 Jahre erfolgen. Sie kann jedoch gewässerabhängig in Abstimmung mit dem Landratsamt/ Amt für Wasser- und Bodenschutz auch abweichend vom Standard festgelegt werden. Aus der Überlauffähigkeit des Notüberlaufes und Durchlässigkeit der Muldensohle ergibt sich die Muldengröße.

Regenwasserbewirtschaftungsanlagen

Die einfachste Art der Versickerung erfolgt über eine flache Grünmulde (Abbildung 1). Ohne detaillierte Bemessung ist ein Muldenvolumen von 3 m^3 je 100 m^2 befestigter Fläche anzusetzen. Die Einstauhöhe der Mulde beträgt i.d.R. max. 30 cm.

Bei gering durchlässigen Böden kann die Mulde um ein Dränsystem ergänzt werden (Abbildung 2) und das gefilterte Wasser anschließend direkt oder über bestehende Regenwasserleitungen in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Ist kein geeignetes Gewässer vorhanden, sollte **in Abstimmung mit der Wasserbehörde** geprüft werden, ob das **behandelte** Niederschlagswasser einem tiefer liegenden wasserdurchlässigen Untergrund zugeführt werden kann.

Ist eine Verbindung der Anlagen mit dem Kanalsystem nicht zu vermeiden (z. B. zur Notentlastung), muss die Rückstauenebene der Kanalisation sehr sorgfältig untersucht werden. Durch geeignete Maßnahmen ist zu verhindern, dass Schmutzwasser in die Regenwasseranlagen gelangt.

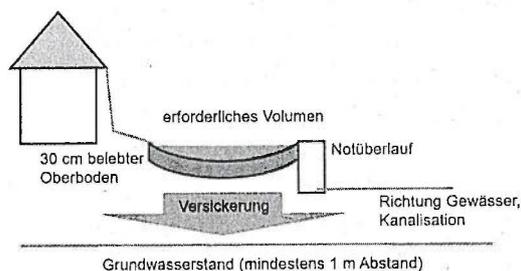


Abbildung 1 Versickerungsmulde

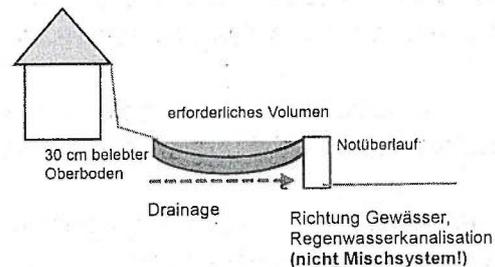


Abbildung 2 Drainierte Sickermulde

Eckpunkte für den Planer

- Die Regenwasserableitung ist in die bauliche und freiraumplanerische Gestaltung zu integrieren. Nach Möglichkeit ist das Regenwasser so weit wie möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten („Schwammstadt“-Konzepte).
- Auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei ist zu verzichten oder die Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen ausschließen. Ansonsten ist die Einleitung/Versickerung erlaubnispflichtig.
- Minimierung versiegelter Flächen (Hofflächen, Zufahrten), um den Abfluss von Niederschlagswasser so gering wie möglich zu halten, z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster.
- Flachdächer und flach geneigte Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm). Dies dient der Verdunstung, der Zwischenspeicherung und der verzögerten Ableitung des Niederschlags. Ein effektiver Ansatz zur Vermeidung!
- Bei der Dachbegrünung ist darauf zu achten, dass dem Substrat kein Phosphor zugesetzt wird.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte grundsätzlich in offenen, naturnah gestalteten Gerinnen abgeleitet werden, auch um die Tiefenlage der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen zu begrenzen. Die Anordnung von Fallrohren und die Dachrinnenführung ist daran anzupassen.

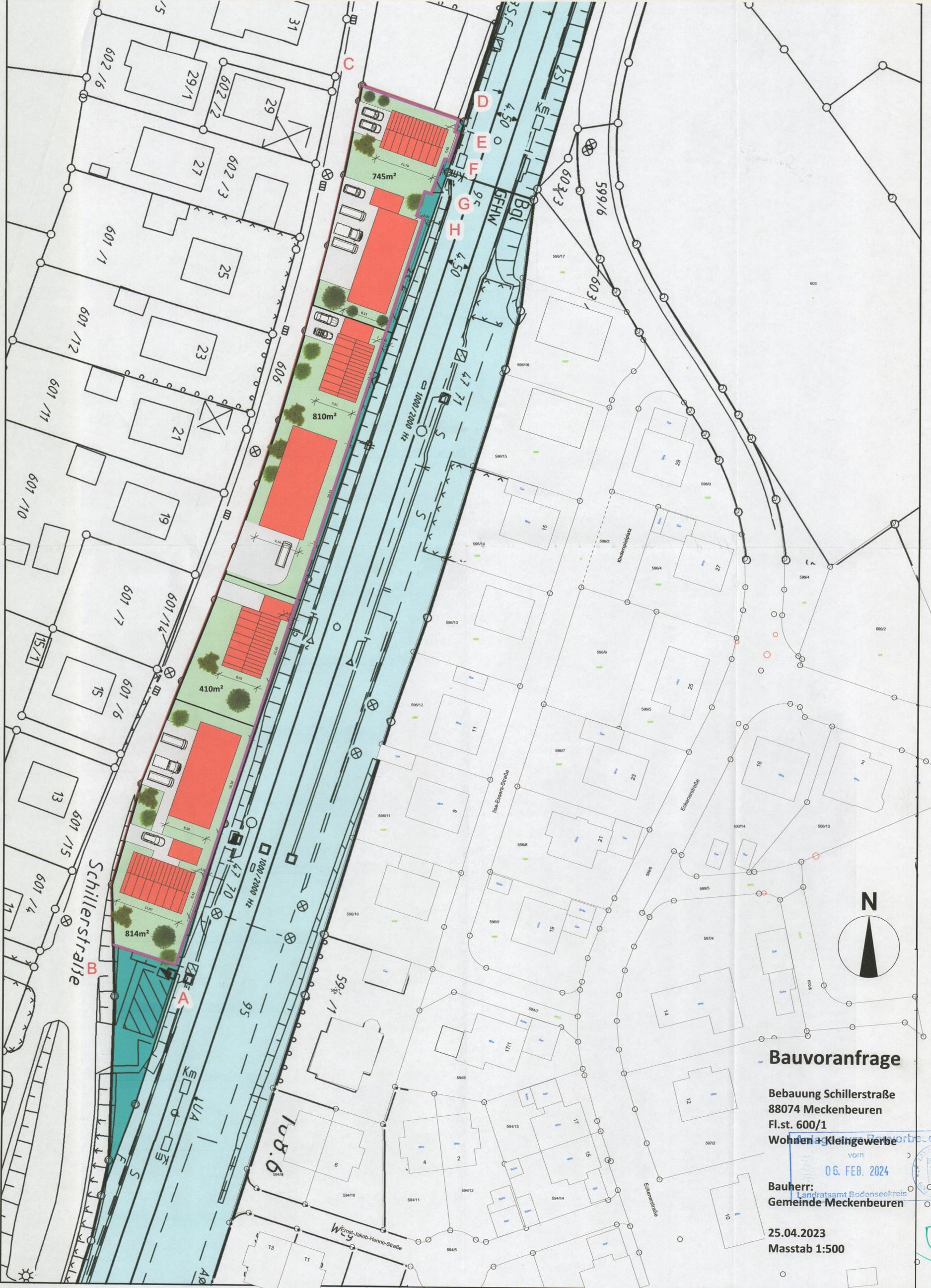
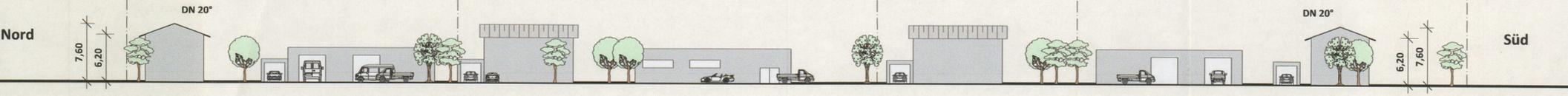
Wasserrechtliche Aspekte

Niederschlagswasser von befestigten Flächen einer Wohnbebauung von weniger als 1200 m² kann bei Einhaltung der o. g. Anforderungen ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Weitere Informationen

Weitere Informationen und Planungshinweise finden Sie auf der Website des Amtes für Wasser- und Bodenschutz (<https://www.bodenseekreis.de/de/umwelt-landnutzung/wasser/abwasser-regenwasser/naturnaher-umgang-mit-niederschlagswasser/>). Unter anderem die Arbeitshilfen des Umweltministeriums zum Umgang mit Regenwasser, aber auch den Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“.

Beratung zum Thema Regenwasserbewirtschaftung erhalten Sie beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, Telefon 07541 204-5179 (Sekretariat).



Bauvoranfrage

Bebauung Schillerstraße
88074 Meckenbeuren
Fl.st. 600/1
Wohnen + Kleingewerbe

vom
06. FEB. 2024

Bauherr:
Landratsamt Bodenseekreis
Gemeinde Meckenbeuren

25.04.2023
Masstab 1:500



Handwritten signature in green ink.