

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reute, südlich Moosstraße“ und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Reute, südlich Moosstraße“ der Gemeinde Meckenbeuren mit Umweltbericht

- Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V. m § 74 LBO

Der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren hat am 20.03.2024 den Abwägungsvorschlägen / Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zugestimmt. Er hat den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und der Durchführung der öffentlichen Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 74 LBO sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 74 LBO zugestimmt.

Der Planbereich ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen bemüht sich die Gemeinde Meckenbeuren verstärkt um Innenentwicklungspotentiale, um einzelne

Bauflächen oder kleinere Wohnquartiere ausweisen zu können, ohne dass damit massive Eingriffe in den Außenbereich und die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen erforderlich verbunden sind. Auch innerhalb oder im direkten Anschluss an gewachsene Wohngebiete sollen geeignete Bereiche möglichst flächensparend und städtebaulich vertretbar entwickelt werden.

Für das Areal liegt die Planung eines Vorhabenträgers vor, der fünf drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage realisieren möchte. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Gemeindeentwicklung, die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen daher über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Hinweise zur Offenlage

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reute, südlich Moosstraße“ bestehend aus Planteil, Vorhaben- und Erschließungsplan, Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Begründungen und Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften werden vom

08.04.2024 bis einschließlich 08.05.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Meckenbeuren unter <https://www.meckenbeuren.de/de/wohnen-soziales/bauen-wohnen/bebauungsplaene-satzungen/bebauungsplaene-im-verfahren/> im Internet veröffentlicht und sind elektronisch abrufbar.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Rathaus der Gemeinde Meckenbeuren, Theodor-Heuss-Platz 1, 88074 Meckenbeuren, im Flur des Erdgeschosses während der Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reute, südlich Moosstraße“** vom 20.03.2024 (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen). Der Bericht enthält die Untersuchung möglicher Wirkungen der Planung auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Demnach sind Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Boden` durch die nutzungsbedingte Überbauung und zusätzliche Versiegelung sowie für das Schutzgut `Flora / Fauna` zu erwarten. Der Umweltbericht enthält Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe die als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit in Höhe von 69.407 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich soll über den Ankauf von Ökopunkten durch den Vorhabenträger erfolgen. Der Umweltbericht enthält außerdem eine artenschutzrechtliche Einschätzung nach § 44 BNatSCHG wonach bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht mit der Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist. Die entsprechenden Maßnahmen wurden als planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen.
- **Entwässerungskonzeption zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reute, südlich Moosstraße“ (Lageplan und Erläuterungsbericht)** vom 25.09.2023 (Büro Rapp+Schmid Infrastrukturplanung GmbH, Ummendorf) mit der Beschreibung der

Entwässerungskonzeption und Maßnahmen zur Retention und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

- **Baugrund- und Gründungsgutachten** vom 19.08.2022 (Dr.-Ing. Georg Ulrich – Geotechnik GmbH, Leutkirch) mit Aussagen zur Beschaffenheit des Baugrunds, zur Grundwassersituation und Hinweisen zur Gründung der Gebäude.
- **Freiflächengestaltungsplan** vom 04.03.2024 (B2 Landschaftsarchitekten, Burgrieden) mit Aussagen zur Gestaltung der Grünflächen und der geplanten Gehölzpflanzungen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sind folgende umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:

- **Stellungnahme Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:**
 - Mit Hinweisen zur Geotechnik, zum Schutzgut Boden, zur Empfehlung der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und zum Grundwasser.
- **Stellungnahme Landratsamt Bodenseekreis / Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:**
 - Zur Notwendigkeit der Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzung zur Außenbeleuchtung,
 - zur Einschätzung des Vogelschlagrisikos,
 - zur Notwendigkeit, Zäune kleintierdurchlässig auszuführen,
 - mit der Anregung, die Ortsrandeingrünung und im VEP enthaltenen Bepflanzungen mittels Planzeichen im Rechtsplan zu kennzeichnen,
 - mit der Anregung, zur Einbindung des Bauvorhabens in die freie Landschaft zwei weitere Bäume oder baumförmige Großsträucher festzusetzen,
 - zur Erdüberdeckung der Tiefgarage,
 - mit der Anregung, Baumpflanzungen anstatt Blühflächen vorzusehen,
 - mit dem Hinweis, dass bei der Befestigung von PV-Modulen parallel zur Dachhaut keine extensive Dachbegrünung realisiert werden kann.
- **Stellungnahme Landratsamt Bodenseekreis / Belange des Bauordnungsrechts:**
 - Mit dem Hinweis, dass liegende PV-Anlagen nicht in Kombination mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden können,
 - mit einem Hinweis zum Albedo-Effekt für Fassaden und befestigte Flächen aus Gründen der Klimawandelanpassung,
 - mit einem Hinweis zum Umweltbericht.
- **Stellungnahme Landratsamt Bodenseekreis / Belange des Wasser- und Bodenschutzes:**
 - Zur Notwendigkeit der redaktionellen Überarbeitung der textlichen Festsetzung zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers,
 - zur Notwendigkeit der Abstimmung der Entwässerungskonzeption mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz.
- **Stellungnahme Landratsamt Bodenseekreis / Belange des Abfallrechts:**
 - Zur Notwendigkeit, einen Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben sowie mögliche Entsorgungsmöglichkeiten des anfallenden Erdaushubs darzulegen.
- **Stellungnahme Landratsamt Bodenseekreis / Belange der Landwirtschaft:**
 - Mit dem Hinweis, dass entsprechende Abstandsflächen von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten sind,

- mit dem Hinweis auf mögliche durch die landwirtschaftliche Nutzung verursachte Lärmemissionen,
 - mit dem Hinweis, dass notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht auf hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden sollen,
 - mit der Bitte, die Pflanze Hopfen (*Humulus lupulus*) von der Pflanzenliste zu streichen.
- **Stellungnahme Landratsamt Bodenseekreis / Belange des Immissionsschutzes:**
 - Zu möglichen Lärmimmissionen durch die angrenzende Straße und der Hochspannungsleitung sowie dem Hinweis, dass die Anforderungen aus § 3 26. BImSchV für Niederfrequenzanlagen und die damit verbundenen Grenzwerte aus Anhang 1a der 26. BImSchV einzuhalten sind.
 - **Private Stellungnahmen:**
 - Zu den Auswirkungen der Planung auf das Überflutungsrisiko umgebender Flächen, zur Belastung der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur, zur Möglichkeit der Belastung nahegelegener Oberflächengewässer durch Stoffeinträge aus dem Plangebiet,
 - Zu Bedenken bezüglich der Tiefbauarbeiten und des Grundwasserschutzes,
 - Zur Notwendigkeit eines Grenzabstands und eines Zauns zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche,
 - Zur Versickerung von Niederschlagswassers im Bereich des Geh- und Radwegs.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Meckenbeuren abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail an rathaus@meckenbeuren.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gem. § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Meckenbeuren, den 06.04.2024

Georg Schellinger

Bürgermeister

Öffnungszeiten:

Mo.-Fr. 8.00 Uhr – 12.00 Uhr

Do. 14.00 Uhr – 18.00 Uhr