



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALTE SCHMIEDE PLATZ"

## PLAN ZUR BESCHLUSSFASSUNG 29.11.2017

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Teil 1 – Begründung
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Teil 2 – Textteil
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Lageplan M 1 : 500
4. Vorhaben- und Erschließungsplan  
Pläne 02, 03 und 04 M 1 : 200
5. Freiflächengestaltungsplan  
Planstatt Senner
6. Umweltreport und Prüfung artenschutz-  
rechtliche Belange  
Planstatt Senner
7. Fachgutachten  
Schalltechnische Untersuchung  
IB Tecum
8. Fachgutachten  
Verkehrstechnische Untersuchungen  
IB Modus Consult
9. Fachgutachten  
Geotechnischer Bericht  
IB Baugrund Süd
10. Orientierende Untersuchung Altstandort  
„Alte Schmiede Platz“  
Kühner Ingenieurgeologie



GEMEINDE MECKENBEUREN

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALTE SCHMIEDE PLATZ"

## TEIL 1 BEGRÜNDUNG

## TEIL 2 TEXTTEIL MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN

## PLAN ZUR BESCHLUSSFASSUNG

29.11.2017

VORHABENTRÄGER:

PLUTO

1. VORRATSGESELLSCHAFT MBH

ELCHENREUTE 1

88339 BAD WALDSEE

BEBAUUNGSPLAN:

PLÖSSER-ARCHITEKTEN GMBH

ARCHITEKTEN – STADTPLANER

88046 FRIEDRICHSHAFEN

Vorhabenträger PLUTO  
1. Vorratsgesellschaft mbH  
vertreten durch:  
Herrn Hubert Eberle  
Elchenreute 1  
88339 Bad Waldsee  
Tel. 0 75 02 – 20 28  
E-Mail: hubert.eberle@elchenreute.com

Gemeinde Meckenbeuren Gemeinde Meckenbeuren  
Theodor-Heuss-Platz 1  
88074 Meckenbeuren  
vertreten durch:  
  
Herrn Bürgermeister Andreas Schmid  
Tel. 0 75 42 – 403 -0 Fax: 403 100  
rathaus@meckenbeuren.de

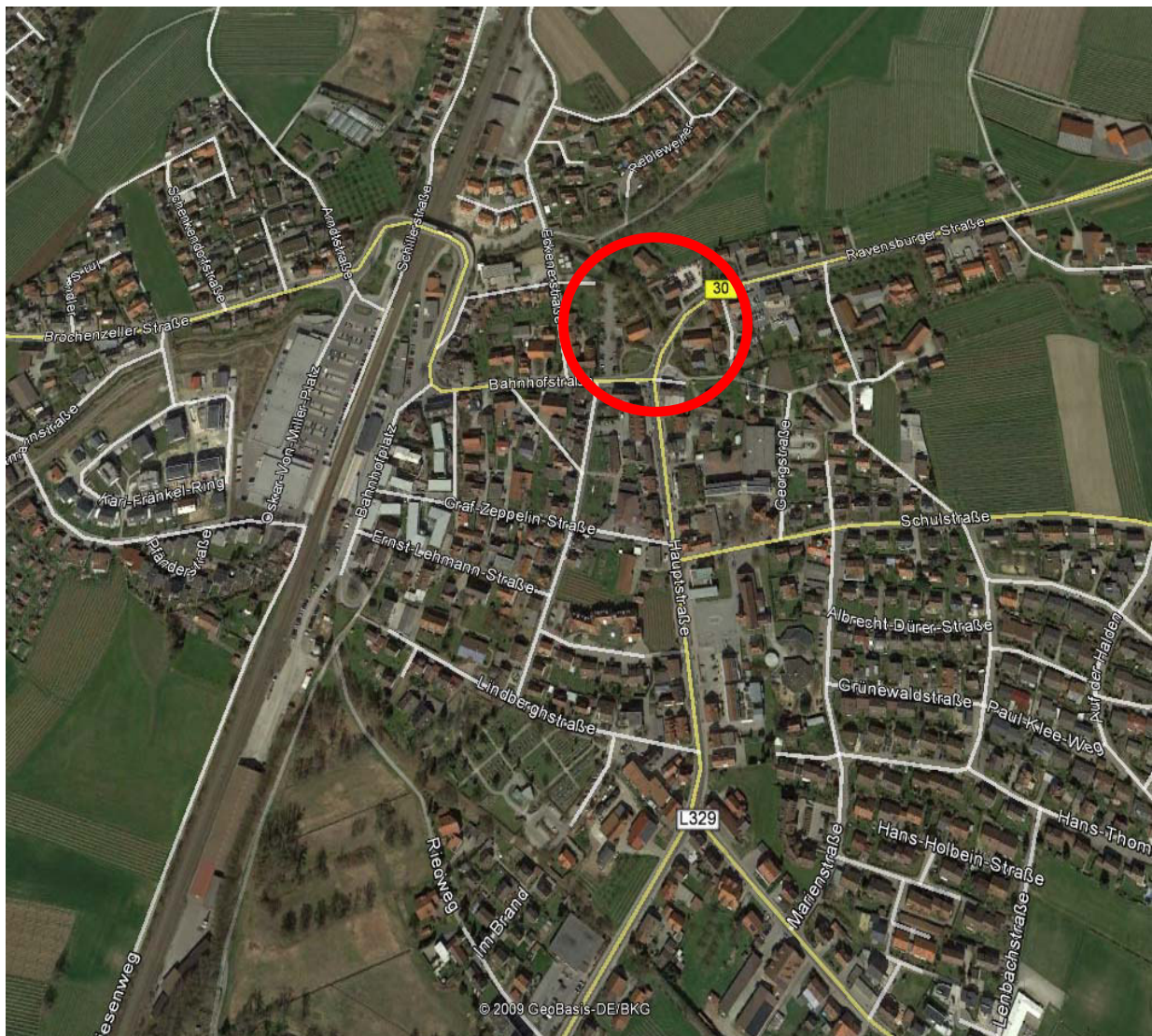
Bebauungsplan +  
Vorhaben- u. Erschließungsplan Plösser-Architekten GmbH  
Eckenerstrasse 65  
88046 Friedrichshafen  
  
Dipl.- Ing. Werner Plösser Freier Architekt  
Tel. 0 75 41 – 38 09 -0 Fax 0 75 41 – 38 09 29  
E-Mail: info@ploesser-architekten.de  
www.ploesser-architekten.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL 1</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>1</b>
	Übersichtskarte.....	4
	Städtebaulicher Entwurf.....	5
	1.1 BEGRÜNDUNG – PLANUNGSINHALTE.....	7
	1.2 BEGRÜNDUNG – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	11
	1.3 FACHPLANUNGEN GUTACHTEN - ZUSAMMENFASSUNG.....	12
	1.4 UMWELTREPORT, ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG .....	16
	1.5 FLÄCHENBILANZ.....	17
	1.6 VERFAHRENSVERMERKE.....	18

LUFTBILD

Quelle: google-earth





## **1 BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **1.1 BEGRÜNDUNG - PLANUNGSINHALTE**

- 1.1.1 Lage des Plangebiets
- 1.1.2 Bebauungsplanverfahren
- 1.1.3 Ziel und Zweck der Planung
- 1.1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1.6 Bodenordnung

## 1.1 BEGRÜNDUNG – PLANUNGSINHALTE

### 1.1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an städtebaulich bedeutsamer Stelle am nördlichen Ende der Hauptstraße (B30) und der Einmündung der Bahnhofstrasse. Es bildet somit den nördlichen Abschluss der zentralen Achse der Ortsmitte des Kernortes Meckenbeuren, die nach den stadtplanerischen Zielen der Gemeinde Meckenbeuren zum Ortszentrum weiterentwickelt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 218, 225 und 225/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 6.100 qm, die sich teils im Eigentum des Vorhabenträgers und teils im Eigentum der Gemeinde befinden.

### 1.1.2 Bebauungsplanverfahren

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Durchführung eines konkreten Bauvorhabens einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen durch einen Vorhabenträger in Kooperation mit der Gemeinde Meckenbeuren geregelt.

Da es sich um einen nichtüberplanten Innenbereich handelt, wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.100 qm, damit ist die für das Verfahren nach § 13a festgesetzte Grundfläche von max. 20.000 qm deutlich unterschritten.

Das geplante Bauvorhaben entsteht auf einer bereits mit einem stillgelegten landwirtschaftlichen Betrieb bebauten Fläche und dient auf der Grundlage eines Städtebaulichen Gesamtkonzepts der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Brachfläche.

### 1.1.3 Ziel und Zweck der Planung

Nach den im Vorhaben- und Erschließungsplan manifestierten Entwurfsplänen beabsichtigt der Vorhabenträger, auf dem Grundstück ein Vorhaben zu errichten, das im Wesentlichen folgende Planungsinhalte umfasst:

Ein L-förmiges, viergeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Attikageschoss, das den Kreuzungsbereich Bahnhofstrasse/Hauptstraße so umfasst, dass ein Platzraum entsteht. Die geplanten Nutzungen, im Erdgeschoss Handel, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, im 1., 2. und 3. Obergeschoss Hotel, sowie im Attikageschoss Gewerbe-, Hotel- oder Wohnnutzung, werden im Durchführungsvertrag verpflichtend festge-



schrieben. Eine überwiegende Wohnnutzung dieses Gebäudes ist nicht im Interesse der Gemeinde und nicht zulässig.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich entsteht eine 4-geschossige Wohnbebauung. Die im Rahmen der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen sind mit Einschränkungen ebenfalls zulässig.

Das städtebauliche Konzept, insbesondere Gebäudestellung, Gebäudegröße und -höhen, wurde in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entwickelt und basiert auf einem von der Gemeinde Meckenbeuren beim Büro Pesch, Stuttgart, in Auftrag gegebenen städtebaulichen Rahmenplan.

Die geplante Verkehrserschließung ist das Ergebnis einer mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmten verkehrstechnischen Untersuchung des IB Modus Consult Ulm und sieht vor, dass das Grundstück aus verkehrstechnischen Gründen überwiegend über die Eckenerstrasse erschlossen wird. Eine Zufahrt von der Bahnhofstrasse, ist wegen der zu erwartenden Konflikte im Kreuzungsbereich zur B 30 nur aus östlicher Richtung möglich. Deshalb wird hier auch das Anlegen von 2 PKW-Stellplätzen für möglich erachtet. Vorhalteflächen für den Ausbau des Kreuzungsbereichs und eine mögliche spätere Umgestaltung in einen Kreisverkehrsplatz sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### 1.1.4 Übergeordnete Planungen

##### Regionalplan

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 gibt es für das Plangebiet keine Festsetzungen. Regionale Grünzüge sind nicht berührt.

##### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren von 1999 ist das Plangebiet teils als Parkplatz, teils als best. Mischgebiet ausgewiesen. Altlasten sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht vermerkt.

##### Städtebaulicher Rahmenplan

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist der städtebauliche Rahmenplan des IB Pesch und Partner, Stuttgart. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist auch die Freiflächengestaltung, die im Wesentlichen darauf beruht, dass die Erschließungsflächen auf den westlichen Grundstücksteil begrenzt werden, ein städtebaulich anspruchsvoller Platzraum entsteht und der östliche Grundstücksteil entlang des Meckenbeurer Bachs als Grünzug beibehalten und in die Außenanlagengestaltung einbezogen wird.

### 1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Für die beiden Bauquartiere ist als Art der Nutzung Mischgebiet mit jeweils unterschiedlichen Einschränkungen festgesetzt. Während im nördlichen Quartier eine überwiegende Wohnnutzung zulässig ist, soll im städtebaulich bestimmenden, südlichen Bauquartier die Wohnnutzung eine Ausnahme darstellen. Insbesondere wird hier, die im Interesse der Gemeinde Meckenbeuren liegende Nutzung als Beherbergungsbetrieb in ihrer Mindestgröße festgeschrieben. Die geschossweise Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird im städtebaulichen Vertrag präzisiert.

#### Maß der baulichen Nutzung

Städtebaulich bestimmend sind die in den einzelnen Geschossebenen zulässigen Gebäudehöhen, die sich auf die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe beziehen. Damit ist jederzeit eine nachvollziehbare Höhenentwicklung im Bezug zur Nachbarbebauung möglich. Durch die Eingrenzung der zulässigen Grundfläche als absoluter Wert in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden.

#### Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb des Bauquartiers sind teils öffentlich, teils privat. Die Erschließungsstraße mit der die Parkplätze erschlossen werden, ist, in Anlehnung an den derzeitigen Zustand, als öffentliche Erschließungsfläche ausgewiesen. Alle anderen Verkehrs- und Wegeplätze sind privat.

#### Vorratsflächen Verkehr

Die Vorratsflächen für eine mögliche Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich B 30/Bahnhofstrasse bzw. zur Herstellung eines Kreisverkehrs sind Bestandteil des Lageplans.

#### Geh- und Fahrrechte

Zur Absicherung eines bestehenden Geh- und Fahrrechts zugunsten des Wohnhauses Ravensburger Straße 7, Flurstück-Nr. 541, wird im Lageplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger eingetragen. Für den bachbegleitenden Weg ist das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Gemeinde und des Erschließungsträgers festgesetzt.

#### Retentionsmulden

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans enthält Flächen, die der Retention von Niederschlagswasser dienen.

Diese Flächen sind Bestandteil der unter Pkt. 1.3.1 der Begründung und Pkt. 2.2.7.5 des Textteils beschriebenen Entwässerungskonzepts, das mit den zuständigen Ämtern des LRA-Bodenseekreis abgestimmt ist.

#### Grünflächen

Die im Lageplan dargestellten Grüngestaltungsflächen ergänzen die festgesetzten öffentlichen Grünflächen und bilden zusammen mit den Pflanz- und Baum-Erhaltungsgeboten die Grundlage für den im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans erstellten Freiflächengestaltungsplan.

#### Nebenanlagen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von zusätzlichen Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon ist die aus Schallschutzgründen erforderliche Einhausung der TG-Rampe.

#### Schallschutzmaßnahmen

Die im Textteil dargestellten Maßnahmen zum Schallschutz basieren auf der schallschutztechnischen Untersuchung des IB Tecum vom 26.10.2016. Wesentliche Maßnahmen sind die Anforderungen an den Schallschutz von Gebäude-Außenbauteilen, die Vorgaben zur Ausführung der TG-Rampe sowie Beschränkungen der Betriebszeiten für Anlieferverkehr und Außenbewirtung.

### 1.1.6 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Meckenbeuren und werden dem Vorhabenträger im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages übertragen. Die Herstellung der kompletten Erschließungsanlage sowie die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nach den Vorgaben der Gemeinde Meckenbeuren erfolgt auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

## 1.2 BEGRÜNDUNG – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### GELTUNGSBEREICH

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Schmiede Platz“.

### ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Als Dachform wird begrüntes Flachdach festgesetzt.

Alle Flachdächer sind mit einer Substratstärke von mind. 10 cm extensiv zu begrünen. Eine Begrünung ist aus bauphysikalischen Gründen (Schutz der Dachhaut, sommerlicher Wärmeschutz) sinnvoll und aus ökologischen Gründen (Reduzierung des Wasserabflusses, Reinigung des Regenwassers) in Verbindung mit dem geplanten Entwässerungssystem notwendig.

Aus gestalterischen Gründen, sind Dachvorsprünge in eingeschränktem Ausmaß nur im Attikageschoss des Gebäudes im MI 2 zulässig.

Die differenzierte Beschränkung der Gebäudehöhe nimmt die gestalterische Vorgabe des städtebaulichen Entwurfs auf.

### GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Die unbebauten Flächen sollen von störenden Nebenanlagen freigehalten werden. Es wird deshalb eine Fläche für die Bereitstellung von Müllbehältern ausgewiesen, die jedoch nicht für die Lagerung von Müll bestimmt ist. Diese muss innerhalb der Baugrenzen oder im UG erfolgen.

### 1.3 FACHPLANUNGEN GUTACHTEN - ZUSAMMENFASSUNG

#### 1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung

Die Entwässerung des Plangebietes gliedert sich in 2 Bereiche. Bereich 1 grenzt die geplante Erschließungsstraße, neben der Tiefgaragenabfahrt beginnend von der Eckenerstraße bis die Erschließungsstraße nach Süden abbiegt, ab. Die Straßenfläche wird über eine unterirdische Retention (Retentionszisterne oder Staukanal) gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal in der Eckenerstraße abgeleitet. Der Notüberlauf entwässert ebenfalls in diesen Regenwasserkanal.

Bereich 2 betrifft die Dachterrassen der Gebäude, die Straßenflächen der von Süden nach Norden gerichteten Erschließungsstraße, die Vorhaltefläche für den öffentlichen Straßenverkehr und den Quartiersplatz bzw. die private Verkehrsfläche.

Die Fläche der Dachterrassen, die Straßenfläche und die öffentlichen Parkflächen entwässern in die westliche Retentionsmulde, die entlang der Grenze zum Flst. 214 verläuft. Diese Retentionsmulde verbreitert sich zur Bahnhofstraße hin. In dieser Mulde soll überwiegend das anfallende Oberflächenwasser der Dachterrassen gespeichert werden. Der Überlauf dieser beiden Flächen (Dachterrasse und Straßenfläche) wird anschließend über eine unterirdische Retention gespeichert und gedrosselt in den Meckenbeurer Bach eingeleitet.

Das Oberflächenwasser des Quartiersplatzes und der öffentlichen Vorhalteflächen für die Straße wird über eine offene, befestigte Rinne einer Retentionsmulde, die am östlichen Rand des Planungsgebiets in der Nähe der Brücke über dem Meckenbeurer Bach liegt, zugeleitet. Hier wird das Wasser gefiltert und in das Gewässer, eingeleitet.

Grundsätzlich gilt, dass alle Mulden mit einer Sandfilterschicht ausgebildet werden, um das Oberflächenwasser zu filtern.

Für die Ableitung des Schmutzwassers steht der bestehende Kanal zur Verfügung.

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser wird durch die jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

#### 1.3.2 Baugrund

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurde vom Vorhabenträger ein Fachgutachten zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse in Auftrag gegeben.

Auf der Grundlage von 3 trockenen Rammkernbohrungen (Tiefe 10,0 – 12,0 m) und 3 Rammsondierungen (Tiefe 10 m) wurden die aufgeschlossenen Bodenschichten auf-

genommen und ingenieurgeologisch ausgewertet. Eine dieser Bohrungen wurde zu einer temporären Grundwassermessstelle ausgebaut.

Zusätzlich wurden dem Oberboden Mischproben entnommen und auf Altlasten untersucht.

#### Bauwerksgründung

Die Baugrundsituation wird im Wesentlichen von Beckenablagerungen geprägt, die von heterogenen Auffüllungen sowie im Bereich des Meckenbeurer Baches von Aueablagerungen überlagert werden.

Die in einer Tiefe von 0,6 – 3,4 m unter Geländeoberkante angetroffenen Auffüllungen sind nicht tragfähig. Unterhalb dieser Deckschicht folgen mäßig bis gut tragfähige Beckensande mit mehr oder wenig großer Setzungsempfindlichkeit. Die Gründung der Bauwerke einschließlich der Tiefgarage ist auf die Bodenverhältnisse abzustimmen. Eine auf die Lastverhältnisse des künftigen Bauwerks abgestimmte Ergänzung und Detaillierung des Baugrundgutachtens ist zwingend erforderlich.

Auf die besonderen Maßnahmen zur Herstellung und Sicherung der Baugrube wird hingewiesen.

#### Versickerungsfähigkeit

Nach den Baugrunduntersuchungsergebnissen steht im Untersuchungsareal kein Baugrund zur Verfügung, der zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden kann. Sowohl die Auffüllungen als auch die partiell anstehenden Aueablagerungen weisen Durchlässigkeiten von  $10^{-6}$  bis  $10^{-8}$  m/sec. auf, deren Größe nicht den Vorgaben der DWA -138 entspricht. Eine Versickerung in diesen Sedimenten ist daher nicht möglich. Das Entwässerungskonzept ist auf diese Verhältnisse abzustimmen.

Siehe hierzu: BauGrund Süd, Geotechnischer Bericht vom 04.03.2016.

### 1.3.3 Altlasten

Im Zuge der Baugrunderkundung für das Vorhaben wurden Anfang 2016 im Boden geringe Cyanidgehalte festgestellt. Wegen des früheren Betriebes einer Schmiede im Plangebiet und der erhöhten Cyanidgehalte wurde im Auftrag des Landratsamtes eine Gefahrverdachtserkundung durchgeführt. Im Zuge einer Rasteruntersuchung wurde mit 42 Rammkernsondierungen, eine flächig vorhandene Auffüllschicht, der anstehende Boden sowie stellenweise der Oberboden untersucht. Im Bereich der ehemaligen Werkstatt wurden auch Grundwasserbeprobungen durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass nahezu flächig gegenüber den natürlichen Hintergrundwerten geringfügig erhöhte Cyanidgehalte in der Auffüllung vorliegen. Teilweise wurden auch leicht erhöhte polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle festgestellt. Vorbehaltlich der Ergebnisse einer zweiten Grundwasserbeprobung ist festzustellen, dass der Gefahrverdacht nicht bestätigt wurde und kein Altlastenverdacht mehr besteht.

Ergänzend ist festzustellen:

Mit den Ergebnissen aus der zweiten Grundwasserbeprobung (1. Beprobung 17.07.17, 2. Beprobung 07.09.17, durch Ingenieurgeologie Kühner) konnte der Gefahrverdacht endgültig ausgeräumt werden. Ein Altlastenverdacht besteht somit nicht mehr.

Die in der Auffüllungsschicht festgestellten Schadstoffgehalte sind jedoch bei der Entsorgung von Bodenmaterial für die Festlegung des richtigen Entsorgungsweges relevant. Bei Baumaßnahmen ist die über dem gewachsenen Boden anstehende ca. 0,3 bis ca. 1 m mächtige Auffüllungsschicht unter gutachterlicher Aufsicht getrennt auszubauen und zur abfallrechtlichen Deklaration repräsentativ zu beproben. Es ist mit entsprechendem zeitlichem und finanziellem Mehraufwand für den getrennten Ausbau, die gutachterliche Überwachung und Beprobung, Deklaration und gegebenenfalls gesonderte Entsorgung des Bodens zu rechnen.

Siehe hierzu: BauGrund Süd, Geotechnischer Bericht v. 04.03.2016  
und Kühner Ingenieurgeologie, Altstandort „Alte Schmiede Platz“,  
orientierende Untersuchung v. 29.09.2017

#### 1.3.4 Schalltechnische Untersuchung

Die mit dem Bauvorhaben „Alte Schmiede Platz“ verbundenen Fragen des Lärmschutzes wurden in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Die Untersuchungen umfassen die Geräuschimmissionen der tangierenden Straßen, den vom geplanten Vorhaben ausgehenden Anlagenlärm (Parkplatz, Tiefgarage, Warenanlieferung etc.) und die Verträglichkeit des anlagebezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen nach TA-Lärm.

Aus Sicht des Schallschutzes bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Im Hinblick auf den einwirkenden Verkehrslärm und das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ist als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet auszuweisen. Die vom Gutachter empfohlene Verteilung der Verkehrserschließung auf Bahnhof- und Eckenerstrasse ist aufgrund der verkehrstechnischen Stellungnahme des Regierungspräsidiums nicht in vollem Umfang umsetzbar. Die Untersuchungen ergeben aber, dass selbst bei einer Erschließung allein über die Eckenerstrasse das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit der Nachbarschaft verträglich ist.

Für die geplante gewerbliche Nutzung sollte der Lieferverkehr auf den Tageszeitraum von 6.00 – 22.00 h beschränkt werden. Dies gilt auch für evtl. Außenbewirtschaftungsflächen einer möglichen gastronomischen Nutzung.

Wegen der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der B 30 und der Bahnhofstrasse wird für das südliche Gebäude (MI 2), wie geplant, nur eine überwiegend gewerbliche Nutzung festgelegt. Im Bereich der möglichen Wohnnutzung des nördlichen Bauquartiers /MI 1) sind wegen des Abstands zur B 30 zwar keine grundsätzlichen Konflikte zu erwarten, aber erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäude zu stellen (Schalldämmung der Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen für Ruheräume). Für eine Wohnnutzung im Bereich MI 1 sind aufgrund des Anlagenlärms (Zufahrt, Anlie-

ferung, Stellplätze) für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (Lüftungseinrichtung).

Entsprechend den Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung ist zum Schutz der Nachbarbebauung die Tiefgaragenrampe vollständig einzuhausen.

Siehe hierzu: Schalltechnische Untersuchung, Überprüfung Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm  
IB Tecum, Ing.-Büro für Umwelttechnik, Kempten, v. 26.10.2016

#### 1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Auftrag der Gemeinde Meckenbeuren hat sich das IB Modus Consult, Ulm, mit einer verkehrstechnischen Untersuchung im Bereich L 329/Bahnhofstrasse, Knotenpunkt B 30, und im Auftrag des Vorhabenträgers mit der Erschließung des Bauvorhabens „Alte Schmiede Platz“ beschäftigt. Eine Vorabstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde des Regierungspräsidiums ist erfolgt.

Als Ergebnis kann zusammengefasst werden:

Eine Zufahrt von der Bahnhofstrasse zum Baugrundstück kann nur aus östlicher Richtung erfolgen. Eine Ausfahrt in die Bahnhofstrasse ist nach derzeitigem Stand der Verkehrsplanung generell nicht zulässig. Die übrige Erschließung muss vollständig über die Eckenerstrasse erfolgen.

Für den Umbau des ampelgesteuerten Knotens B 30/Bahnhofstrasse ist eine Vorhaltefläche auf dem Grundstück des Vorhabens auszuweisen.

Für den nach Fertigstellung der B 30-Umfahrung denkbaren Kreisverkehrsplatz an dieser Stelle wird die Ausweisung einer Vorhaltefläche auf dem Grundstück des Vorhabens empfohlen. Diese ist im Bebauungsplan ebenfalls enthalten.

Siehe hierzu: Verkehrstechnische Untersuchung L 329/ Bahnhofstrasse/Eckenerstrasse  
Erschließung Bauvorhaben „Alte Schmiede Platz“  
Modus Consult Ulm GmbH, v. 04.12.2013



## 1.4 UMWELTREPORT UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Bei der Planung (Flurstücke 218,225 und 225/1) handelt es sich um einen Bereich der Innenentwicklung, so dass nach § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden kann. Bei diesem Verfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Durch die geplante innerörtliche Bebauung sind keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale betroffen.

Im Zuge des Umweltreports wird kein quantitativer Ausgleichsbedarf ermittelt. Übergeordnete Vorhaben zur Vermeidung und Minimierung von mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange:

Zur Untersuchung der Vögel wurden drei Begehungen im Frühjahr/Frühsummer 2016 durchgeführt. Als Brutvögel wurden Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Möchsgrasmücke im Plangebiet kartiert. Ein Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Auch im Umfeld sind keine erheblichen Störungen auf besonders geschützte Vogelarten zu erwarten.

Die vorhandenen Gebäude bzw. Gebäudeteile wurden auf geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse und Gebäudebrüter überprüft. Zusätzlich wurden die im Plangebiet vorhandenen Habitatbäume auf mögliche Baumhöhlen endoskopisch untersucht. Ein Vorkommen von Fledermäusen ist auszuschließen.

Die zwei Detektorbegehungen im April und Mai 2016 bestätigen das Vorkommen zweier Fledermausarten ausschließlich jagend zur Nahrungsaufnahme, der Zwergfledermaus und der Rauhaufleder/Weißbrandfledermaus. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Fledermaus-Population vorhanden ist.

Für den Erhaltungszustand der Avifauna, Fledermäuse sowie für andere Arten ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung zu erwarten. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kompensiert werden.

**1.5 FLÄCHENBILANZ****1 GESAMTFLÄCHE IM GELTUNGSBEREICH**

<b>Summe 1 Gesamtfläche</b>	<b>6.100 qm</b>	<b>100 %</b>
-----------------------------	-----------------	--------------

**2 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN****2a Öffentl. Verkehrsflächen**

- Strassen, Parkplätze

1.170 qm

- Verkehrsfläche B30/Bahnhofstr.

270 qm

**2b Öffentl. Grünflächen**

365 qm

<b>Summe 2 Öffentliche Flächen</b>	<b>1.805 qm</b>	<b>29,6 %</b>
------------------------------------	-----------------	---------------

**3 PRIVATE FLÄCHEN****3a Überbaubare Flächen**

1.895 qm

**3b Private Grüngestaltungsflächen**

1.170 qm

**3c Private Verkehrsflächen**

1.230 qm

- Quartiersplatz und Weg,

TG-Rampe mit Zufahrt, Wege und Stellplätze

<b>Summe 3 Private Flächen</b>	<b>4.295 qm</b>	<b>70,4 %</b>
--------------------------------	-----------------	---------------

Aufgestellt, 29.11.2017

**PLÖSSER**ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

gez. Plösser

Am 29.01.2017 als Satzung beschlossen

Schmid  
Bürgermeister

**1.6 VERFAHRENSVERMERKE****1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

a) Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB / § 74 LBO vom Gemeinderat Meckenbeuren beschlossen am 29.07.2015

b) Ortsübliche Bekanntmachung am 29.08.2015

**2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf mit Örtlichen Bauvorschriften haben gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit § 74 (7) LBO nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 03.12.2016

öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 12.12.2016 bis 13.01.2017

**3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) zur Stellungnahme aufgefordert

Anhörungsfrist vom 12.12.2016 bis 13.01.2017

**4. ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat Meckenbeuren hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften als Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen am 26.07.2017

**5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf mit Örtlichen Bauvorschriften hat gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit § 74 (7) LBO nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 05.08.2017

öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 14.08.2017 bis 22.09.2017

**6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) zur Stellungnahme aufgefordert

Anhörungsfrist vom 14.08.2017 bis 22.09.2017

## 7. SATZUNGSBESCHLUSS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 10 (1) BauGB i. V. mit § 4 Gemeindeordnung vom Gemeinderat Meckenbeuren in öffentlicher Sitzung

als Satzung beschlossen

am 29.11.2017

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 29.11.2017

Biegert,  
Bauamt

## 8. AUSFERTIGUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 30.11.2017

Bürgermeister

## 9. INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 (3) BauGB

ortsüblich bekannt (GN Nr. ) gemacht

am

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Meckenbeuren, den \_\_\_\_\_

Biegert  
Bauamt

**BESTANDTEILE**

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Bebauungsplan (Lageplan) 1:500 vom 29.11.2017
- Textteil mit Örtlichen Bauvorschriften vom 29.11.2017
- Vorhaben- und Erschließungsplan 1:200 vom 29.11.2017
- Freiflächengestaltungsplan 1:200 vom 29.11.2017