

## **II. BEGRÜNDUNG**

### **Bebauungsplan 'Brochenzell Süd/Lausbüchel', Gemeinde Meckenbeuren.**

#### **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die folgenden Flurstücke der Gemarkung Meckenbeuren Brochenzell: 1062/1, 1063, 1071, 3429, 3431, 3434, 3443. Desweiteren befinden sich folgende Teilflurstücke im Geltungsbereich: 1059 (Kehlener Straße), 1068, 3433 (Böttcherweg), 3463.

#### **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Durch die vorliegende Planung soll die bisherige Bauleitplanung den veränderten Entwicklungszielen der Gemeinde in Brochenzell angepaßt werden und dem Bedarf neu zu erschließender Wohnbauflächen entsprochen werden. Aufgrund der Flughafenentwicklung muß sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde zunehmend in die weitgehend unbelasteten Ortsteile orientieren. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der nördlichen Teilfläche, welche im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 'Locher II' liegt, als Außenbereich einzustufen. Eine Änderung dieses Teilbereiches des bestehenden Bebauungsplans 'Locher II' erfolgt, um bestehenden Wünschen zu Grundstücksveränderungen Rechnung zu tragen. Um die bauliche Nutzung einschließlich der inneren Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich abzusichern, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

#### **3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Flächenausweisung ist in der seit 25.03.2000 wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Meckenbeuren enthalten. Die geplante Bebauung ist daher als entwickelt anzusehen.

#### **4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

##### **4.1 Räumliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang von Brochenzell westlich der Kehlener Straße. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. In Teilbereichen befinden bzw. befanden sich Obstbaumanlagen, Hopfengarten und intensive Grünlandflächen.

##### **4.2 Generelle Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Das geplante Baugebiet ist Bestandteil einer neuen südlichen Ortsrandentwicklung und bedarf einer behutsamen auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmten Planung. Mit der Neubebauung soll für den Teilort Brochenzell das Angebot an Wohnungen verbessert werden. Die Ausweisung basiert auf einer jüngsten Entwicklungsplanung der Gemeinde, in der das zukünftige Wohnbauflächenpotential untersucht wurde.

Aufgrund der gesetzlichen Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die verbindliche Bauleitplanung gilt ein eigenes Augenmerk der Bewertung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die weitgehende Erhaltung und Entwicklung eines stabilen Wirkungsgefüges des Naturhaushaltes soll Rechnung getragen werden.



### 4.3 Erschließungskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten über die Kehlener Straße. Zusätzliche Gehweganbindungen sind zum Böttcherweg und Töpferweg im Norden und zum Feldweg (Flst. Nr. 1065) im Süden vorgesehen.

Die Haupteerschließung des Plangebietes ist von der Kehlener Straße her vorgesehen. Die innere Fahrerschließung erfolgt über die Planstraße A, die in zwei Sticherschließungen mündet. Die Straße ist als verkehrsberuhigte Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Die nördlichen Gebäude Nr. 2, 7, 8, 12, 13, 14 sind von den bestehenden Stichstraßen (Böttcherweg, Sattlerweg und Töpferweg) her angebunden.

### 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist als modifiziertes Trennsystem vorgesehen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindlichen Sammelleitungen zur Kläranlage Eriskirch. Das Regenwasser wird unterirdisch einem südlich gelegenen offenen Graben und danach einer Retentionsfläche zugeführt. Die Wasserversorgung ist über das bestehende gemeindliche Netz gesichert.

### 4.5 Bebauungskonzept

Die Bebauung ist als Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesen. Im nördlichen Anschluß an das Bestandsgebiet sind vor allem Einzelhäuser vorgesehen. Die Gebäude sind analog der bestehenden nördlichen Bebauung eingeschossig mit ausbaufähigem Dach vorgesehen. Durch Gebäudestellungen mit zum Teil wechselnden Gebäudeausrichtungen sollen das ländliche Gepräge aufgenommen werden und Gebäude- und Hofgruppen gebildet werden.

Durch entsprechende Örtliche Bauvorschriften wird eine gemeinsame Charakteristik in der Gestalt aufgenommen, die Bezug nimmt auf die regionale Identität.

### 4.6 Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die nicht für die örtliche Struktur verträgliche allgemein zulässige Nutzung der Schank- und Speisewirtschaften ist in den Festsetzungen ausgenommen worden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die notwendigen Schutzabstände werden gewahrt bzw. im Südwesten durch eine entsprechende Baulast sichergestellt. Eventuelle Konflikte aus der landwirtschaftlichen Nutzung sollen durch die Ausweisung eines entsprechenden Pufferstreifens und den darauf befindlichen Pflanzgeboten minimiert werden.

### 4.7 Freiflächenkonzept

Das Freiflächenkonzept verfolgt insbesondere den Erhalt ökologisch wertvoller Feuchtfelder (ehemaliger Altarm der Schussen) und der vorhandenen Streuobstwiese mit Baumgruppe im Westen des Gebietes. Die Planung bindet den Siedlungsrand durch einen Streuobstgürtel in die freie Landschaft ein. Der fehlende Gehölzverbund wird durch die Neuanlage einer Obstwiese am Westrand des Gebietes hergestellt. Baumpflanzungen entlang der Straßen und in den privaten und öffentlichen Grünflächen schaffen ein durchgrüntes Siedlungsgebiet. Im Baugebiet ist kein gesonderter öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen, da sich im nördlich gelegenen Wohngebiet „Locher II“ in ca. 100 m Entfernung ein Kinderspielplatz befindet. In der Plangebietsmitte ist ein kleiner Platz als nachbarschaftlicher Treffpunkt ausgewiesen.



## **5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 Verfahrensgebiet**

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Bestandssituation und der Aufgabenstellung einer arrondierenden sowie weiterführenden Ortsentwicklung. Die neuentstehenden Bauflächen nutzen die vorhandene Infrastruktur aus. Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich desweiteren aus den Erfordernissen des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der gegebenen Zielvorstellungen der Gemeinde soll das Plangebiet vorherrschend der Wohnnutzung dienen. Entsprechend der Nachbarschaft ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausnahmen werden nicht Bestandteil, weil sie nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter übereinstimmen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht im wesentlichen der sensiblen Lage und der benachbarten Bebauung. Dazu werden die maximale Grundfläche, die überbaubare Grundstücksfläche, die max. Zahl der Vollgeschosse sowie die Außenwand- und Firsthöhe begrenzt. Auf die Festlegung der Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, da durch die vorgenannten Festsetzungen bereits eine entsprechende Eingrenzung erfolgt.

Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und der Außenwandhöhe (WH) sowie der Firsthöhe (FH) dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gebäude in das hängige Gelände zu gewährleisten, sowie eine Abstimmung mit der geplanten Kanalisation zu sichern.

### **5.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Zur ortsräumlichen Ausformung der Bebauung sowie zur Einfügung in den Bestand zeigt sich die Ausweisung von Einzelbaufenstern erforderlich. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung steht in Korrespondenz mit der Ausrichtung der Baufenster und trägt zur Sicherung des angestrebten räumlichen Erscheinungsbildes bei. Zur Ausformung des angestrebten Straßenraumes wie der Hofgruppenbildung ist die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen in Baugrenzen unerlässlich. Die Gebäude sollen darüberhinaus in ihrer Stellung auf die beabsichtigte innerörtliche Freihalteflächen Bezug nehmen.

### **5.5 Garage und Stellplätze**

Die gesondert festgesetzte Standortbegrenzung von Garagen und Nebenanlagen wird mit Hinblick auf ein ansprechendes Siedlungsbild sowie eine erforderliche Durchgrünung und Reduzierung der Versiegelung begründet.

Die Begrenzung versiegelter Flächen (Garagenvorplätze, Zufahrten und Hauszugänge) erfolgt aus Umweltschutzgründen.

### **5.6 Anzahl der Wohnungen**

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf den einzelnen Baugrundstücken soll sichergestellt werden, daß ausreichend unbefestigte Freiflächen erhalten bleiben, die nicht als Pkw-Stellplätze genutzt werden.

### **5.7 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Duldung von unterirdischen Betonrückenstützen auf den Privatgrundstücken ist zumutbar und beeinträchtigt die Gartennutzung nicht, da Einfriedungen ohnehin 0,5 m Abstand von Verkehrsflächen haben müssen und generell eine Minimierung der Verkehrsflächen angestrebt ist.



### **5.8 Örtliche Bauvorschriften**

#### **5.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild. Den zukünftigen Bauherren soll mit den Festsetzungen ein gemeinsamer Mindestrahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.

Bei den aufgeführten Merkmalen ist gezielt Bezug genommen auf die gewachsene ländliche Baustruktur des Ortes. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.

Die Begrenzung auf eine Außenantenne pro Gebäude aus Gründen des Ortsbildes ist zumutbar, da eine Breitbandverkabelung im Rahmen der Erschließung vorgesehen ist. Satellitenempfang ist darüberhinaus nur über Parabolantenne möglich. Diese wird aus Gründen des Ortsbildes jedoch nicht auf Dachflächen zugelassen.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe soll eine verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper gesichert werden.

#### **5.8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Diese Festsetzungen sind erforderlich im Sinne einer Kompensation des Eingriffs nach § 1a BauGB mit Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften und das Orts- und Landschaftsbild (siehe Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Die Gebote zur Gestaltung der privaten Grünflächen vor allem in Anschluß an die freie Landschaft und im Anschlußbereich zur Bestandsbebauung, zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie zur Art der Einfriedungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet.

Das Gebot zur Erhaltung des natürlichen Geländes, vor allem im Anschluß an die freie Landschaft, die Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie die Art der zulässigen Einfriedungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet.

Die Minimierung der versiegelten Flächen (Garagenvorplätze und Hauszugänge) erfolgt aus Umweltschutzgründen.

#### **5.8.3 Oberflächenwasserbehandlung**

Die festgesetzte dezentrale Oberflächenwasserbeseitigung ist erforderlich, um die bestehende Abwasseranlage zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen. Die Regenwasserbeseitigung der Dachflächen sowie der Verkehrsflächen soll verdolt einer Versickerungs- und Retentionsfläche außerhalb des Plangebietes zugeführt werden. Die Retentionsfläche wird mit Notüberlauf an die Schussen entwässert. Ergänzend hierzu ist die Anlage von Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser empfohlen (s. Hinweise).

#### **5.8.4 Niederspannungsfreileitungen**

Das Verkabelungsgebot von Niederspannungsfreileitungen wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.



## **6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Parallel zum Bebauungsplan ist durch das Büro Prof. Schmelzer + Friedemann, Landschaftsarchitekten, Stuttgart ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden, der die örtlichen Ziele der Landschaftsplanung darstellt und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild vorschlägt. Der GOP liegt der Gemeinde vor. Die nachfolgende Ausführung stellt eine Kurzfassung dar.

#### **6.1.1 Bestandsanalyse**

Bestimmend für den Meckenbeurer Raum sind die Niederungslandschaft des Schussenbeckens und eine hügelige Moränenlandschaft, die sich in Terrassen aufbaut. Das weitgehend ebene Gelände fällt in südöstlicher Richtung einen Meter ab. Es werden keine Wasserschutzgebiete berührt, aber Talsand- und Kiesterrassen nehmen Niederschlagswasser schnell auf und leiten sie zum Grundwasser weiter. Aufgrund der Vorbelastung ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung für den Wasserhaushalt.

Es handelt sich zum überwiegenden Teil um gute bis sehr gute landwirtschaftliche Böden, die für ein sehr breites Nutzungsspektrum (Sonderkulturen) geeignet sind. Aufgrund ihrer besonderen natürlichen Ertragsfähigkeit sind sie als Böden mit hoher Bedeutung anzusprechen.

Das Planungsgebiet besitzt für den Klimahaushalt eine mittlere Bedeutung als Fristluft- und Kaltluftentstehungsgebiet (Landschaftsplan Meckenbeuren 1988)

Das Plangebiet stellt eine unstrukturierte offene Freifläche dar. Es ist durch seine leicht erhöhte Lage in der von Landwirtschaft bestimmten Umgebung von weitem einsehbar. Das Plangebiet besitzt geringe Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Naturnahe Elemente fehlen fast vollständig. Es hat nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Dem vorhandenen Ortsrand fehlt die Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft. Der Feldweg Richtung Süden und Westen wird von Anwohnern der angrenzenden Wohngebiete als Spazierweg genutzt. Für die Naherholung hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung.

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes besteht heute aus brachliegendem Grünland. Die Vornutzung der Jahre 1995 bis 1999 bestand in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung mit Obstanlagen und Hopfenkulturen. Da die Intensivbewirtschaftung nicht lange zurückliegt, werden die Flächen nach der Vornutzung bewertet. Die zwei vorhandenen Einzelbiotope, eine Streuobstwiese im Westen und ein kleines Feuchtgebiet im Süden des UG, liegen isoliert. Für den Biotopverbund spielt das Plangebiet eine untergeordnete Rolle.

Die Bemessung des Ausgleichsbedarfs richtet sich nach den Wertpunkten, die den Teilflächen entsprechend der im Bodenseekreis anzuwendenden Liste zugewiesen wurden. Im Rahmen einer Bestandskartierung wurden den Teilflächen im Plangebiet ein geringer bis allgemeiner ökologischer Wert beigemessen. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Intensivobstanlage (0,29 ha), eine ehemalige Hopfenanlage (0,56 ha), Intensivgrünland (1,07 ha), eine Ackerfläche (0,67 ha) sowie eine Wiesenbrache (0,11 ha). Im Plangebiet bestehen Ausstattungsdefizite an Landschaftselementen.

#### **6.1.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 10 Naturschutzgesetz gelten Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen sowie von



Verkehrsflächen auf insgesamt ca. 0,78 ha. Diese Flächen werden zumindest teilversiegelt und damit dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Sie gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Vorhaben stellt damit einen Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG dar. Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

### **6.1.3 Landschaftsplanerisches Leitbild**

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Aus der Sicht der Landschaftsplanung läßt sich für das geplante Wohngebiet folgendes Leitbild formulieren:

- Erhalt des Streuobstwiesenrestes
- Schutz und Entwicklung des vorhandenen Feuchtgebietes.
- Gestaltung einer Ortsrandeingrünung
- Neuanlage einer Obstbaumwiese als Biotopverbundelement zur bestehenden Streuobstwiese.
- Gestaltung der Hausgärten in dörflichen Charakter; Pflanzung von Obstbäumen und Anlage von Gemüsegärten. Keine Pflanzung von Koniferen. Ziel ist die qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und des Umfeldes und ein sensibler Umgang mit der Bodengestalt, möglichst wenig Veränderung des Geländes, Vermeidung von "Feldherrenhügel", möglichst Vermeidung von Böschungsabstützungen.
- Gute Durchgrünung der Bebauung als Luftfilter und Temperatenausgleich, Verwendung von Fassaden- und Flachdachbegrünung.
- Minimierung der Flächenversiegelung  
Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung offenerporiger Beläge  
Belassen der vorhandenen natürlichen Bodengestalt soweit möglich
- Modifiziertes Entwässerungssystem  
Ableitung des Oberflächenwassers in eine Retentions- und Versickerungsmulde außerhalb des Plangebietes.

### **6.1.4 Grünordnerische Maßnahmen**

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs:

Das Plangebiet berührt nicht die ökologisch wertvolle Feuchtfläche (ehemaliger Altarm der Schussen); die vorhandene Streuobstwiese mit Baumgruppe im Westen des Gebietes bleiben erhalten. Die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes ist die Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparende Erschließung und Reduzierung der Bauflächen auf das notwendige Maß. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden nicht ausgeschöpft. Die Baufenster werden an die topographischen Gegebenheiten angepaßt. Das anfallende Regenwasser wird in Mulden zurückgehalten.

Die zusammenhängende Befestigung privater Freiflächen wird auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt. Wasserdurchlässige Beläge zur Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten sind vorzusehen. Südlich des Geltungsbereiches wird zur Regenwasserrückhaltung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers von Straßen und Dachflächen eine Mulde angelegt.



Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs:

- Der fehlende Gehölzverbund wird durch die Neuanlage einer Streuobstwiese am Westrand des Gebietes wiederhergestellt.
- Ausbildung eines Grüngürtels entlang des neu entstehenden Ortsrandes
- Ausbildung einer extensiven Obstwiese als Puffergürtel zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung
- Pflanzung von Großbäumen als Straßenbegleitgehölze
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

### **6.1.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- Extensivierung der Nutzung bisher intensiv genutzten Grünlandes durch Anlage einer Streuobstwiese auf ca. 0,19 ha
- Anlage öffentlicher Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflegeanweisungen für naturnahe Hausgärten, umfangreiche Baumpflanzungen im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücksflächen.
- Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser.

Als Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff werden auf ca. 0,5 ha öffentliche und private Grünflächen in Verbindungen mit zusätzlichen grünordnerischen Maßnahmen oder Pflanzbindungen festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme werden auf ca. 0,4 ha Streuobstwiesen angelegt, die teilweise in Verbindung mit Strauchpflanzungen der Ortsrandeingrünung dienen. Der Ausgleich erfolgt durch die Nutzungsintensivierung und naturbetonte Entwicklung von Flächen, deren landschaftliche Funktionen bislang durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt waren. Auf diese Weise können auch Eingriffe in die übrigen Schutzgüter des Naturhaushaltes ausgeglichen werden.

Dazu kommen gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die entsprechend den Örtlichen Bauvorschriften zu gestalten sind und gegenüber einer landwirtschaftlichen Intensivnutzung eine Verbesserung der Biotopfunktionen bedeutet.

Die festgesetzten Grünflächen bewirken gemeinsam mit den Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum eine Wiederherstellung von naturraumtypischen Landschaftsbildbereichen.

Die Fachplaner kommen zu der Einschätzung, daß aufgrund der Versiegelung der Flächen ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von ca 0,3 ha außerhalb des Planungsgebietes verbleibt. Dieser Ausgleichsbedarf kann durch Extensivierung bisher intensiv genutzter Flächen im Naturraum der Schussenaue gedeckt werden. Auf dieser Fläche kann dann der zusätzliche Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope ebenfalls ausgeglichen werden.

### **Weiterer externer Ausgleich**

Für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Brochenzell-süd / Lausbüchel hat die Gemeinde Meckenbeuren Flächen in Brochenzell-West, die sich ebenfalls im Naturraum der Schussenaue befinden, bereitgestellt. Auf diesen Ausgleichsflächen, die insgesamt ca. 3,4 ha umfassen, werden auch Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet Langenreute durchgeführt. Die Extensivierung der heute intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und das Anpflanzen von Obsthochstämmen bewirkt eine Stärkung der Funktionen für Wasserhaushalt, Boden sowie Arten- und Lebensgemeinschaften. Da diese Schutzgüter in Lausbüchel von Eingriffen betroffen sind, wird eine Teilfläche von 3900 qm der geplanten Streuobstwiese (Gesamtfl. 15800 qm) diesem Baugebiet als Ausgleichsfläche zugeordnet. Mit der Anlage dieser Streuobstwiese und den weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet und in der Schussenaue kann der Eingriff durch das geplante Baugebiet Lausbüchel in den Naturhaushalt als ausgeglichen angesehen werden.



### **6.1.6 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**

Durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen kann der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Arten, und Biotope und das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Unter Anrechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgutfunktionen.

In Bezug auf das Landschaftsbild ist eine Kompensation des Eingriffes erreicht, da es unter Anrechnung landschaftsgestaltender Maßnahmen nach dem Eingriff ungefähr in gleichem Maße der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht wie vor dem Eingriff.

### **6.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die Neubebauung wird das Verkehrsaufkommen besonders auf den Zuführungsstraßen zum Baugebiet sowie insgesamt zunehmen.

Im Anschlußbereich Kehlener Straße werden aufgrund der Einfahrtssituation in den Ort und der Konzentration von Einmündungen (Feldweg) verkehrsberuhigte Maßnahmen empfohlen. Die notwendigen Sichtdreiecke werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Eintragungen im Lageplan entsprechen den Vorgaben.

### **6.3 Auf die Wohnsituation**

Mit der Erstellung von ca. 40 Wohneinheiten trägt die Planung zu einer Deckung der Nachfrage in Brochenzell bei.

### **6.4 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung über das bestehende örtliche Netz ist gewährleistet. Das Gebiet ist bezüglich seiner künftig anfallenden Schmutzwasser in die Gesamtplanung der Gemeinde aufgenommen. Die bestehende Kläranlage ist leistungsmäßig darauf ausgerichtet. Im Gebiet wird zur Oberflächenwasserbeseitigung ein modifiziertes Trennsystem festgesetzt.

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird seitens der EnBW Regional AG sichergestellt.

*Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Erdgas ist im Rahmen der Erschließung vorgesehen. Anschlusspunkte befinden sich in der Kehlener Straße und im Böttcherweg.*

## **7. ERGÄNZENDE UNTERLAGEN**

Folgende Unterlagen können im Rathaus Meckenbeuren eingesehen werden:

- Grünordnungsplan vom März bzw. Mai 2000
- Bodenuntersuchung vom 18.08.1999
- Erschließungsplanung  
Kanalisation und Regenrückhaltebecken, anerkannt durch die Gemeinde am 18.5.2000  
mit Lageplan Anlage 5, Plan 2 anerkannt durch die Gemeinde am 01.08.2000

## **8. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Die Gemeinde überträgt die Erschließung auf einen Erschließungsträger. Darüber hinaus entstehen der Gemeinde Kosten für den Straßenbau in Höhe von ca. 70.000 DM. Dieser Betrag ist in den Haushaltsplan 2000/2001 eingestellt.



**9. PLANUNGSSTATISTIK**

<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>2,06 ha</b>	<b>100 %</b>
Nettobaufläche Wohnen	1,51 ha	73 %
Verkehrsflächen	0,32 ha	16 %
Privates Grün außerhalb der Bauflächen	0,23 ha	11 %

**HINWEIS**

Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt vom Planfertiger:  
Kressbronn, den 18.10.2000

Gebilligt vom Gemeinderat:  
Meckenbeuren, den

.....  
Dipl.-Ing. Fakler-Binder  
Freie Architekten und Stadtplaner SRL

.....  
Bürgermeister Weiß  
Gemeinde Meckenbeuren



## Verfahrensvermerke

### Bebauungsplan „Brochenzell Süd/Lausbüchel“

- Aufstellungsbeschluß  
(§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 26.02.1996
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
(§ 2 Abs. 1 BauGB) GN-Nr. 11 am 16.03.1996
- Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung  
GN-Nr. 29 am 19.07.1997
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
(§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Bereithaltung der Unterlagen von 28.07.1997  
bis 22.08.1997
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 BauGB) von 08.08.1997  
bis 15.09.1997
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 12.04.2000
- Ortsübliche Bekanntmachung des geänderten  
Aufstellungsbeschlusses, GN-Nr. 33 am 19.08.2000
- Auslegungsbeschluss  
(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 12.04.2000
- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der  
öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), GN-Nr. 33 am 19.08.2000
- Öffentliche Auslegung  
(§ 3 Abs. 2 BauGB) von 29.08.2000  
bis 29.09.2000
- Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen  
und privaten Belange untereinander und gegeneinander  
(§§ 3 Abs. 2, 1 Abs. 6, 1a BauGB) am 18.10.2000
- Satzungsbeschluss  
(§ 10 Abs. 1 BauGB) vom 18.10.2000

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 19.10.2000

Buck  
Bauverwaltungsamt

### Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes ist unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 19.10.2000

Weiß  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des  
Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) GN-Nr. 44

am 04.11.2000

Meckenbeuren, den 06.11.2000

Buck  
Bauverwaltungsamt