

## **B E G R Ü N D U N G**

### **BEBAUUNGSPLAN "DORFENTWICKLUNG BROCHENZELL NORD, TEILBEREICH II" GEMEINDE MECKENBEUREN**

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

Das Plangebiet befindet sich beidseitig der Ferdinand von Schill-Straße und beinhaltet die nachfolgenden Grundstücke:

Flst.Nr. 1241/1, 1241/3, 1241/4, 1245/7

Teilflst.Nr. 1241/5, 1243/2, 1237, 1240/6.

Gegenüber der bisherigen Planung wurde das Flst. Nr. 1245 aus dem Plangebiet herausgenommen.

#### **2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION**

##### **2.1 Örtliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Anschluß zur alten Ortsmitte. Der südliche Bereich des Plangebiets bezieht Teile der bestehenden Ortsstruktur mit ein. Im weiteren Plangebietsverlauf in nördlicher Richtung schließt die Bebauung an eine gliedernde Freiraumfläche an, die ihren Abschluß findet durch die freigestellte Lage eines Eindachhofes. Das nördliche Plangebiet bindet an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gunterbach" an.

##### **2.2. Bestehende Nutzung**

Im nördlichen Bereich sind Grünlandflächen und Intensivobstanlagen vorhanden. Entlang der Ferdinand von Schill - Straße schließt sich hauptsächlich Wohnnutzung an. Auf den Flurstücken 1245 und 1245/7 befand sich ehemals eine Gärtnerei.

##### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück Nr. 1241/5 Ferdinand von Schill-Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksteile sind in privatem Besitz.

##### **2.4 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Ferdinand-von-Schill-Straße.

## 2.5 Immissionen

Das Plangebiet erfährt eine Vorbelastung durch die im Plangebiet befindliche bzw. angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere mit ihren Spritzmittel- und Düngungseintragungen.

## 2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung ist durch das bestehende gemeindliche Netz gesichert.

Die geplanten Gebäude können an den vorhandenen Kanal in der Ferdinand von Schill-Straße angeschlossen werden. Die Wasserversorgung ist über das bestehende gemeindliche Netz gesichert, ebenso gesichert ist die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas.

## 2.7 Boden / Topographie

Für das zu überplanende Gebiet liegt der Gemeinde keine bodengutachterliche Stellungnahme vor. Das Plangebiet ist im gesamten Bereich relativ eben.

## 2.8 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird zur Zeit noch geprägt durch die innerörtliche Freifläche, die durch ihren Verlauf den nördlichen Siedlungskörper von Brochenzell gliedert. Die noch bestehenden Obsthochstämme auf diesen Freiflächen wirken als prägendes Landschaftselement.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Innerhalb des Plangebiets besteht für einen östlichen Teilbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Gunterbach", der mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes geändert ist. Der Bebauungsplan grenzt an die ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Dorfentwicklung "Brochenzell-Nord Teilbereich I" (südlich) und Dorfentwicklung "Brochenzell-Nord Teilbereich III" (nördlich), sowie "Langenreute" an.

## 4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Ein Teil des Plangebietes umfaßt eine Bestandsbebauung. Die geplanten Bauflächen sind als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Der Planbereich ist bereits teilweise im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Gunterbach" enthalten. Er erfährt eine Anpassung an die geänderten Zielvorstellungen der Gemeinde.

## 5. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit diesem Bebauungsplan soll die Entwicklung nördlich der Ortslage abgerundet werden unter Rücksichtnahme auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe. Der Ausnutzung innerörtlicher Entwicklungspotentiale wird hier Vorrang zugesprochen. Das Einfügen zukünftiger baulicher Nutzung in die vorhandene Bebauung erfordert in besonderem Maße eine Sicherung durch entsprechende rechtliche Festsetzungen, die sich an den Planzielen orientieren.

Desweiteren sollen Fußwegbeziehungen, die teilweise schon vorhanden sind, gesichert werden.



## 6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

### 6.1 Allgemein

Das geplante Baugebiet ist Bestandteil einer neuen Ortsentwicklung, die westlich z.T. anschließt an das in Planung befindliche Baugebiet "Langenreute". Es bedarf einer behutsamen auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmten Planung. Mit der Neubebauung soll für den Ort Brochenzell das Angebot an Wohnungen verbessert werden. Die Ausweisung nimmt dabei Bezug auf eine langfristige Entwicklungsplanung. Die zur Verfügung stehenden Wohnflächenpotentiale sollen sich in ihrer Ausweisung diesen langfristigen Wachstumsabsichten anpassen. Dabei wurde angesichts der bestehenden Ortsstruktur und der Lage der Infrastruktur eine weitere behutsame Entwicklung im nördlich der alten Ortslage liegendem Bereich vorgesehen. Bei der Überplanung wird besonderer Wert darauf gelegt, die Gliederung der bestehenden Ortsstruktur beizubehalten.

### 6.2 Nutzung

An das Dorfgebiet entlang der Andreas-Hofer-Straße schließt sich eine Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet an. Auf einen entsprechenden Immissionsschutz hinsichtlich der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung wurde in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt Wert gelegt.

### 6.3 Bebauung

Die Baukörper sollen die Gestalttypologie der vorhandenen, dörflichen Ortsbebauung aufnehmen, die sich im wesentlichen mit längsgestreckter, klarer Gebäudestruktur und steiler Dachausbildung darstellt. In der Regel ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen.

### 6.4 Landschaft / Freiflächen

Durch Anpflanzungen an den nördlichen Bebauungsrändern des Plangebiets soll die vorhandene Grün- und Freiraumgliederung der bestehenden Siedlungsstruktur aufgewertet werden. Die Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption. Die Pflanzung von Bäumen an öffentlichen Straßen, Plätzen und Freiräumen wird daher im Bebauungsplan gesichert.

### 6.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Andreas-Hofer-Straße und die Ferdinand von Schill-Straße. Die Ferdinand von Schill-Straße ist als Stichstraße mit entsprechenden Wendemöglichkeiten vorgesehen, in einem zurückhaltenden Ausbaumaß auf den Bestand Bezug nehmend. Die Verkehrsfläche ist wie bisher als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen.

Durch die Aufnahme der bestehenden Fußwegverbindung im Bereich der Grünzäsur wird die Anbindung des nördlich gelegenen Wohngebiets an die Ortsmitte (Kirche, Einkaufen etc.) gewährleistet.

### 6.6 Immissionsschutz

Zur Konfliktlösung bzw. -vermeidung zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein entsprechender schützender Strauchbewuchs vorgesehen. Die Einhaltung des notwendigen Abstandes zwischen Bebauung und intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ist durch entsprechende Baulasten sichergestellt.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (incl. UMWELTBELANGE)

### 7.1. Auf den Naturhaushalt / Eingriff-Ausgleich gem. § 1a BauGB

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind in der begleitenden grünordnerischen Untersuchung des Büros Prof. Schmelzer + Friedemann, Landschaftsarchitekten, Stuttgart untersucht worden. Der nachfolgende Text stellt einen Auszug aus dem Erläuterungsbericht dar.

Die Bebauung im Teilgebiet Brochenzell Nord südlich der geplanten Sammelstraße und damit der Verlust der Flächen für Natur und Landschaft stellt einen Eingriff nach § 8 BNatSchG / § 1a BauGB dar. Die zum Ausgleich oder zur Minderung notwendigen und möglichen Maßnahmen sind zu behandeln.

#### 7.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung

##### Wasserhaushalt

Die Grundwasserneubildungsrate wird vor allem durch die notwendige Erschließung verringert. Durch dezentrale Rückhaltung und geringe Versiegelung soll möglichst viel Oberflächenwasser vor Ort verdunsten. Durch die Untersagung der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird die Qualität des Wassers garantiert.

- Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken der geplanten Bebauung durch dezentrale Maßnahmen. Freiflächen und Nebenanlagen sind ins Gelände zu entwässern.
- Wenigstens 70% der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassenbeläge sind mit offenporigen Belägen herzustellen.

##### Landschaftsbild / Erholungsqualität

Die Bebauung kann durch geeignete Pflanzmaßnahmen in das Gesamtbild besser eingebunden werden:

- Bepflanzung mit Bäumen und standorttypischen Sträuchern, Erhaltung der vorhandenen Gehölze durch Bestandssicherung und Nachpflanzgebot.

#### 7.1.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für einzelne Landschaftsfaktoren, wie z.B. Boden, hat die Überbauung einen unwiderbringlichen Verlust zur Folge. Für diese Eingriffe, wie auch für die veränderte Nutzung, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig (§ 8 BNatSchG).

Die Berechnung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt in Anlehnung an ADAM, K.; NOHL, W.; VALENTIN, W. (1986) und orientiert sich an den Biotoptypen. Die Bewertung dieses Eingriffs erfolgt nach der 9-stufigen Skala von Kaule.

Auszugleichen sind 0,256 ha intensive landwirtschaftliche Nutzfläche (Halbstamm-Obstanlagen und Grünland) der Wertstufe 4.

Größtenteils lassen sich innerhalb des Gebietes Biotoptypen gleicher Wertstufe (Wertstufe 4) auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke erhalten. Auszugleichen sind somit noch die versiegelten und teilversiegelten Flächen wie Straßen, überbaute Grundstücksflächen, Garagen und Zufahrten (0,086 ha der Wertstufe 4).



Die dafür vorgesehenen Ausgleichsflächen erreichen eine höhere Wertstufe (Wertstufe 6). Sie können dadurch die Größe der Ausgleichsfläche von 0,086 ha der Wertstufe 4 mit dem Faktor 0,67 auf 0,057 ha der Wertstufe 6 verringern. (Der Faktor ist der Quotient aus vorhandener Wertstufe und neuer Wertstufe (hier: Wertstufe 4; Wertstufe 6 = 0,67)).

Ausgleichsbedarf:

Versiegelte und teilversiegelte Flächen (Straßen, überbaute Grundstücksflächen, Zufahrten)	0,057 ha Wertstufe 6 (0,086 ha x Faktor 0,67)
--	---

Ersatz:

Wiese mit Hochstämmen	0,052 ha Wertstufe 6
-----------------------	----------------------

Die zum vollständigen Ausgleich fehlenden 50 qm können durch die Baumpflanzungen sowie Strauchpflanzungen innerhalb des Gebietes mit heimischen Arten und die damit verbundene Erhöhung der ökologischen Wertigkeit und des Strukturreichtums kompensiert werden. Der Eingriff kann aus landschaftsplanerischer Sicht als ausgeglichen betrachtet werden.

## 7.2 Auf die Wohnsituation

Mit der Erstellung von ca. 6 Wohneinheiten trägt die Planung zu einer Deckung der Nachfrage in Brochenzell bei.

## 7.3 Auf den Verkehr

Durch die Neubebauung wird das Verkehrsaufkommen auf der Ferdinand-von-Schill-Straße zunehmen.

## 7.4 Auf die nachbarliche Nutzung

Der westlich gelegene private Tennisplatz auf Teilflst. Nr. 1237 kann zur Vermeidung von möglichen Immissionen nicht weiter betrieben werden. Östlich der Fortsetzung der Ferdinand-Schill-Straße sowie im Anschluß an die geplante Bebauung ist aus Gründen des Immissionsschutzes eine entsprechende Heckenpflanzung festgesetzt.

# 8. BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

## 8.1 Abgrenzung

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Bestandssituation und der Aufgabenstellung einer arrondierenden sowie weiterführenden Ortsentwicklung. Desweiteren aus den Erfordernissen der Eingriffs-Ausgleichsregelung gem. § 1a BauGB.

## **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der gegebenen Zielvorstellungen der Gemeinde soll das Plangebiet vorherrschend der Wohnnutzung und daher als Allgemeines Wohngebiet dienen.

## **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl, die überbaubare Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhe, Firsthöhe und die Dachneigung werden als wichtige Faktoren für das Maß der baulichen Nutzung bewertet. Auf die Festlegung der Geschosflächenzahl wurde verzichtet, da durch die vorgenannten Festsetzungen bereits eine entsprechende Eingrenzung erfolgt.

## **8.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäude sollen in ihrer Stellung auf die beabsichtigten innerörtlichen Freihalteflächen Bezug nehmen. Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen sollen raumprägnante Planbereiche zur Sicherung des angestrebten räumlichen Erscheinungsbildes gewährleisten.

## **8.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt worden aus Gründen der Einfügung in die nachbarliche Nutzungsstruktur sowie der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

## **8.6 Garage**

Die gesondert festgesetzten Standorte von Garagen werden mit Hinblick auf ein ansprechendes Siedlungsbild sowie eine erforderliche Durchgrünung und eine Reduzierung der Versiegelung begründet.

## **8.7 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Duldung von unterirdischen Betonrückenstützen auf den Privatgrundstücken ist zumutbar und beeinträchtigt die Gartennutzung nur sehr geringfügig. Außerdem müssen Einfriedungen ohnehin 0,5 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen haben. Darüberhinaus ist eine Minimierung der Verkehrsflächen angestrebt.

## **8.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

s. Kapitel 7.1 Naturhaushalt

## **8.9 Bodenversiegelung**

Der Anteil versiegelter Flächen ist aus Umweltschutzgründen zu minimieren. Die natürliche Versickerung ist daher durch offenporige Beläge im Bereich der Hauszugänge, Garagenzufahrten und Wege sicherzustellen.

## **8.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild. Den Bauherren soll mit den Festsetzungen ein gemeinsamer Mindestrahmen für die jeweiligen Einzelbauvorhaben zur Verfügung gestellt werden.

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.

### 8.11 Niederspannungsfreileitungen

Das Verkabelungsgebot für neu hinzukommende Niederspannungsfreileitungen wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

### 8.12 Gestaltung unbebauter Flächen

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

### 8.13 Außenantennen

Eine Breitbandverkabelung ist im Rahmen der Erschließung vorgesehen. Satellitenempfang ist darüberhinaus nur über Parabolantenne möglich. Diese wird aus Gründen des Ortsbildes jedoch nicht auf Dachflächen zugelassen.

### 8.14 Regenwasserbehandlung

Zur Minimierung der Belastung der örtlichen Kanalisation sowie zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes ist eine dezentrale Regenwasserbeseitigung angestrebt.

Ergänzend hierzu wird die Anlage von Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser empfohlen.

### 8.15 Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe soll eine verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper auch in Bezug auf die Nachbarschaft gesichert werden.

## 9. PLANDATEN

- Verfahrensgebiet gesamt	5 979 qm
- Nettowohnbaufläche	4 919 qm
- Verkehrsfläche incl. Gehwege, Parkplätze, Verkehrsgrün	710 qm
- öffentliches Grün	350 qm
- Anzahl der geplanten Gebäude	3
- möglicher Zuwachs an Wohnungen	6 WE



## 10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließungskosten werden im Rahmen der Haushaltsplanung der Gemeinde gesichert.

- Abwasserbeseitigung	ca. 32 000,-- DM
- Wasserversorgung	ca. 12 000,-- DM
- Straßenbau	ca. 45 000,-- DM
- öffentliche Grünfläche mit Gehwege	ca. 8 000,-- DM

Für die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz. Anschlußkosten für Wasser, Gas, Strom, Telekom usw. werden den Anschlußnehmern von den Versorgungsträgern in Rechnung gestellt.

## 11. HINWEIS

Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein.

Aufgestellt vom Planfertiger  
Kressbronn am 13.12.2000

Gebilligt vom Gemeinderat  
Meckenbeuren am

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

.....  
Bürgermeister Weiß  
Gemeinde Meckenbeuren



## Verfahrensvermerke

### Bebauungsplan „Dorfentwicklung Brochenzell Nord, Teilbereich II“

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom 28.11.1994
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) Gemeindenachrichten (GN) Nr. 48	am 03.12.1994
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses	am 08.12.1997
- Ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses GN-Nr. 8	am 21.02.1998
- Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung GN-Nr. 8	am 21.02.1998
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Informationsveranstaltung Bereithaltung der Unterlagen	am - von 25.02.1998 bis 18.03.1998
- Behördenbesprechung	am -
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	von 18.02.1998 bis 27.03.1998
- Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	von 18.02.1998 bis 27.03.1998
- Teilung des Planbereichs in die Teilbereiche I, II, und III	am 16.11.1998
- Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.11.1998 (wurde aufgehoben)
- Änderung des Planbereichs (geplanter räumlicher Geltungsbereich) (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)	vom 17.05.1999
- Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 17.05.1999
- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und über die Änderung des Planbereichs GN Nr. 27	am 10.07.1999
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von 21.07.1999 bis 23.08.1999
- Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§§ 3 Abs. 2, 1 Abs. 6, 1a BauGB)	am 12.04.2000
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses	am 12.04.2000
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 BauGB)	am 12.04.2000
- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses GN Nr. 35	am 02.09.2000
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3)	von 12.09.2000 bis 12.10.2000
- Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen privaten Belange untereinander und gegeneinander (§§ 3 Abs. 2, 1 Abs. 6, 1a BauGB)	am 13.12.2000

- Satzungsbeschluss  
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

vom 13.12.2000

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 14.12.2000

Smigoc  
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 14.12.2000

Weiß  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des  
Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) GN-Nr. 11

am 17. MRZ. 2001

Meckenbeuren, den 19. MRZ. 2001

Smigoc  
Bauverwaltungsamt