

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Meckenbeuren-Flughafen II“ und  
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Gewerbegebiet Meckenbeuren-  
Flughafen II“

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB**

Die o. g. Satzungen sind mit ortsüblicher Bekanntmachung am 26.02.2022 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung der Satzungen wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2, 3, 4, 4a BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, zu erstellen.

- Diese Ergebnisse mit deren Berücksichtigung in den o. g. Satzungen sind nachfolgend zusammengefasst.

Aufgestellt:

Meckenbeuren, den 26.02.2022

Peter  
Gemeindeentwicklung und Siedlungsplanung

**Gemeinde Meckenbeuren**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II“**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen *„über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“*.

### **Ziele der Planung**

Das Gewerbegebiet „Meckenbeuren – Flughafen“ ist einer von zwei zentralen Gewerbestandorten der Gemeinde Meckenbeuren und mittlerweile weitgehend belegt. Dies trifft auch auf das Gebiet „Ehrlosen“ zu. Nach wie vor gibt es in der Gemeinde wie auch im gesamten Bodenseekreis eine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Die Gemeinde Meckenbeuren ist bestrebt, auch künftig örtlichen Betrieben entsprechende Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten anbieten zu können.

Mit der Planung sollen daher die Grundlagen für die Erweiterung des Gewerbestandortes am Flughafen geschaffen werden. Er zeichnet sich durch eine optimale Verkehrsanbindung aus. Neben der Bundesstraße 30 und dem Flughafen gibt es einen Bahnhaltelpunkt in unmittelbarer Nähe.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren war das Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohnbaufläche dargestellt. Die erforderliche FNP-Änderung erfolgte im Parallelverfahren.

### **Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren hat am 08.05.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.05.2020. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren erfolgte am 15.07.2020, dessen ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.11.2020.

Die Billigung der Planung und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgten am 11.11.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 28.11.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand vom 30.11.2020 bis zum 30.12.2020 statt.

Am 28.04.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren die Planung gebilligt und die förmliche Offenlage beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.05.2021. Die förmliche Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB fand vom 08.06.2021 bis zum 09.07.2021 statt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen durch Abwägung, die Billigung der Planung sowie der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren

**Gemeinde Meckenbeuren**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II“**

erfolgten am 22.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 02.10.2021. Die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 12.10.2021 bis zum 26.10.2021 statt.

Am 15.12.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren die eingegangenen Stellungnahmen durch Abwägung behandelt und den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II“ und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II“ als Satzung beschlossen.

### **Inhalte der Planung**

Der größere Teil des Plangebiets wird, entsprechend der angestrebten Nutzung, als GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Dabei sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die knappen Gewerbeflächen bestmöglich für Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe nutzen zu können. Hinzu kommt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zur Stärkung der Ortskerne bevorzugt im unmittelbaren Ortszentrum angesiedelt werden sollten und dort auch möglich sind. Für Tankstellen eignet sich darüber hinaus die Erschließungssituation nicht.

Zwischen dem ausgewiesenen Gewerbegebiet und dem Wohngebiet „Wiesengrund“ wird ein GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO angeordnet, mit der Maßgabe, dass nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Osten des Plangebietes ist das Wohngebiet „Wiesengrund“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und wird als WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Es ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesengrund II“ bisher als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. Um das Gebiet nicht zu „überfrachten“ sind die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3. (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4. (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5. (Tankstellen) genannten Ausnahmen nicht zulässig.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anschlüsse an die Käthe-Paulus-Straße, die von der Bundesstraße 30 abzweigt. Es entsteht eine leistungsfähige, ringförmige Erschließungsstraße, an die alle Gewerbegrundstücke angebunden werden können. Entlang des wasserführenden Grabens verläuft eine Pflegezufahrt, die in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen ist. Ein Geh- und Radweg ist zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) angeordnet und schließt im Norden an das bestehende Wegenetz an. Dadurch entsteht eine direkte Wegeverbindung vom Wohngebiet „Wiesengrund“ in das Gewerbegebiet.

**Gemeinde Meckenbeuren**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II“**

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen liegen im Gewerbegebiet unter den im GE 'Meckenbeuren – Flughafen' möglichen Bauhöhen und führen zu einer insgesamt abgestaffelten Höhenentwicklung in Richtung des Wohngebietes. Im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich die Wand- und Firsthöhen an der zulässigen zweigeschossigen Bebauung.

Innerhalb des Plangebietes sind Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Pflanzgebote für Sträucher sowie private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Erhalt und der Entwicklung des Biotops Nr. 183234354101 – Schilf und Gehölz westlich Lochbrücke. Der Bebauungsplan enthält Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.

### **Schallschutz**

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräusche vor (Müller BBM, Planegg bei München, 24. November 2020). Darin wird zusammenfassend festgestellt, dass aufgrund der Einwirkungen der Bahnlinie Ulm – Friedrichshafen sowie der Kreisstraße 7791 und der Bundesstraße 30 an fast allen untersuchten Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. So ergeben sich im Wohngebiet 'Wiesengrund' Überschreitungen von bis zu 5 dB tags und bis zu 8 dB nachts für Reine Wohngebiete (WR). In der Prognoseberechnung 2030 / 2035 erhöhen sich auf bis zu 10 dB nachts. Aus der Sicht des Gutachters wäre damit die Änderung des Gebietstyps in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nachvollziehbar.

Die im Gutachten ermittelten Emissionskontingente und die weiteren, vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes enthalten. Im zeichnerischen Teil sind die Kontingent-Teilflächen und die Sektoren für die richtungsabhängigen Zusatzkontingente dargestellt, ebenso die Fassaden der Gebäude bzw. Seiten der Baufenster, die im Allgemeinen Wohngebiet von den Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 betroffen sind.

In Ergänzung zu den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung sieht die Planung die Ausweisung eines 'eingeschränkten Gewerbegebietes' (GEe) vor, mit der Maßgabe, dass nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit soll das Wohngebiet vor erheblichen Lärmbelastigungen geschützt werden, gleichzeitig entsteht eine abgestufte Gebietsausweisung vom WA über das GEe zum GE.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung enthalten sind.

**Gemeinde Meckenbeuren**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II“**

Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für die Schutzgüter 'Fläche' und 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie das Schutzgut 'Flora / Fauna' zu erwarten sind. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sowie die Verwendung offener, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen des geschützten Biotops Nr. 183234354101 – Schilf und Gehölz westlich Lochbrücke werden überwiegend erhalten. Sie müssen während der Bauarbeiten geschützt werden. Ihre Ausweisung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll der Entwicklung des geschützten Biotops dienen. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich. Um das angrenzende Wohngebiet zu schützen und negative Auswirkungen durch Lärm zu vermeiden, wird im Plangebiet zum Allgemeinen Wohngebiet hin ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die von der Biologin J. Opitz, Markdorf, durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzbegehung ergab, dass Verstöße gegen die Vorgaben des § 44 NatSchG dadurch vermieden werden können, dass Fäll- und Rodearbeiten außerhalb der Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar durchgeführt werden. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung bezüglich Fledermausvorkommen im Plangebiet (Umweltkonzept, Schwendi) kam zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet keine Fortpflanzungsquartiere für Fledermäuse beinhaltet. Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten zudem die Anbringung von Nisthilfen und Fledermauskästen innerhalb des Plangebietes sowie Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen, deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, an der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes. Vor der Fällung eines Birnbaums innerhalb des Plangebietes ist zudem eine Untersuchung auf ein mögliches Vorkommen des besonders geschützten Hirschkäfers notwendig.

Das Maßnahmenkonzept zur Grünordnung enthält Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die – teilweise schutzgutübergreifend – bei sachgerechter Umsetzung zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe führen können.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über eine externe Kompensationsmaßnahme auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 276 und 1912, Gemarkung Kehlen, sowie den Erwerb von insgesamt 227.313 Biotopwertpunkten beim Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) aus der Ökokonto-Maßnahme Az. Nr. 436.02.029 - „Entwicklung von artenreichem Grünland mit hochstämmigem Streuobst“ auf der Gemarkung Zogenweiler im Landkreis Ravensburg.

**Gemeinde Meckenbeuren**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II“**

**Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlage und der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt.

Es sind mehrere Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 22.09.2021 und vom 15.12.2021. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

**Planungsalternativen**

Die Neuausweisung der dringend benötigten Gewerbeflächen an einem anderen Standort wäre aufgrund zusätzlich erforderlicher Verkehrsflächen mit einem deutlich höheren Flächenverbrauch verbunden und würde das Siedlungs- und Landschaftsbild weit höher belasten als die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

**Fazit**

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung dringend benötigter Gewerbeflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Flughafen“ in Meckenbeuren geschaffen.

Die Planung bedeutet für den Menschen die Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Dem stehen konkrete Ansiedelungs- bzw. Erweiterungspläne heimischer Betriebe gegenüber.

Die durch die Planung zu erwartenden potentiellen Eingriffe in Natur, Landschaft und das Ortsbild können durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich stehen eine externe Ausgleichsfläche sowie 227.313 beim Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) angekaufte Biotopwertpunkte zur Verfügung. Die Planung entspricht den Zielen der Gemeindeentwicklung. Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren daher am 15.12.2021 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II“ als Satzung beschlossen.