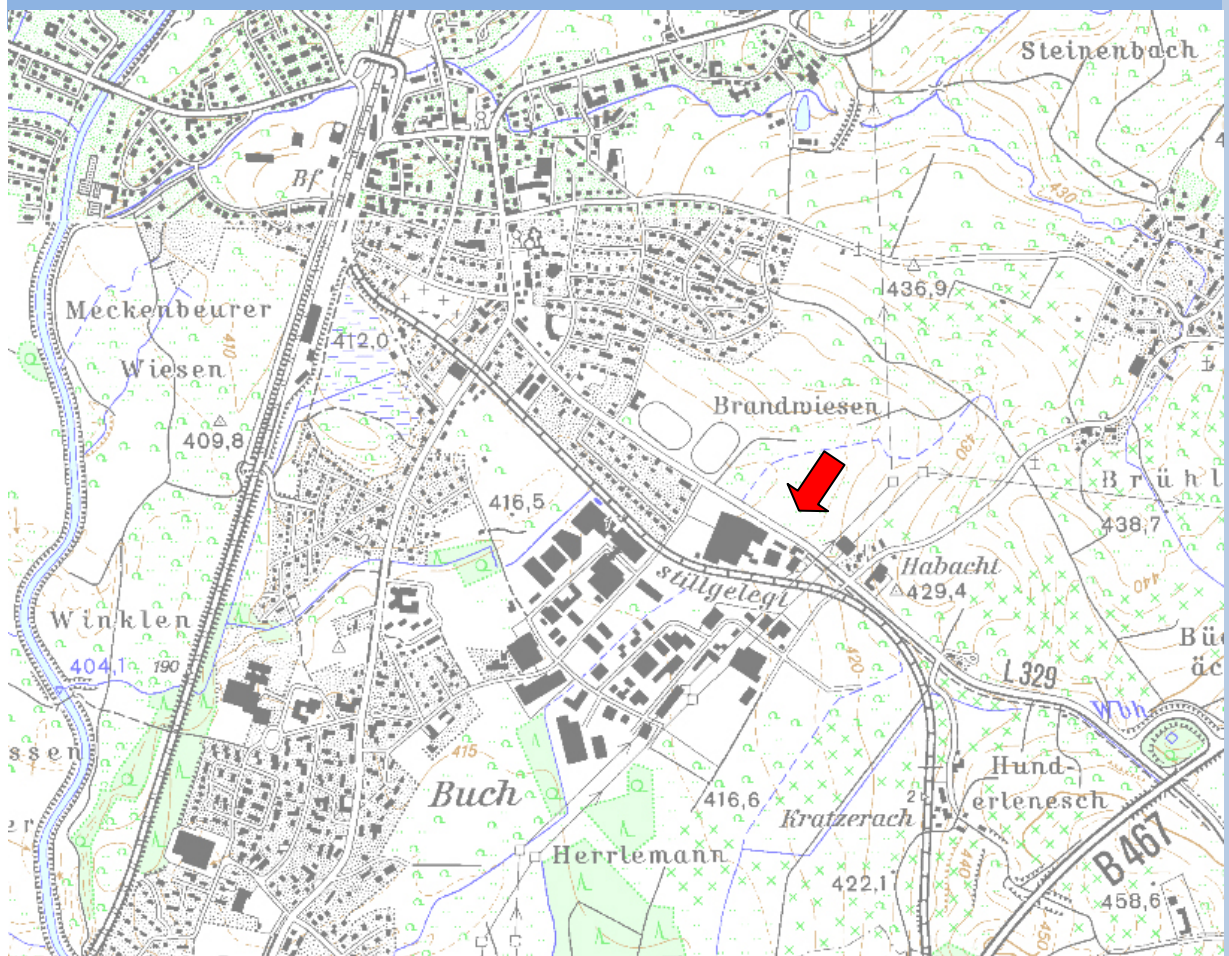


Bebauungsplan

‘Parkplatz Winterhalterstraße’

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –
– Begründung – Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Gemeinde Meckenbeuren über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Parkplatz Winterhalterstraße"

Der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren hat am 16.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkplatz Winterhalterstraße" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- 4.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom 29.06.2016
2. den Bauvorschriften vom 29.06.2016

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig ist die Anlage eines Parkplatzes für Betriebsangehörige.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Gewerbegebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2.0 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und die hierfür erforderlichen Zufahrten sind innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes zulässig.

Um den Abfluss von Oberflächenwasser zu reduzieren, sind Pkw-Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

3.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Zweckbestimmung:

- Anbauabstand zur Landesstraße 329,
- Sichtfelder an der Einmündung der Parkplatzzufahrt in die Landesstraße 329.

Innerhalb des Anbauabstandes sind Parkierungsflächen, Garagen und andere Nebenanlagen als Hochbauten nicht zulässig.

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen festgesetzt als

- Landesstraße 329 / Winterhalterstraße,
- Flächen für die Anlage einer Linksabbiegerspur von der L 329,
- Querungshilfe über die Landesstraße 329 zum südlich gelegenen Betrieb.

5.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Standort für die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher,
- Offene, begrünte Versickerungs- und Ableitungsmulden für das anfallende Niederschlagswasser

festgesetzt. Sie sind gem. Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

6.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. der dem Bebauungsplan beigelegten Pflanzenliste festgesetzt.

Bäume müssen entlang der Landesstraße 329 einen Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist zum Schutz vor Spritzmittelabdrift eine mindestens 3 m hohe, dichte freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt bei Bäumen Stammumfang 20 -25 cm (St.U. 20-25) und bei Sträuchern 2 x verpflanzt, 60 -100 cm hoch (2 x v., 60-100).

Die mit Pflanzgeboten festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang zu ersetzen.

7.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ausgewiesen und als offene, begrünte Mulden anzulegen. Das Oberflächenwasser ist über Quergefälle in diese Flächen einzuleiten. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Erforderliche Notüberläufe sind an den westlich des Plangebietes verlaufenden Brandwiesenbach anzuschließen.

8.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Kompensationsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 29.300 Biotopwertpunkten (= Biotopwertdefizit) werden als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Entwicklung einer artenreichen Fettwiese und deren dauerhafter Erhalt auf einer 3.256 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 140, Gemarkung Meckenbeuren.

9.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit dem Bauantrag ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

9.2 Außenbeleuchtung

Für erforderliche Außenbeleuchtungsanlagen sind streulichtarmer, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED's) zu verwenden und die Installation so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

Die Außenbeleuchtungsanlagen sind so anzuordnen, dass eine Blendung bzw. Ablenkung/Gefährdung des Straßenverkehrs der L 329 ausgeschlossen ist.

Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Dem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

3. Freiflächen

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

4. Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen , Erschließungsmaßnahmen, Oberbodenabtrag und Baugrubenaushub ist frühzeitig mit dem LAD abzustimmen (**Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienststz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen , Tel. 07735/93777-123 ; Ansprechpartner: Dr. Bodo Dieckmann, E-Mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de)**). Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen , Torf- und Humusschichten , Hölzer etc.) umgehend dem LAD (Anschrift s. o.) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Grünflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

6. Altlasten

Wenn bei Aushubarbeiten Fremdbeimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o.dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist der Fachgutachter bzw. das Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz umgehend zu informieren.

Bei Auftreten von entsprechendem Material ist eine Separierung und getrennte Lagerung zur Nachuntersuchung vorzunehmen. Eine Vermischung mit dem unbelasteten Boden ist nicht zulässig.

7. Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereichs beträgt dort 440,00 m ü. NN. Das Plangebiet liegt ebenfalls im Schutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen für den Verkehrsflughafen. Dessen Bezugshöhe liegt bei ca. 445,00 m ü. NN. Bau- und Mobilkräne; Bohrgeräte, Betonpumpen u. ä. Baugeräte, die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen und die Bezugshöhen der Schutzbereiche überschreiten, bedürfen luftrechtlicher Genehmigungen gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.

8. Werbeanlagen

Im 20 m Anbauverbotsabstand ab dem befestigten Fahrbahnrand können aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Werbeanlagen zugelassen werden.

9. Einfriedung

Um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen infolge unkontrollierten Fußgängerwechsels zu vermeiden ist entlang der L 329 eine entsprechende Einfriedung des Parkplatzes vorzusehen. Zäune sind ohne Sockel und für Kleintiere durchlässig zu gestalten.“

Am 29.06.2016 als Satzung beschlossen.

Schmid
Bürgermeister

Pflanzenliste

1. Laubbäume auf den ausgewiesenen Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus palustris*	Boulevard-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche

* auch in Randbereichen von Retentions-, Versickerungs- und Ableitungsmulden

2. Laubbäume innerhalb von Retentions-, Versickerungs- und Ableitungsmulden

Alnus glutinosa	Schwarzerle
-----------------	-------------

Mindest-Pflanzgröße = Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 20-25 cm. Die Bäume sind mit einem Verbißschutz gegen Mäuse, Stammschutz (Verdunstungsschutz) und Mähschutz auszustatten.

3. Sträucher für freiwachsende Hecken auf den ausgewiesenen Grünflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea*	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra*	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

* auch in Randbereichen von Retentions-, Versickerungs- und Ableitungsmulden

Mindest-Pflanzgröße = Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm.
Pflanzmenge = mindestens 1 St. je 1,5 m².

4. Retentions-, Versickerungs- und Ableitungsmulden

Einsaat mit niedrigwüchsiger Wiesenmischung mit mindestens 20 % Anteil an Blumen + Kräutern

alternativ

Flächige Bepflanzung mit

Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix purpurea 'Nana'	Zwerg-Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinblättrige Weide

Feuerbrand

Das Julius Kühn-Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:

<http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6>

Begründung

Inhalt:

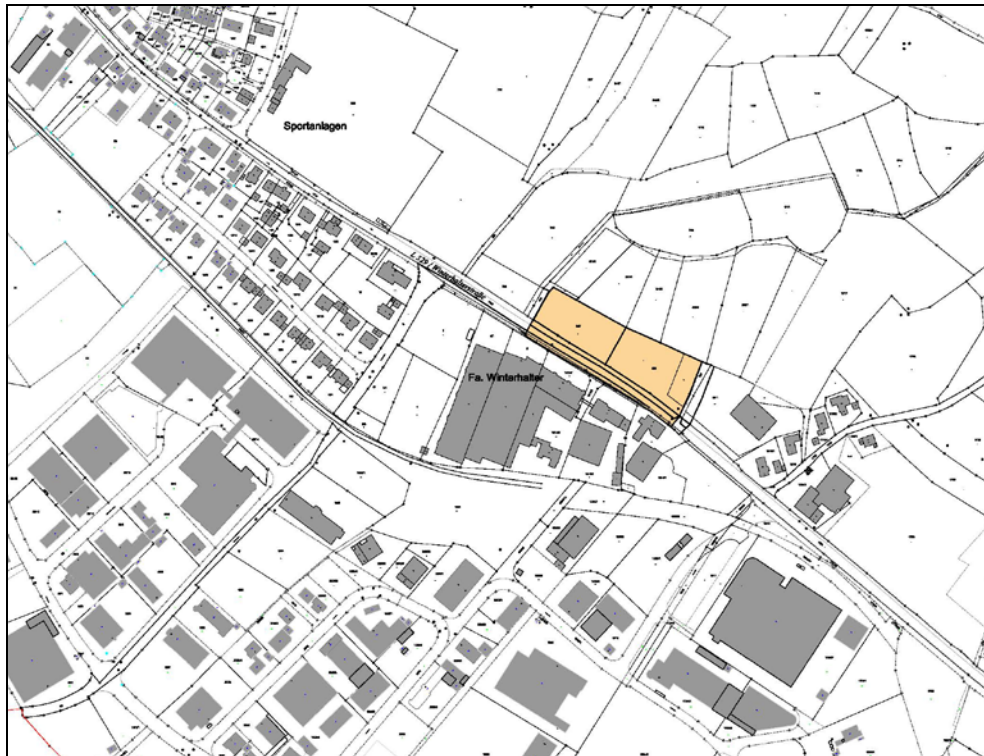
1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
4. Bestand / Nutzung
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2 Gewässer / Hochwasser
 - 4.3 Denkmalschutz
 - 4.4 Baugrund / Geotechnik
 - 4.5 Schadstoffbelastung
5. Planung
 - 5.1 Bauschutzbereich für den Flughafen Friedrichshafen
6. Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung / geschützte Arten
 - 6.1. Umweltverträglichkeitsprüfung
7. Flächenbilanz / Flächenverfügbarkeit

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Meckenbeuren / Bodenseekreis und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,82 ha.

Es wird begrenzt

- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Obst-Sonderkulturen,
- im Westen von einem Wirtschaftsweg / Grasweg und daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen / Grünland,
- im Süden vom an der Landesstraße 329 / Winterhalterstraße gelegenen Betriebsareal der Fa. Winterhalter,
- im Osten von befestigten Lagerflächen eines Obstbaubetriebes.



Lageplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- | | | |
|---------------------------|---|--|
| • Fl. St. Nr. 337 | - | Intensiv- Obstanlage, |
| • Fl. St. Nr. 338 | - | Intensiv-Obstanlage, Lagerplatz, |
| • Fl. St. Nr. 1731 (Teil) | - | Landesstraße 329 / Winterhalterstraße. |

Das weitgehend ebene Gebiet liegt i. M. auf ca. 415.00 m ü. NN.

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Die 1947 in Friedrichshafen gegründete und seit 1959 in Meckenbeuren ansässige Winterhalter Gruppe ist marktführender, internationaler Hersteller von hochwertigen Spülsystemen für Gastronomie und Hotellerie mit weltweit über rund 40 Standorten. Die ca. 1.200 Mitarbeiter zählende Firma hat ihren Hauptsitz in Meckenbeuren und ist damit der größte Industriebetrieb und einer der bedeutendsten Arbeitgeber in der Gemeinde.

Im südlichen Anschluss an die bestehenden Produktionshallen ist auf den derzeit als Parkplatz genutzten Flächen der Bau eines zentralen Logistikgebäudes geplant. Diese Maßnahme trägt zur Sicherung des Standortes Meckenbeuren und damit zum Erhalt wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze bei.

Von den ca. 240 auf dem Baugrundstück vorhandenen Pkw-Stellplätzen soll ein großer Teil auf die gegenüberliegende Seite der Winterhalterstraße verlegt werden, eine kleinere Anzahl bleibt im Umfeld des Logistikzentrums erhalten.

Trotz des in der Bodenseeregion in den letzten Jahren deutlich verbesserten ÖPNV-Angebotes ist ein erheblicher Teil der Belegschaft der Fa. Winterhalter aufgrund flexibler Arbeitszeiten und Arbeitszeiten außerhalb des ÖPNV – Fahrplans auf den Individualverkehr angewiesen. Ein Ersatz der durch das geplante Logistikzentrum wegfallenden Stellplätze ist daher unverzichtbar.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

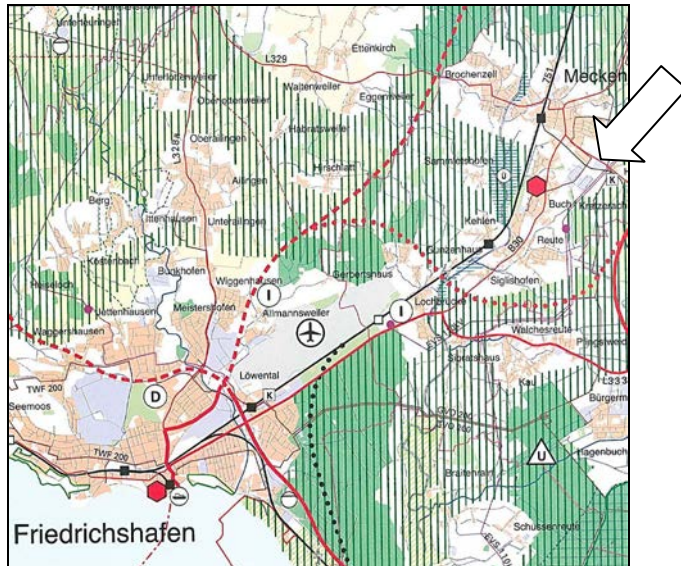
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren ist der Geltungsbereich größtenteils als Straßenverkehrsfläche (bestehende L 329 und geplante, nach Norden abzweigende innerörtliche Erschließungsstraße), als Gewerbegebiet und zu einem kleineren Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' dargestellt. Diese umfasst ca. 20 % des Geltungsbereichs. Die Einbeziehung in das im Bebauungsplan vorgesehene Gewerbegebiet erscheint daher vertretbar, zumal keine Baufenster ausgewiesen werden und nur flächige Nutzungen, verbunden mit Begrünungsmaßnahmen, zulässig sind. Die beiden auf der südlichen Straßenseite an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplangebiete 'Ehrlosen Nord-Ost, Teilbereich I' (2005) und 'Ehrlosen Nord-Ost, Teilbereich II' (2006) weisen jeweils ein Gewerbe- bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Teilbereich II) aus.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge und außerhalb der ausgewiesenen Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

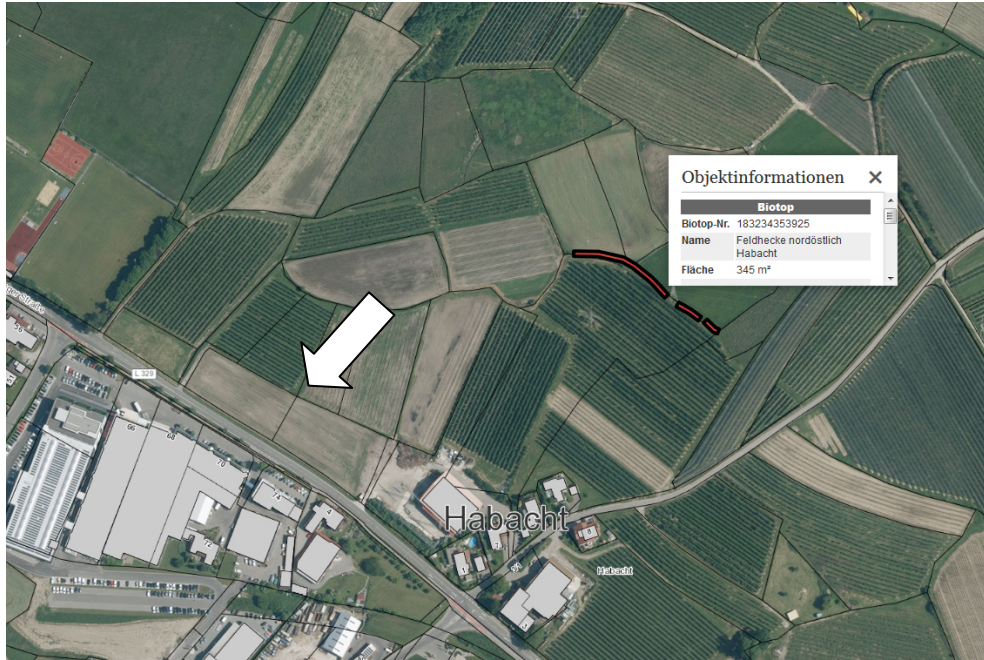
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich, größtenteils als Intensiv-Obstanlage genutzt. Im Osten schließt ein befestigter Lagerplatz an die Obstanlage an. Südlich verläuft die Landesstraße 329 / Winterhalterstraße. Mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Nutzpflanzen und eines schmalen Grasstreifens entlang der Landesstraße gibt es keinerlei weitere Vegetation.



Luftbild

4.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

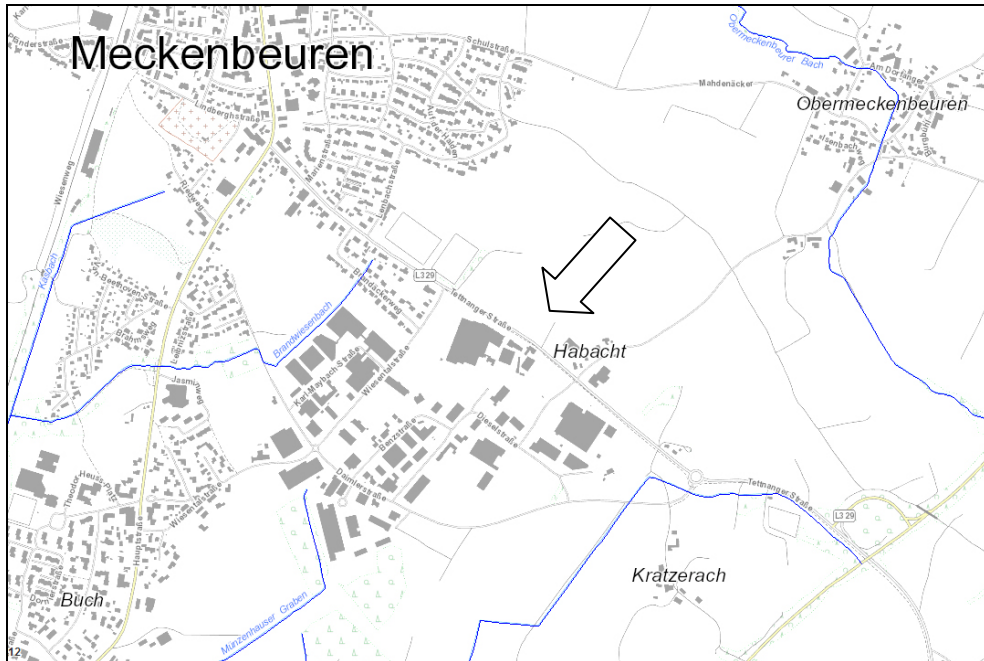
Im Plangebiet und seinem Umfeld sind weder geschützte Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete noch andere Schutzkategorien ausgewiesen.



LUBW-Kartierung (ohne Maßstab)

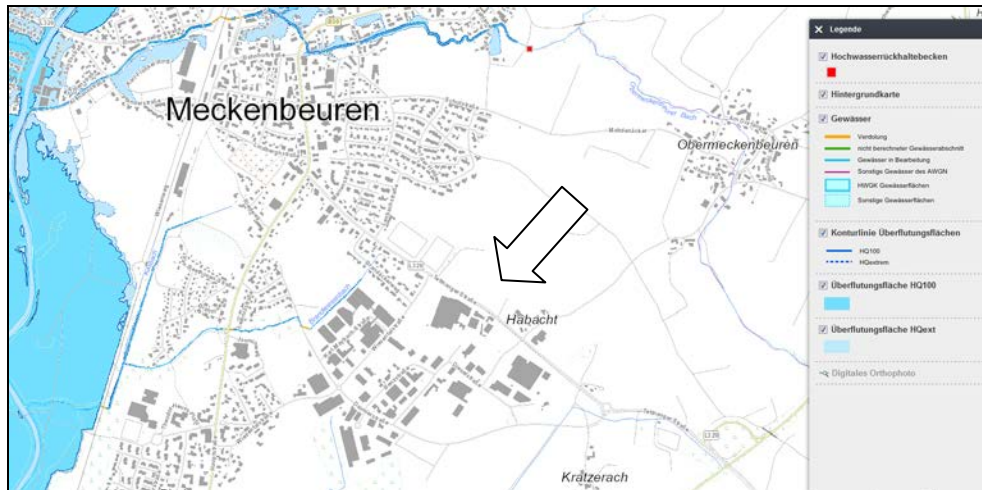
4.2. Gewässer / Hochwasser

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld enthalten keine Oberflächengewässer. Der Brandwiesenbach verläuft weiter westlich im Bereich der Sportanlagen.



Gewässernetz

In der Hochwassergefahrenkarte sind keine Überflutungsflächen dargestellt.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (ohne Maßstab)

4.3. Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler. Es gibt keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden, Objekten oder Anlagen.

4.4. Baugrund / Geotechnik

Von der Firma BauGrund Süd, Bad Wurzach, wurden die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet auf der Grundlage von sieben Baggerschürfen erkundet.



Lageplan Baggerschürfen aus: Geotechnischer Kurzbericht zum Parkplatzbau der Fa. Winterhalter in 88074 Meckenbeuren (BauGrund Süd, Bad Wurzach, 22.01.2016), die im Plan dargestellte Parkplätzeinteilung entspricht nicht der aktuellen Planung

Die erkundeten Schichten stellen sich wie folgt dar:

Aufschluss	Mutterboden	Auffüllungen	Terrassensande
SG 1/15	0.00 - 0.30	-	0.30 – 1.80
SG 2/15	-	0.00 – 0.80	0.80 – 1.70
SG 3/15	0.00 - 0.30	-	0.30 – 1.80
SG 4/15	0.00 - 0.35	-	0.35 – 1.30
SG 5/15	0.00 - 0.30	-	0.30 – 2.10
SG 6/15	0.00 - 0.30	-	0.30 – 1.90
SG 7/15	-	0.0 – 0.70	

* Endtiefe Baggerschürf

Tabelle 1: Schichtglieder und Schichttiefen der Schürfgruben (bis m unter Gelände) aus: Geotechnischer Kurzbericht zum Parkplatzbau der Fa. Winterhalter in 88074 Meckenbeuren (BauGrund Süd, Bad Wurzach, 22.01.2016)

Das Plangebiet wird flächig von einer ca. 30 cm starken, nicht tragfähigen Oberbodenauflage als humoser schluffiger Feinsand bedeckt. Darunter folgen partielle Auffüllungen als Überdeckungen von Drainagerohren. Dafür wurde offensichtlich anstehendes Material verwendet, so dass diese Bodenschicht nicht gesondert zu behandeln ist. Unter dem Oberboden folgen die Terrassensande der 'unteren Tettnanger Terrasse'. Diese sind als frost- und witterungsempfindlich einzustufen. Grundwasser wurden zwischen 1,20 bis 1,60 m unter GOK angetroffen. Durchgeführte Versickerungsversuche ergaben, dass die direkt unterhalb des Oberbodens anstehenden schluffigen bis stark schluffigen Sande für eine Versickerung nicht geeignet sind. Im Gegensatz dazu werden die anstehenden Terrassensand als durchlässig eingestuft. Aufgrund des ab ca. 1,20 – 1,60 m unter GOK auftretenden Schicht-/ Grundwassers ist jedoch keine ausreichende Filterstrecke gegeben.

Der geotechnische Kurzbericht kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass für die Gründung des Straßenoberbaus baugrundverbessernde Maßnahmen in Form eines Bodenaustauschs oder der Erhöhung der sog. Frostkoffer erforderlich werden. Alternativ ist auch die Stabilisierung des Erdplanums mit einem hydraulischen Bindemittel denkbar. Hierfür werden aber ergänzende bodenmechanische Laborversuche notwendig.

4.5. Schadstoffbelastung

Da aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Intensiv-Obstanlage Schadstoffbelastungen des Oberbodens nicht auszuschließen waren, wurde von der Firma BauGrund Süd eine analytische Vorbewertung des Oberbodens durchgeführt. Die Ergebnisse der insgesamt 4 Mischproben und die daraus resultierende Zuordnungskategorie nach VwV BW (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Probe- Nr.	vorläufige Zuordnungskategorie nach VwV BW ^I	Maßgebender Parameter
MP 1	Z 0* III A (Z.1.2)	Cr (33 mg/kg), Cu (29 mg/kg), Ni (19 mg/kg), Hg (0,16 mg/kg) (pH – Wert: 6,12)
MP 2	Z 0* III A	Cr (29 mg/kg), Cu (18 mg/kg), Ni (18 mg/kg), Hg (0,15 mg/kg)
MP 3	Z 0	-
MP 4	Z 0* III A	Ni (16 mg/kg)

Tabelle 3: Maßgebende Zuordnungswerte nach der VwV BW aus: Analytische Vorbewertung (Ober-) Boden zum zum Parkplatz der Fa. Winterhalter in 88074 Meckenbeuren (BauGrund Süd, Bad Wurzach, 22.01.2016)

Zusammenfassend kommt die analytische Vorbewertung zu folgendem Ergebnis:

„Die Analysenergebnisse zeigen für die Mischprobe MP 1 der Oberbodenschicht eine leichte Unterschreitung des pH – Wertes und somit ein leichtes saures Milieu an, wonach der Oberboden in die Kategorie Z 1.2 einzustufen ist. Da jedoch der pH – Wert kein Ausschlusskriterium darstellt., ist nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden das Material als Z 0 II A zu bezeichnen, da bei den Parametern Cr, Cu, Ni und Hg eine Überschreitung der Z 0 – Werte für die Kategorie Sand vorlag. Selbige Situation zeigte sich bei den Schwermetallen der MP 2, so dass hierbei ebenfalls eine Einstufung in die Kategorie Z 0 * III A erfolgte.*

Aufgrund des ermittelten Glühverlustes von 6,0 % bis 7,3 % der Proben des Oberbodens ist der Boden als stark humos zu bezeichnen und ein Wiedereinbau vor Ort auf z.B. untergeordneten Grünflächen einer Entsorgung vorzuziehen. Die analysierten Schwermetallkonzentrationen stellen keine Gefahr nach den Wirkungspfaden Boden – Mensch bzw. Boden – Grundwasser der BBodSchV dar, so dass ein Wiedereinbau vor Ort möglich ist. Der Feuchtezustand des Bodens beim Ausbau ist zu beachten und sollte nur in trockenen Perioden erfolgen. Zwischengelagertes Bodenmaterial sollte bei keiner direkten Verwertung begrünt werden, um eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten.

Die Analysenergebnisse der Mischprobe MP 3 lagen im unterhalb der Grenzwerte für Z 0 – Material, so dass eine Einstufung in die Z 0 Kategorie gegeben ist.

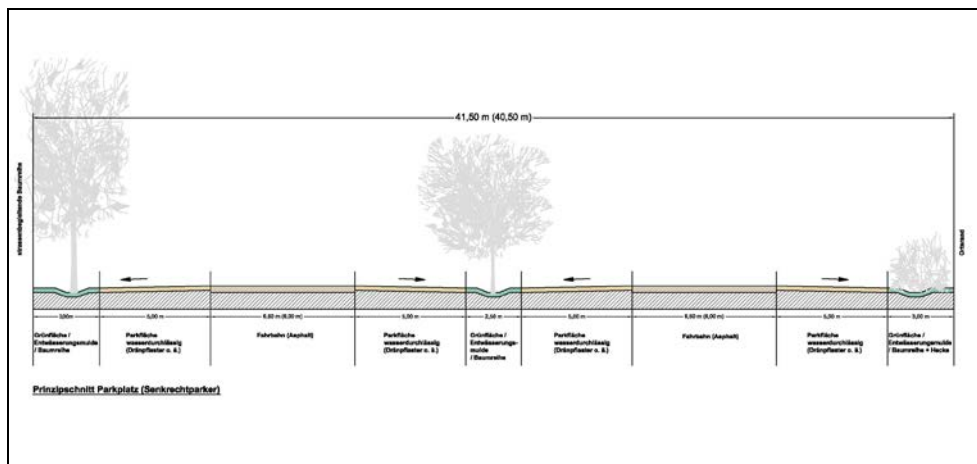
*Die Mischprobe MP 4 der angewitterten Terrassensande außerhalb der Drainagen ergab eine Einstufung als Z 0 * III A.“*

Auszug aus: Analytische Vorbewertung (Ober-) Boden zum zum Parkplatz der Fa. Winterhalter in 88074 Meckenbeuren (BauGrund Süd, Bad Wurzach, 22.01.2016)

Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass im Zuge der weiteren Erd- und Aushubarbeiten höher belastetes Material angetroffen wird, ist bei Auffälligkeiten der Gutachter hinzuzuziehen. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält einen diesbezüglichen Hinweis.

5. Planung

Die Planung sieht die Ausweisung eines parallel zur Landesstraße 329 gelegenen Parkplatzes für Betriebsangehörige vor, der ca. 200 Pkw-Stellplätze umfasst. Hierfür werden die beiden Grundstücke Fl. St. Nr. 337 und 338 beansprucht. Die Erschließung erfolgt über eine Linksabbiegespur an der L 329 und eine zentral angeordnete Zufahrt, von der beidseitig Fahrspuren abzweigen. An diesen sind die eigentlichen Stellflächen angeordnet. Die Stellflächen werden durch Grünflächen gegliedert, die gleichzeitig der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers dienen. Das Niederschlagswasser wird über Seitengefälle in diese Flächen eingeleitet. Die nördliche Grünfläche dient der Anlage einer freiwachsenden Hecke und damit der Bildung eines 'grünen' Ortsrandes. Weitere Heckenpflanzungen sind entlang der Landesstraße 329 vorgesehen.



Prinzipschnitt Parkplatzeinteilung

Der Prinzipschnitt zeigt die vorgesehene Aufteilung des Parkplatzes. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist das Grundstück weniger als ca. 40,50 m breit, so dass hier voraussichtlich nur drei Parkreihen entstehen können.

Die Bauflächen werden entsprechend dem vorgesehenen Nutzungszweck ausgewiesen als

- **GE = Gewerbegebiet** gem. § 8 BauGB

Zulässig ist die Anlage eines Parkplatzes für Betriebsangehörige.

- **Private Grünflächen**

dienen der Eingrünung des geplanten Parkplatzes und sollen dazu beitragen, den durch die Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend zu begrenzen. Darüber hinaus dienen sie der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers.

- **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**

sind innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen entlang der Landesstraße und auf dem Parkplatz ausgewiesen. Ca. 40 Laubbäume gewährleisten die Durchgrünung des Plangebietes und die Gestaltung des Straßenraumes. Darüber hinaus tragen sie zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Ähnliches gilt für freiwachsende Hecken, die entlang der nördlichen Abgrenzung als Ortsrandbegrünung und zum Schutz vor Spritzmittelabdrift aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt sind.

Bäume sind hier aufgrund des erforderlichen Abstandes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht möglich. Eine weitere Hecke entlang der Landesstraße dient der Straßenraumgestaltung und der Vermeidung von Blendwirkungen aus dem Parkplatz in Richtung der Landesstraße 329.

Um möglichst schnell eine wirksame Begrünung des Parkplatzes zu erreichen, sind Mindest-Pflanzgrößen festgesetzt.

- **Erschließung / Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L 329. Für den erforderlichen Straßenausbau sowie die Anlage von Linksabbiegespuren und einer Querungshilfe liegt ein mit der Straßenbaubehörde vor-abgestimmter Vorentwurf des Ingenieurbüros Wasser-Müller, Biberach, vor. Er sieht eine Linksabbiegespur zur Parkplatzzufahrt aus Richtung Meckenbeuren und aus der Richtung Tettnang eine verkürzte Linksabbiegespur in Richtung der Zufahrt zum gegenüberliegenden Werkgelände der Fa. Winterhalter vor. Eine Querungshilfe ermöglicht den Zugang vom Parkplatz zum Gehweg entlang der südlichen Straßenseite der Winterhalterstraße. Entlang der L 329 ist für den Parkplatz eine Einfriedung vorgesehen, um das ungeordnete, d.h. fußgänger- und verkehrsgefährdende Queren der L 329 zu unterbinden.

- **Anbauabstand**

Mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurde für das Plangebiet ein reduzierter Anbauabstand von 7,50 m ab dem befestigten Fahrbahnrand vereinbart. Diese Fläche ist von Parkierungsflächen und sonstigen Einbauten freizuhalten und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Ebenfalls vereinbart wurde ein Mindestabstand für Baumpflanzungen von 4,50 m ab dem befestigten Fahrbahnrand. Er ist in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

- **Regenwasserbewirtschaftung**

Vom Büro Wasser-Müller wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Die Fahrbahnen und Stellflächen erhalten ein zu den Grünflächen / Mulden hin verlaufendes Seitengefälle. Die Stellflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, die einen Abflussbeiwert von mindestens 0,5 einhalten. Diese Maßnahme reduziert den Anteil vollständig versiegelter Flächen und dient dem verzögerten Abfluss des Oberflächenwassers, der Grundwasserneubildung sowie der Durchlüftung des Bodens. Sie kann mit marktgängigen Materialien, z. B. haufwerkporigem Dränpflaster erfolgen und führt zu 'fußgängerfreundlichen' Oberflächen ohne wesentlich erhöhten Fugenanteil.

Zur Reinigung des Niederschlagsabflusses der bituminös befestigten Fahrbahnen und der gepflasterten Parkflächen ist die Versickerung durch die belebte Bodenzone ausreichend. Gewährleistet wird die Reinigung des Niederschlagswassers aller Flächen durch eine Bodenpassage im Bereich des Sickerpflasters oder durch eine Bodenpassage im Bereich der ausgewiesenen Retentions- und Ableitungsmulden. Das gereinigte Wasser wird durch das Rigolen-System gefasst und in den westlich gelegenen Brandwiesengraben und dessen Verdolung eingeleitet. Die Überstauhäufigkeit der Mulden wurde nachgewiesen, die Bemessungshäufigkeit beträgt $n \geq 1$ Jahr. Bei Überstau erfolgt eine direkte Einleitung in den Brandwiesengraben.

Der anstehende Boden ist gem. geotechnischem Bericht für eine Versickerung wenig geeignet (siehe hierzu Pkt. 4.4.). Für den Nachweis der Entwässerung und deren Überstauhäufigkeit wurde daher keine Versickerung angesetzt. Eine Versickerung in den Untergrund ist nach der oben beschriebenen Reinigung erlaubnisfrei zugelassen und wird deshalb auch nicht gezielt verhindert.

- **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben anfallenden Aushubmengen sollen möglichst reduziert und ordnungsgemäß verwertet werden. Deshalb ist mit den Bauanträgen ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Zum Schutz der Insektenwelt sind für erforderliche Außenbeleuchtungsanlagen streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten zu verwenden.



Bebauungsplan-Entwurf (ohne Maßstab)

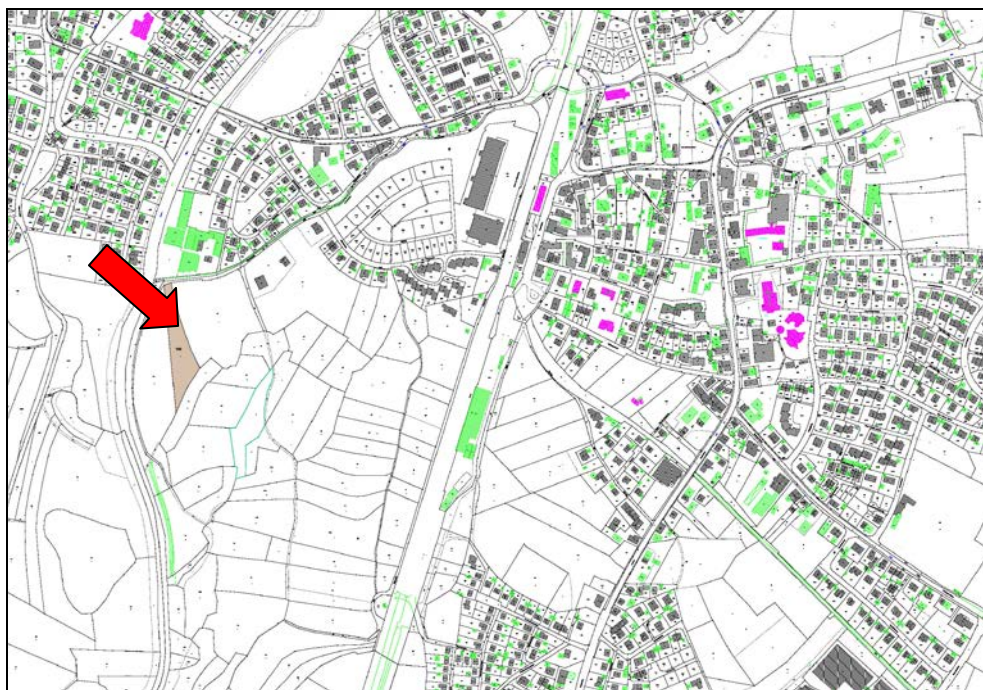
5.1. Bauschutzbereich für den Flughafen Friedrichshafen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereichs beträgt dort 440,00 m ü NN. Das Plangebiet liegt ebenfalls im Schutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen für den Verkehrsflughafen. Dessen Bezugshöhe liegt bei ca. 445,00 m ü. NN. Der Bebauungsplan enthält keine Baufenster und lässt nur die Anlage eines Betriebsparkplatzes zu, so dass luftrechtliche Zustimmungen nicht erforderlich werden. Lediglich Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen u. ä. Baugeräte, die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen und die Bezugshöhen der Schutzbereiche überschreiten, bedürfen luftrechtlicher Genehmigungen gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.

6. Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung / Geschützte Arten

Der gem. § 2 (4) BauGB erforderliche Umweltbericht wurde erarbeitet und liegt der Begründung bei. Neben der Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Klima / Luft, Wasser, Flora / Fauna, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter enthält er Vorschläge für Festsetzungen zur Grünordnung und eine naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Planung mit einem rechnerischen Eingriff in Höhe von 29.300 Biotopwertpunkten verbunden ist, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer artenreichen Fettwiese auf einer 3.256 m² großen Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Fl. St. Nr. 140 vorgesehen. Die Fläche grenzt unmittelbar an eine bereits bestehende Ausgleichsfläche für den Flughafen Friedrichshafen an.



Lageplan Ausgleichsfläche auf Fl. St. Nr. 140 (ohne Maßstab)

Die Aufwertung der gesamten, im Bestand als Acker eingestuft Fläche (4.845 m²) ergibt einen Biotopwert-Zuwachs in Höhe von 43.605 Biotopwertpunkten (Acker = 4 BWP, Fettwiese = 13 BWP = Aufwertungspotential 9 BWP). Für die vorliegende Planung werden 3.256 m² x 9 BWP = 29.304 BWP benötigt. Der rechnerische Ausgleich ist damit erfolgt, die verbleibenden 14.301 BWP stehen für weitere Planungen zur Verfügung.

Der Umweltbericht enthält weiterhin Aussagen zum Artenschutz. Grundsätzlich gilt der allgemeine Artenschutz gem. § 43 NatSchG-BW) für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. Gem. § 44 BNatSchG sind darüber hinaus verschiedene Arten besonders geschützt oder streng geschützt.

Besonders geschützt sind Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie "europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung. Streng geschützt sind Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung finden sich im Plangebiet keinerlei Biotopstrukturen, die darauf schließen lassen, dass geschützte Arten vorkommen könnten. Dies gilt auch für das nähere Umfeld (gewerbliche Bebauung, Landesstraße, befestigter Lagerplatz, Intensiv-Obstanlagen). Naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind erst in deutlicher Entfernung westlich des Plangebietes, im Umfeld der Sportanlagen, anzutreffen.

Die Umsetzung der Festsetzung zur Grünordnung, insbesondere die Pflanzung von Bäumen im Plangebiet und die Anlage einer freiwachsenden, standortgerechten Hecke entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs führen voraussichtlich zur Schaffung neuer Brut- und Nahrungshabitate und damit trotz der nutzungsbedingten Flächenversiegelung zu einer Verbesserung aus der Sicht des Artenschutzes.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

6.1. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) war für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Nr. 18.4.2 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben = Bau eines Parkplatzes mit einer Größe von 05 ha bis weniger als 1 ha). Diese Vorprüfung ist erfolgt und kommt zum Ergebnis dass sich die möglichen Auswirkungen des Vorhabens sich auf die Schutzgüter Boden (Aushub, Versiegelung) und Sachgüter (Wegfall landwirtschaftlicher Böden) beschränken. Für die weiteren Schutzgüter sind bei der Festsetzung entsprechender Maßnahmen keine Auswirkungen bzw. Verbesserungen zu erwarten. Rechtswirksame Schutzgebietskategorien und Qualitätskriterien sind nicht betroffen.

7. Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung werden ausgewiesen:

Gewerbegebiet (GE)	4.787 m ²	= 59 %
Verkehrsflächen	1.411 m ²	= 17 %
Private Grünflächen	1.987 m ²	= 24 %
davon Verkehrsbegleitgrün	297 m ²	
Grünflächen im Bereich des Parkplatzes	1.690 m ²	
<hr/>		
Gesamt	8.185 m ²	= 100 %

Am 29.06.2016 als Satzung beschlossen.

Schmid
Bürgermeister

Bebauungsplan: "Parkplatz Winterhalterstraße"

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) 16.12.2015

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(§ 2 Abs. 1 BauGB) GN Nr. 1/2 16.01.2016

Billigung der Planung und Beschluss zur Beteiligung (siehe unten) 16.12.2015

Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung
GN Nr. 1/2 16.01.2016

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	von bis	}	18.01.2016 01.02.2016
Frühzeitige Unterrichtung der TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Abstimmung der Planung mit Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)			

Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung 24.02.2016

Ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung
GN Nr. 9 05.03.2016

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	von bis	}	14.03.2016 13.04.2016
Einholung der Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB)			

Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der
öffentlichen und privaten Belange untereinander und
gegeneinander (§§ 3 Abs. 2 BauGB, 1 Abs. 6 BauGB) 29.06.2016

Satzungsbeschluss
(§ 10 Abs. 1 BauGB) 29.06.2016

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 30.06.2016 Biegert
Bauamt

Ausfertigung

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

Meckenbeuren, den 30.06.2016 Schmid
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des
Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum
Bebauungsplan, GN-Nr. 27 am 09.07.2016

Meckenbeuren, den 10.07.2016 Biegert
Bauamt