



GEMEINDE
MECKENBEUREN
BODENSEEKREIS

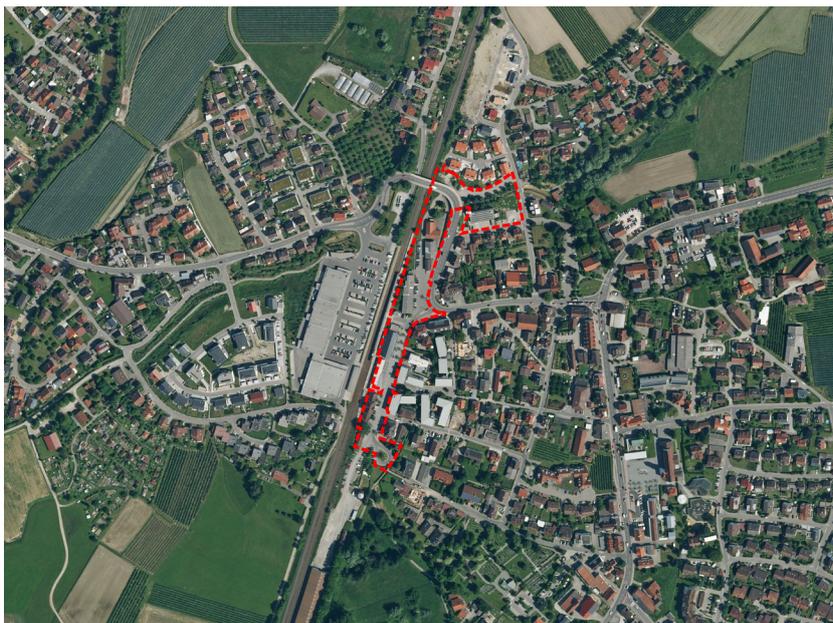
BEBAUUNGSPLAN
„SANIERUNGSGEBIET
ECKENERSTRASSE –
BAHNHOF“

VERZEICHNIS DER
UNTERLAGEN:

SATZUNG

HINWEISE ZUM
BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG



Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Tübingen, 16.5.2018

Satzung

über den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Eckenerstraße-Bahnhof“

Aufgrund von:

- § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), letzte Änderung vom 20.07.2017 BGBl. I S. 2808,
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte Änderung vom 06.03.2018 (GBl. S. 65),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I. S. 3786),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) letzte Änderung vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren in öffentlicher Sitzung am 16.05.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung vom 16.05.2018.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit planungsrechtlichen Festsetzungen vom 16.05.2018 und den Hinweisen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 16.05.2018.

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Meckenbeuren, den 16.05.2018

Kugel
Bürgermeisterin

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 17.05.2018

Kugel
Bürgermeisterin

GEMEINDE MECKENBEUREN BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN „SANIERUNGSGEBIET ECKENERSTRASSE – BAHNHOF“

HINWEISE

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG UND DER DORTIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN BESTEHEN FOLGENDE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

1. Hinweise zum Bodenschutz:

Bereits durchgeführte Untersuchungen im Bahnhofsbereich haben gezeigt, dass im Umfeld von Gleisanlagen entsorgungsrelevante Schadstoffverunreinigungen vorliegen können. Entsorgungsrelevant bedeutet, dass bei Baumaßnahmen anfallender Erdaushub nicht frei verwertbar ist, sondern ggf. durch entsprechende Schadstoffuntersuchungen die Schadstoffbelastungen und geeignete Entsorgungs-/ Verwertungswege zu ermitteln sind. Sämtliche Bauvorhaben sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen (§ 10 Abs. 1 BBodSchG).
2. Hinweise des Straßenbauamtes im Regierungspräsidium Tübingen:
 - 2.1 Innerhalb des Erschließungsbereiches (OD/E) von Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen 10 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand (Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22 Abs. 3). Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich zu beachten.
 - 2.2 Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen ist die verkehrliche Erschließung von Baugrundstücken bzw. Errichtung neuer Grundstückszufahrten im Sinne des Gemeingebrauchs zulässig. Unabhängig hiervon bedarf es bei der künftigen Anlage neuer Anschlüsse/ Grundstückszufahrten jeweils im Einzelfall einer straßen- und straßenverkehrsrechtlichen Prüfung und Zustimmung durch den Straßenbaulastträger bzw. durch die Verkehrs- und Polizeibehörde.
 - 2.3 Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Landesstraße, wie im Plan 05 Sanierungsziele/Maßnahmenplan dargestellt (Anlage eines Kreisverkehrsplatzes Bahnhofstraße/Bahnhofplatz) nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig ist. Die Abwägung der Knotenpunktform erfolgt nach den Richtlinien RAST 06 und den Richtlinien (Merkblatt) für die Anlage von Kreisverkehren. Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Einschränkung der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.), ist ebenfalls die Zustimmung der Verkehrskommission erforderlich.
 - 2.4 Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs (L 329) weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Die Sichtfelder nach RAST 06 sind im Einzelnen wie folgt zu bemessen: Tiefe = 3 m; Länge = 70 m, V85 = 50 km/h, Anfahrtsichtweite.

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

3. Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg:
- 3.1 Geotechnik
- Auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen, welche die unterlagernden Hasenweiler-Beckensedimente überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonte, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.
- 3.2 Allgemeine Hinweise
- Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.
- Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.
4. Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien:
- 4.1 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:
- DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter (T.CMV 4)
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721-938-5965
Fax: 0721-938-5509
dzd-bestellservice@deutschebahn.com
- 4.2 Des Weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten

werden muss.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

- 4.3 Die benachbarten Streckengleise werden mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

- 4.4 Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

- 4.5 Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

- 4.6 Auf ausreichende Zufahrt- /Zugangsmöglichkeiten zu den verbleibenden Gleisanlagen ist zu achten, speziell im Störfall und für Inspektionen und Instandhaltungsmaßnahmen.

- 4.7 Im Hinblick auf die zukünftige Gestaltung bzw. Funktionalität der Verkehrssituation (Zuwegung, Erreichbarkeit der Bahnsteiganlage) und der Parkmöglichkeiten im Umfeld des Bahnhofes bitten wir, die DB Station&Service AG, Stadtbahnhof 1, 88045 Friedrichshafen vor umzusetzender Maßnahmen entsprechend zu beteiligen.

- 4.8 Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.

5. Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart:

Archäologische Denkmalpflege

Der Bebauungsplan umfasst im Bereich der Bahnhofstraße einen Teil des Prüffallgebiets „Historischer Ortskern“ (siehe Anlage 1 zu den Hinweisen). Hier können sich im Boden archäologische Relikte der abgegangenen mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Bebauung und deren Infrastruktur erhalten haben. Dabei handelt es sich ggf. um Kulturdenkmale nach §2 DSchG, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Für die Neubebauung bisher unbebauter oder nicht unterkellertes Grundstücke sowie sonstige großflächige Erdbauarbeiten ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang Auflagen enthalten wird. Zudem wird nachdrücklich auf die §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Knochen, Metallteile, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6. Hinweis der Deutsche TelekomTechnik GmbH:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan (siehe Anlage 2 zu den Hinweisen) ersichtlich sind.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Adolf-Kolping-Straße 2-4, 78166 Donaueschingen) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Karte und Begründung zum Prüffallgebiet „Historischer Ortskern“ |
| Anlage 2 | Bestehende Telekommunikationslinien der Telekom im Planungsgebiet |

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„SANIERUNGSGEBIET ECKENERSTRASSE – BAHNHOF“**

**ANLAGE 1
ZU DEN
HINWEISEN**

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

KARTE UND BEGRÜNDUNG ZUM PRÜFFALLGEBIET „HISTORISCHER ORTSKERN“

vom 21.11.2016 (Ausdruckdatum)

siehe folgende Seiten

(Die Anlage kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 Beschreibung des Objektes

Regierungsbezirk: **Tübingen** Stand: 21.11.2016
Land-/Stadtkreis: **Bodenseekreis** Bearb.: **Grunert**
Gemeinde: **Meckenbeuren**
Gemarkung: **Meckenbeuren**
Ortsteil/Wohnplatz: **Meckenbeuren**
Straße/Hausnr.: **Am Hangenbach 2, 3, 4, 5, Bahnhof 2, Bahnhofplatz 1, 1/1, Bahnhofstraße 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11/1, 12, 13, 18, Berblingerstraße 2, 2/1, 3, 4, 5, 6, Bernd-Rosemeyer-Straße 2/1, Bölckestraße 2, Georgstraße 9, 11, 13, Hauptstraße 1, 2, 3, 3/1, 4, 4/1, 4/2, 5, 7, Karlstraße 3, 4, 5, 5/1, 5/2, 8, Leimäckerstraße 3, 5, Ravensburger Straße 3, 4, 4/1, 5, 14/1, 39, 41, Richthofenstraße 2, 7**

6

Gewann:

Walldistrikt:

Flurstück: **0-95, 0-95/7, 0-95/10, 0-95/12, 0-192, 0-197/4, 0-197/5, 0-197/7, 0-198/1, 0-198/2, 0-198/4, 0-199, 0-201/2, 0-201/4, 0-201/5, 0-202, 0-202/3, 0-202/6, 0-205, 0-207/1, 0-207/2, 0-207/5, 0-207/7, 0-208, 0-208/1, 0-208/2, 0-208/3, 0-208/4, 0-209/1, 0-213/2, 0-213/4, 0-213/5, 0-213/6, 0-213/7, 0-214-216, 0-218, 0-218/1, 0-219, 0-219/1, 0-219/2, 0-221/7, 0-222, 0-225, 0-225/1, 0-226, 0-228, 0-230, 0-230/1, 0-231, 0-235, 0-235/1, 0-235/3, 0-235/4, 0-237, 0-241/3, 0-241/5, 0-242/1, 0-242/2, 0-243, 0-243/1, 0-244/2, 0-244/3, 0-244/4, 0-245-246, 0-246/1, 0-247, 0-247/2, 0-248-249, 0-250/1, 0-250/2, 0-252, 0-256, 0-307, 0-404/1, 0-500, 0-500/1, 0-529, 0-529/1, 0-545/1, 0-599/3**

Maßgeblich ist der markierte Kartenausschnitt.

Karten: TK 25: **8223**
FK: **SO 8034**
DGK:

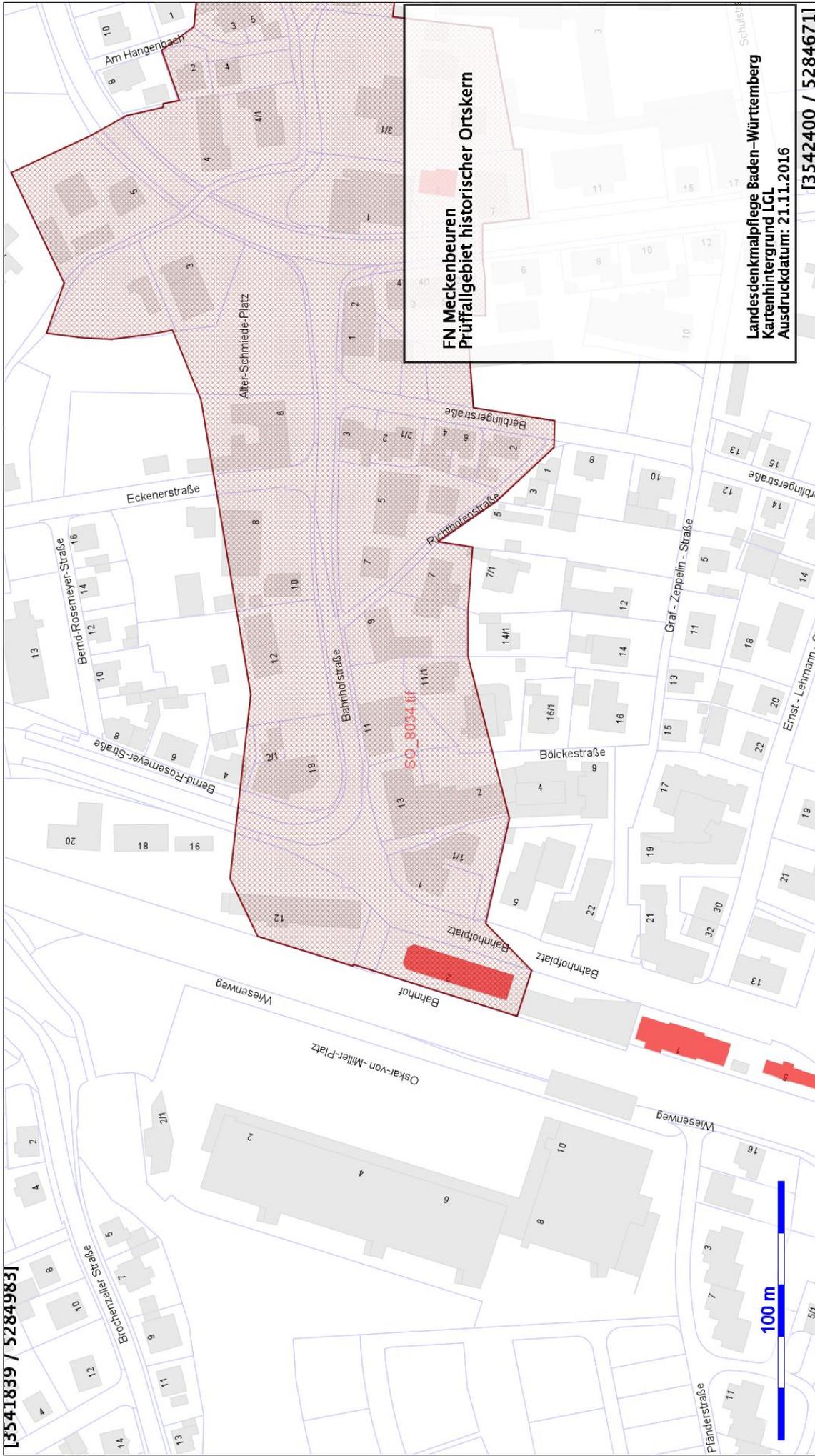
Objekt: Mittelalterliche Siedlung Meckenbeuren.	Status: P
-----------------------------------------------------------	---------------------

Wahrscheinlich im Zuge des karolingerzeitlichen Ausbaus entstanden, wird der Ort um 1100 (nach einer Kopie des 13. Jh.) "Mechinbuoron" genannt. In dieser Zeit gelangte er aus dem Besitz der Grafen von Buchhorn an die Welfen. Als Welfische Stiftung gehörte der Ort dem Kl. Weingarten, das ihn der Probstei Hofen unterstellte und 1530 an die Grafen von Montfort verkaufte. Mit der Grafschaft Montfort gelangte er 1780 an Österreich und bildete einen Teil des Östreichisch-Montfortisch-Tettngangischen Landwaibelamts. Anfang des 19. Jh. kam Meckenbeuren über Bayern an Württemberg und wurde bis 1897 Untermeckenbeuren genannt. Bis zum Bahnbau 1847 bestand der Ort aus einer Straßensiedlung (Bahnhofstraße). Man darf im angegebenen Bereich von der Existenz mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bodenerkunden ausgehen. Wegen dieser für die Erforschung der Ortsgeschichte wichtigen Belange gibt es an der Erfassung und Beschreibung solchen archäologischen Materials ein öffentliches Interesse.

Literatur:

Johann Daniel Georg von Memminger, Beschreibung des Oberamts Tettnang (1838) 246.

[3541839 / 5284983]



**FN Meckenbeuren
Prüfgebiet historischer Ortskern**

Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg
Kartenhintergrund LGL
Ausdruckdatum: 21.11.2016

[3542400 / 5284671]



**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„SANIERUNGSGEBIET ECKENERSTRASSE – BAHNHOF“**

**ANLAGE 2
ZU DEN
HINWEISEN**

DEUTSCHE TELEKOM

BESTEHENDE TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN IM PLANUNGSGEBIET

Lageplan 1:1.000 zum nördlichen Teil des Planungsgebietes

Lageplan 1:1.000 zum südlichen Teil des Planungsgebietes

vom 16.12.2016 (Ausdruckdatum)

siehe folgende Seiten

(Die Anlage kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL	Südwest				
PTI	Donaueschingen				
ONB	Tettngang	AsB	2		
Bemerkung:		VsB	7541A	Sicht	Lageplan
		Name	Grüneberg, Reiner, PTI 32,	Maßstab	1:1000
		Datum	16.12.2016	Blatt	1



**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„SANIERUNGSGEBIET ECKENERSTRASSE – BAHNHOF“**

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1.	Anlass/ Aufgabenstellung	2
2.	Rechtlicher Rahmen	2
2.1	Verfahren	2
2.2	Regionalplan	2
2.3	Flächennutzungsplan	3
3.	Lage und Bestand	4
3.1	Planungshistorie	4
3.2	Geltungsbereich	5
3.3	Freistellung der Bahnbetriebsanlagen	6
4.	Planung und Festsetzungen	7
4.1	Gemeinbedarfseinrichtungen	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Abriss bestehender Gebäude	8
4.4	Verkehrsflächen	8
4.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
4.6	Grün- und Wasserflächen	9
5.	Artenschutz	10
6.	Umweltschutz/ Altlasten/ sonstige Hinweise	11

ANLAGEN

Anlage 1	Plan 05 Sanierungsziele/ Maßnahmenplan von Plösser-Architekten (Friedrichshafen) vom 11.5.2005 aus: Sanierungsgebiet Eckenerstraße – Bahnhof, Vorbereitende Untersuchung
Anlage 2	Artenschutzfachlicher/-rechtlicher Bericht, Luis Ramos (Ravensburg) vom 18.9.2017

1. ANLASS/ AUFGABENSTELLUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Eckenerstraße – Bahnhof“ steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem gleichnamigen Sanierungsgebiet. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Maßgabe des Regierungspräsidiums Tübingen für das Sanierungsgebiet Eckenerstraße – Bahnhof, die im Rahmen des Landessanierungsprogramms geförderten und noch nicht vollständig umgesetzten Sanierungsmaßnahmen in einem Bebauungsplan zu verankern und planungsrechtlich festzuschreiben (siehe Ziffer 3.1 der Begründung).

Vom Gemeinderat Meckenbeuren wurde aus diesem Grund am 21.12.2011 beschlossen, für die betreffenden Bereiche des Sanierungsgebietes den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Eckenerstraße – Bahnhof“ aufzustellen. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro **KRISCHPARTNER** (Tübingen) beauftragt.

2. RECHTLICHER RAHMEN

2.1 VERFAHREN

Das Plangebiet ist ein Gebiet der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und um eine Form des Stadtumbaus, um innerorts gelegene Flächen den Zielen der Sanierung anzupassen. Den in § 13 a BauGB definierten Anwendungsbereichen wird entsprochen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Eckenerstraße – Bahnhof“ erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Dieses kann angewendet werden, wenn – wie hier der Fall – es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und die ausgewiesene Grundfläche kleiner als 20.000 qm ist. Außerdem wird weder die Zulässigkeit umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet, noch werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck eines Vogelschutzgebietes beeinträchtigt.

Der Schwellenwert hinsichtlich der zulässigen Grundfläche kann nicht direkt herangezogen werden, da kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird (siehe Ziffer 4.2 der Begründung). Das gesamte Planungsgebiet ist jedoch nur 1,85 ha groß. Von dieser Fläche sind insgesamt 0,58 ha festgesetzte Straßen-, Grün- und Wasserflächen abzuziehen. Es verbleibt eine Fläche von 1,27 ha, auf der bauliche Anlagen/ Parkieranlagen vorhanden sind bzw. errichtet werden können. Die in § 13 a BauGB angegebene Schwelle von 20.000 qm Grundfläche wird nicht erreicht.

Durch die Möglichkeit zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB kann

- die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfallen
- die Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erhalten
- die Umweltprüfung entfallen und somit auch der Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring (Überwachung).

2.2 REGIONALPLAN

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 ist im Bereich des Plangebietes der Bahnhof Meckenbeuren dargestellt. Dies wird mit dem regionalen Ziel der Stärkung des schienengebundenen ÖPNV und der Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsarten mit der Schiene verbunden. Der Bebauungsplan entspricht der regionalplanerischen Zielsetzung.

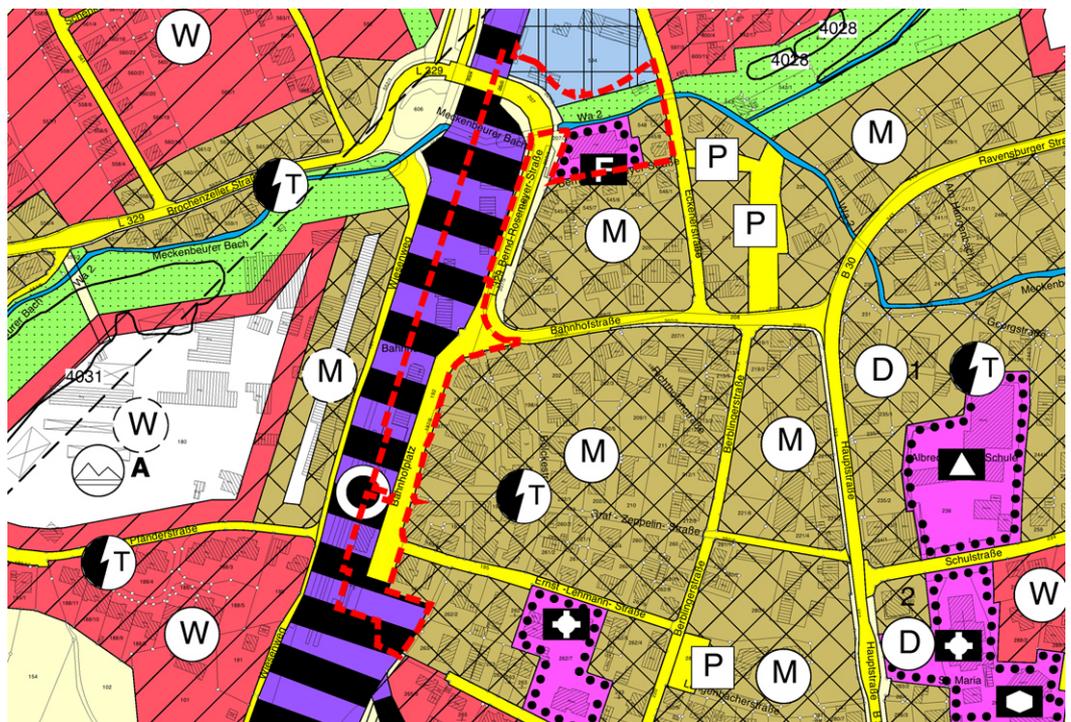
2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren von 1999 ist das Planungsgebiet entlang der Bahnstrecke Ulm-Friedrichshafen (gemäß dem damaligen Rechtsstatus) als Fläche für Bahnanlagen mit dem Bahnhof Meckenbeuren dargestellt. Der am Meckenbeurer Bach zwischen Bahntrasse und Eckenerstraße gelegene Teil des Planungsgebietes ist im FNP 1999 als Grün- und Wasserfläche sowie als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr enthalten. An der Eckenerstraße läuft im FNP 1999 die dortige Mischbaufläche in das Planungsgebiet hinein.

Die auf dem Sanierungsgebiet basierenden Ziele des Bebauungsplanes (Entwicklung des Bahnhofareals und der Feuerwehr, Sicherung des Meckenbeurer Bachs) stimmen mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan überein. Im Schreiben des Landratsamtes Bodenseekreis vom 24.11.2003 zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur Sanierungsvorbereitung heisst es: „Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im FNP könnten die formulierten Entwicklungsziele im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich aus dem FNP entwickelt werden.“

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot. Dies gilt auch für die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, die auf der Sanierungsplanung basieren und im FNP 1999 noch als Bahnanlagen dargestellt sind. Die Sanierungsplanung wurde in den Jahren 2003/ 2004 mit der Deutschen Bahn AG abgestimmt. Die im Bebauungsplan liegenden ehemaligen Bahnanlagen sind bis auf das Bahnhofsgebäude nicht mehr betriebsnotwendig (siehe Ziffer 3.3 der Begründung). Die Flächen im Bebauungsplangebiet gehören komplett der Gemeinde Meckenbeuren.

Unabhängig davon kann durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB die detaillierte Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Inhalte der Sanierungsplanung im Wege der Berichtigung erfolgen. Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes soll im Zuge der bevorstehenden 2. FNP-Fortschreibung vorgenommen werden.



Das Planungsgebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1999 (M 1:5.000)

3. LAGE UND BESTAND

3.1 PLANUNGSHISTORIE

Das Sanierungsgebiet „Eckenerstraße – Bahnhof“ wurde von der Gemeinde Meckenbeuren im Jahr 2003 festgelegt und durch das Landessanierungsprogramm gefördert.

In der **vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet** von Hubert Benk (Isny im Allgäu) vom Juli 2005 heisst es dazu: „Die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm erfolgte durch Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 15.04.2003 mit Bewilligungszeitraum vom 01.01.2003 bis 31.12.2011, einem Förderrahmen von € 2.333.333,00 und einem Zuwendungsbetrag von € 1.400.000,00.“

Die förmliche Abgrenzung und die Ziele bzw. Maßnahmen des Sanierungsgebietes sind im „Plan 05 Sanierungsziele/ Maßnahmenplan“ von Plösser-Architekten (Friedrichshafen) vom 11.5.2005 dargestellt (siehe **Anlage 1** zur Begründung zum Bebauungsplan). Der „Plan 05 Sanierungsziele/ Maßnahmenplan“ ist Teil der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet (siehe auch Ziffer 3.1.2 der Begründung).

3.1.1 SANIERUNGSZIELE

In der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet (Juli 2005) von Hubert Benk werden die Sanierungsziele wie folgt formuliert:

„Nach der Gesamtkonzeption der Gemeinde übernimmt der Ortsteil Meckenbeuren für die Gesamtgemeinde das Hauptangebot in den Bereichen Versorgung, Bildungs- und Freizeitangebot und Kultur. Dazu hin ist dieser Ortsteil wichtiger Standort für öffentliche und private Dienstleistung und Wohnen mit ÖPNV-Verbindung. Hieraus leiten sich für das Untersuchungsgebiet die Sanierungsziele ab.

- Wiedereinbindung des Bahnhofumfeldes entsprechend der historischen und städtebaulichen Bedeutung, insbesondere neue Nutzungen im zu erhaltenden „Bahnhof-Gebäude“ für Dienstleistung und Wohnen und ggf. Gemeinbedarf. Damit verbunden ist auch der Erhalt und die Instandsetzung der entwicklungsgeschichtlich bedeutsamen ehemaligen Bahnnebengebäude, die als Kulturdenkmale erhalten, instandgesetzt und zum Teil umgenutzt werden sollen.
- Schaffung von Einrichtungen zur Ergänzung des ÖPNV, wie überdachte zentrale Omnibushaltestelle mit Warteraum.
- Förderung des Umstiegs auf den schienengebundenen ÖPNV durch Ausweitung des Parkplatzangebots und von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
- Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen für die kulturelle und soziale Betreuung der Bevölkerung, sowie Freizeitanlage für Jugend. [...]
- Entlastung der Eckenerstraße von wohngebietsfremdem Verkehr durch Neuanlage einer Straßentrasse entlang der Bahnlinie. [...]
- Bereitstellung von Erweiterungsflächen zum Ausbau des Feuerwehrgebäudes zu einem Zentrum für die örtlichen Rettungsdienste.“

3.1.2 SANIERUNGSMASSNAHMEN

Die im „Plan 05 Sanierungsziele/ Maßnahmenplan“ nummerierten Maßnahmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, werden in der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet (Juli 2005) von Hubert Benk wie folgt benannt:

„(2) Entlastungsstraße entlang der Bahnlinie, Anlage eines Gehwegs an der Eckenerstraße bis zur Bahnhofstraße und Schaffung einer Fußwegverbindung zwischen der Entlastungsstraße und der Eckenerstraße [...]

- (7-8) Verlagerung des Recyclinghofs und Herstellung einer öffentlichen Freizeitanlage für die Jugend
- (9) Verbesserung des Park + Ride Angebotes sowie zentrale Omnibushaltestelle zur Verknüpfung mit dem schienengebundenen ÖPNV [...]
- (10) Instandsetzung und Umnutzung des von der Gemeinde erworbenen Gebäudes Bahnhof 2 für Gemeinbedarfszwecke (Kultur) [...]
- (11) Bahnhofgebäude 1
Instandsetzung des von der Gemeinde zu erwerbenden Gebäudes [...]
- (12) Gebäude Bahnhof 5
Instandsetzung des Gebäudes und Modernisierung der darin befindlichen öffentlichen WC-Anlage [...]
- (14) Schaffung von Erweiterungsflächen für den Standort Feuerwehr zur Erweiterung als Rettungszentrum“

Bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen lag der Schwerpunkt zunächst auf der Instandsetzung und Umnutzung des ehemaligen Güterschuppens zum Kulturschuppen („Kultur am Gleis 1“) und der Gestaltung des Bahnhofplatzes einschließlich der Verbesserung der Abstellmöglichkeiten insbesondere für Fahrräder für den Umstieg auf den schienengebundenen ÖPNV. Die Fördergelder aus dem Landessanierungsprogramm wurden von der Gemeinde Meckenbeuren vor allem für die Fertigstellung des Kulturschuppens verwendet.

Einige Sanierungsmaßnahmen oder darauf aufbauende nachfolgende Entwicklungsmaßnahmen sind dagegen noch nicht abschließend realisiert worden (z.B. die Erweiterung des Rettungszentrums auf der östlich der Feuerwehr dafür hergestellten Fläche oder der Abriss der im Gemeindebesitz befindlichen alten Lagerhallen nördlich des Kulturschuppens für neue Parkierungs- und Verkehrsflächen).

Aus förderrechtlichen Gründen ist es erforderlich, die noch zu leistenden Sanierungsmaßnahmen sowie weiterführenden städtebaulichen Maßnahmen in einem Bebauungsplan festzuschreiben.

3.2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich daher auf die Teile des Sanierungsgebietes, in denen Sanierungsmaßnahmen sowie weiterführende städtebauliche Maßnahmen noch nicht vollständig umgesetzt sind.

Der Bebauungsplan umfasst die freigestellten bzw. die noch freistellbaren Bahnanlagen am Bahnhof Meckenbeuren einschließlich des Bahnhofplatzes bis zum Riedweg sowie die Flächen des Meckenbeurer Bachs und der Feuerwehr mit zugeordneten Parkplätzen zwischen Bahntrasse und Eckenerstraße.

Der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Eckenerstraße – Bahnhof“ ist wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken 594/15 bis 594/20 und 594/22;
- im Osten von den Flurstücken bzw. Teilen der Flurstücke 599/3 (Eckenerstraße), 545/9 (Bernd-Rosemeyer-Straße), 207/3, 208/4 (Bahnhofstraße bzw. L 329), 207/7, 208/3, 198/2, 198/1, 197/4, 197/5, 197/7, 198/4, 198 (Graf-Zeppelin-Straße), 195/1, 195 (Ernst-Lehmann-Straße), 95/1 und 95/2;
- im Süden von den Flurstücken bzw. Teilen der Flurstücke 95/14 und 192 (Teilfläche südlich der Wendeplatte des Bahnhofplatzes);
- im Westen vom Flurstück 95 (Bahntrasse), 95/20 und 95/9.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 1,85 Hektar.

3.3 FREISTELLUNG DER BAHNBETRIEBSANLAGEN

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Ende 2016 hat das Eisenbahn-Bundesamt darauf hingewiesen, dass einige Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglicherweise noch Bahnbetriebszwecken gewidmet sind und deshalb nach § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) nicht der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aufgrund der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes stellte die Gemeinde Meckenbeuren im Dezember 2016 einen Antrag auf Freistellung mehrerer Flächen im Planungsgebiet von Bahnbetriebszwecken. Zur erforderlichen Klärung, welche Flurstücke bzw. Flurstücksteile weiterhin Bahnbetriebszwecken dienen oder aber von diesen freigestellt werden können, fanden im Jahr 2017 mehrere Ortstermine und Abstimmungen zwischen der Gemeinde Meckenbeuren und dem Eisenbahn-Bundesamt sowie der Deutschen Bahn AG statt.

Das Eisenbahn-Bundesamt stellte mit Bescheid vom 27.12.2017 die Flurstücke Nr. 95/12, 95/13 (Teilfläche), 192 und 95/5 gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken frei.

Das ebenfalls beantragte Flurstück Nr. 95/9 wurde nicht freigestellt, da dort Bahnanlagen vorhanden sind, die auch künftig benötigt werden. Das vom Eisenbahn-Bundesamt nicht freigestellte Flurstück Nr. 95/9 wird gemäß § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Das bisherige Flurstück Nr. 95/13 wurde wie folgt zerlegt:

- Eine Teilfläche dieses Flurstücks, das weiterhin Bahnbetriebszwecken dient und somit nicht freistellbar ist, wird künftig als neues Flurstück Nr. 95/20 abgegrenzt. Das Flurstück Nr. 95/20 grenzt westlich an das Bahnhofsnebengebäude an und wird ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.
- Auf einer weiteren Teilfläche des bisherigen Flurstücks Nr. 95/13 liegt das Bahnhofsgebäude. Diese Teilfläche wird künftig als neues Flurstück Nr. 95/21 fortgeführt. Im Bahnhofsgebäude befindet sich derzeit noch eine Stromversorgung für betriebsnotwendige Bahnanlagen.

Eine Freistellung des Bahnhofsgebäudes ist nach Aussage vom Eisenbahn-Bundesamt sowie der Deutschen Bahn AG erst nach Auslagerung dieser Stromversorgung möglich. Aufgrund der in Aussicht gestellten Freistellbarkeit wird das neue Flurstück Nr. 95/21 weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes belassen. Damit kann das Sanierungsziel der überwiegenden Gemeinbedarfsnutzung des Bahnhofsgebäudes weiterhin im Bebauungsplan dokumentiert und festgeschrieben werden, was aus förderrechtlichen Gründen notwendig ist (siehe auch Ziffern 3.1.2 und 4.1.1 der Begründung).

Die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen für das Bahnhofsgebäude bleiben bestehen, müssen jedoch auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Bedingung verknüpft werden, dass sie erst nach erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken zulässig sind.

Die Freistellung des Bahnhofsgebäudes wird nach Vorliegen der hierfür notwendigen Voraussetzungen von der Gemeinde Meckenbeuren zeitnah beantragt.

- Die als Flurstück Nr. 95/13 verbleibende Teilfläche, auf der das Bahnhofsnebengebäude liegt, wurde vom Eisenbahn-Bundesamt mit Bescheid vom 27.12.2017 von Bahnbetriebszwecken freigestellt (siehe oben).

Hinweis: Die hier nicht genannten Flurstücke im Planungsgebiet wurden entweder schon früher freigestellt oder sind von dieser Thematik nicht betroffen.

4. PLANUNG UND FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Bahnhof – Eckenerstraße“ werden im Kontext zu den Sanierungsmaßnahmen folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

4.1 GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

4.1.1 BAHNHOFSSAREAL

Auf der Basis des Sanierungskonzeptes zum städtebaulichen Sanierungsgebiet Eckenerstraße – Bahnhof sollen im unmittelbaren Bahnhofsumfeld verstärkt öffentliche Nutzungen angesiedelt werden. Die bestehenden Bahnhofsgebäude sowie die ehemaligen Bahnnebengebäude werden deshalb als Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Das im Plan bezeichnete „Quartier 1“ umfasst das Bahnhofsgebäude auf Flurstück Nr. 95/21 mit seinem Nebengebäude auf Flurstück Nr. 95/13. Neben dem Erhalt der bestehenden Dienstleistungen (wie Reisezentrum, Tourist-Information, Poststelle) und der Gaststätte im Erdgeschoss des Bahnhofsgebäudes beabsichtigt die Gemeinde Meckenbeuren in den oberen Geschossen beispielsweise die Einrichtung eines Jugendtreffs sowie die Nutzung durch Vereine. Die im Nebengebäude des Bahnhofs untergebrachte öffentliche WC-Anlage soll instandgesetzt werden. Für das Quartier 1 wird dafür als Zweckbestimmung „Öffentliche Nutzung (Jugend, Vereinswesen, Kultur, Tourismus, ÖPNV)“ und „Poststelle“ festgesetzt, um der Mischung verschiedener, der Allgemeinheit dienender Nutzungen gerecht zu werden.

Die im Quartier 1 für das Bahnhofsgebäude festgesetzte Nutzung ist dabei erst zulässig, wenn auch das Flurstück Nr. 95/21 von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde (siehe Ziffer 3.3 der Begründung). Das Flurstück Nr. 95/21 wird mit einer bedingten Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verbunden. Die Fläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und mit einer entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzung versehen.

Das „Quartier 2“ umfasst den ehemaligen Güterschuppen, der heute als Spielstätte „Kultur am Gleis 1“ genutzt wird. Das Quartier 2 soll auch weiterhin dem dort etablierten Kulturbetrieb dienen. Als Zweckbestimmung wird deshalb „Kultur“ festgesetzt.

Durch die einheitliche Festsetzung der Quartiere 1 und 2 als Gemeinbedarf werden die bestehenden Bahnhofsgebäude einschließlich des zum Kulturschuppen umgenutzten Güterschuppens im strukturellen Zusammenhang belassen. Die städtebauliche und ortsbildprägende Besonderheit des historischen Bahnhofareals wird hervorgehoben.

4.1.2 FEUERWEHR

Die Feuerwehr sowie die östlich angrenzende freie Fläche wird bis zur Eckenerstraße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettung“ festgesetzt („Quartier 3“). Damit wird dem Sanierungsziel entsprochen, Erweiterungsflächen zum Ausbau des Feuerwehrgebäudes sowie anderen Hilfs- bzw. örtlichen Rettungsorganisationen bereitzustellen.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

In der vorbereitenden Untersuchung zum städtebaulichen Sanierungsgebiet Eckenerstraße – Bahnhof ist als Sanierungsmaßnahme der Erhalt und die Instandsetzung des Bahnhofs und der entwicklungsgeschichtlich bedeutsamen Bahnnebengebäude formuliert. Mit der Umnutzung des Güterschuppens zum Kulturschuppen „Kultur am Gleis 1“ wurde die Realisierung dieser Maßnahmen erfolgreich begonnen.

Aufgrund des im Sanierungskonzept verankerten Gebäudeerhalts wird im Bebauungsplan davon abgesehen, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Damit handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die planungsrechtlich zulässigen Werte sind bei Veränderungen der Bahngebäude oder der Feuerwehr bzw. bei Errichtung weiterer baulicher Anlagen im Einzelfall anhand der Eigenart der näheren Umgebung zu prüfen (Einfügung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB).

4.3 ABRISS BESTEHENDER GEBÄUDE

In der vorbereitenden Untersuchung zum städtebaulichen Sanierungsgebiet Eckenerstraße – Bahnhof ist als Sanierungsmaßnahme der Abriss der im Eigentum der Gemeinde stehenden Lagerhallen auf Flurstück Nr. 95/12 (Gebäude Nr. 12, 16, 18, 20) nördlich des Kulturschuppens vorgesehen. Die beiden mittleren Lagerhallen (Gebäude Nr. 16, 18) existieren inzwischen nicht mehr (siehe auch Ziffer 5 der Begründung).

Zur Unterstützung dieser Maßnahme wird im Bebauungsplan der Abriss der genannten Gebäude nachrichtlich dargestellt. Die freiwerdenden Flächen sollen zur Verbesserung des ÖPNV-Angebots sowie des ruhenden und fließenden Verkehrs genutzt werden (siehe Ziffern 4.5.1 und 4.5.2 der Begründung).

4.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die festgesetzten Straßen- und Fußgängerverkehrsflächen umfassen im Bestand den Bahnhofplatz mit Wendeschleife und Einmündung in die Bahnhofstraße sowie die Zugangsflächen zum Bahnsteig.

Im Planungsgebiet befindet sich außerdem die Straßenbrücke der L 329 zur Überquerung der Bahntrasse. Der Bereich des Brückenbauwerkes ist im Plan gesondert umgrenzt und bei der Gestaltung der darunterliegenden Flächen zu beachten.

4.5 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die Flächen nördlich des Kulturschuppens werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

4.5.1 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

Als Zweckbestimmung sind zum einen Parkierungsanlagen vorgesehen, die zur allgemeinen öffentlichen Benutzung bestimmt sind.

Dies gilt im „Bereich 1“ der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowohl für die Anlage eines Parkplatzes als auch für die Errichtung von Parkierungsbauwerken. Im Süden des Areals soll dabei nach dem Abriss der dortigen Lagerhalle Gebäude Nr. 12 eine neue Bebauung als räumlicher Abschluss der Bahnhofstraße angestrebt werden. Der Fokus soll auf der Fortsetzung der innovativen Unterbringung des ruhenden Verkehrs liegen (z.B. für Elektroautos, auch mit Elektroauto-Tankstelle).

Im „Bereich 2“ der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fläche unter der L 329-Brücke bis zur Eckenerstraße) ist aufgrund der dortigen städtebaulichen Situation nur die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen zulässig, wie dies bei den der Feuerwehr zugeordneten neuen Stellplätzen nördlich des Meckenbeurer Bachs der Fall ist.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Ende 2016 hat die Deutsche Bahn AG auf eine erforderliche Abgrenzung der Flächen entlang der Bahnanlagen hingewiesen, um „wilde Bahnübergänge“ zu vermeiden. Von dieser Forderung ist der nördliche Teil des Bereiches 1 betroffen, da er bereits außerhalb des bestehenden Bahnsteiges liegt. Im Bebauungsplan wird deshalb für den Bereich 1 noch eine entsprechende Festset-

zung zur notwendigen Einfriedung gegenüber der Bahnanlage getroffen. Die genannte Festsetzung betrifft ausschließlich das gemeindeeigene Flurstück Nr. 95/12, Dritte sind davon nicht betroffen.

4.5.2 ENTLASTUNG ECKENER STRASSE

In der vorbereitenden Untersuchung zum städtebaulichen Sanierungsgebiet Eckenerstraße – Bahnhof wird der Bau einer Straßentrasse entlang der Bahnlinie zur „Entlastung der Eckenerstraße von wohngebietsfremden Verkehr“ als Sanierungsziel formuliert (siehe „Plan 05 Sanierungsziele/ Maßnahmenplan“ in **Anlage 1** zur Begründung).

Eine Sicherung des fließenden Verkehrs im Rahmen einer Nord-Süd-Verbindung soll im „**Bereich 1**“ der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Die genaue Lage einer Entlastungsstraße und Anbindung an den Bahnhofplatz kann jedoch erst im Zusammenhang mit der Konkretisierung der Parkierungsanlagen festgelegt werden.

4.5.3 FAHRRADSTAND UND UNTERFÜHRUNG

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nördlich des Bahnhofgebäudes („**Bereich 3**“) wird gemäß der dort vorhandenen Nutzungen als Fläche für einen Fahrradstand und die Unterführung zur Querung der Bahntrasse für Fußgänger festgesetzt.

4.6 GRÜN- UND WASSERFLÄCHEN

4.6.1 MECKENBEURER BACH

Das Planungsgebiet wird im Norden vom **Meckenbeurer Bach** gequert. Der Bachlauf ist als Wasserfläche dargestellt. Der erforderliche 5 m breite Gewässerrandstreifen wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die heutige Situation entspricht den Festsetzungen.

4.6.2 BAUMBESTAND

Nördlich des Kulturschuppens befindet sich parallel zum Bahnsteig eine **Baumreihe aus Kirschbäumen**. Bei den Sanierungsmaßnahmen soll zum einen aus städtebaulichen Gründen darauf geachtet werden, die Bäume zu erhalten. Des Weiteren wird der Erhalt der bestehenden Kirschbaumreihe auch aus artenschutzfachlichen Gründen als notwendig eingestuft, da sie für Fledermäuse und einzelne Brutvögel eine wichtige Struktur im Bereich des Bahnhofsareals darstellt (siehe Ziffer 5 der Begründung). Der notwendige Erhalt der Kirschbaumreihe wird deshalb im Bebauungsplan festgesetzt. Die genannte Festsetzung betrifft ausschließlich das gemeindeeigene Flurstück Nr. 95/12, Dritte sind davon nicht betroffen.

Der **Einzelbaumbestand** im Bereich des Gewässerrandstreifens nördlich der auf Flurstück Nr. 95/12 noch abzubrechenden Lagerhalle Gebäude Nr. 20 soll bei der Neugestaltung des Geländes ebenfalls möglichst erhalten werden.

4.6.3 RIED

Im Süden des Planungsgebietes grenzen die dortigen Verkehrsflächen an den Riedweg an, der zum **Meckenbeurer Ried** führt. Das Ried besitzt eine zentrale gemeindliche Bedeutung mit wichtigen Grünnetzungs- und Erholungsfunktionen und wird künftig zu einem Bürgerpark entwickelt. Bei den Sanierungsmaßnahmen soll darauf geachtet werden, den vorhandenen Zugang zum Ried (Riedweg) attraktiv zu gestalten und an den Bahnhofplatz anzubinden.

5. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes hat das Landratsamt Bodenseekreis darauf hingewiesen, dass die zum Abriss vorgesehenen Gebäude einer Relevanzbegehung hinsichtlich etwaiger Fledermausquartiere oder Gebäude bewohnender Vogelarten zu unterziehen sind. Die erforderliche Relevanzbegehung wurde von Herrn Luis Ramos (Ravensburg) als Fachgutachter für Fledermäuse und Vögel vorgenommen. Der artenschutzfachliche/-rechtliche Bericht vom September 2017 ist der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage 2** beigelegt.

Die einzelnen artenschutzrechtlichen Prüfungen der zum Abriss vorgesehenen Gebäude für die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel fanden im Zeitraum vom 7.12.2016 bis 1.8.2017 statt. Es wurde festgestellt, dass durch den geplanten Rückbau der bestehenden Gebäude keine Verstöße gegen die Verbote nach § 44 BNatSchG und keine Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Brutvögeln zu erwarten sind, sofern der Rückbau zwischen Oktober und Februar erfolgt.

Im Fazit der artenschutzfachlichen Einschätzung vom September 2017 heißt es:

„In den Gebäuden wurden keine Fledermausvorkommen registriert. Da die Gebäude aber grundsätzlich Strukturen für Fledermäuse besitzen, muss der Rückbau der Gebäude ausserhalb der Sommerquartierzeit der Fledermäuse erfolgen. Das Gebäude wurde auch im Winter überprüft. Ein Winterquartier wurde nicht festgestellt. Weitere Maßnahmen werden für die Fledermäuse nicht festgesetzt.

Einzelne Vogelarten nutzen die Gebäude als Brutplätze. Allesamt häufige und nicht gefährdete Vogelarten. Daher werden keine Ausgleichs-Maßnahmen für die Vögel genannt. Jedoch muss auch hier der Zeitraum des Rückbaus beachtet werden. Unter Beachtung möglicher Fledermausvorkommen in den Spalten, darf der Rückbau der Gebäude zum Schutz der Brutvogelarten nur im Zeitraum Oktober-Februar erfolgen.

Zu klären ist die Situation der zwischen Gebäude und Bahnlinie bestehenden Kirschbaumreihe. Sowohl für die Fledermäuse, als auch für einzelne Brutvögel stellt diese Baumreihe eine wichtige Struktur im Bereich des Bahnhofareals dar. Der Erhalt des Baumbestandes wird aus fachgutachterlicher Sicht als notwendig und wichtig eingestuft.

Nach der durchgeführten Überprüfung möglicher Fledermausvorkommen und Brutvögel sind Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG und Beeinträchtigungen durch den geplanten Rückbau der bestehenden Gebäude nicht zu erwarten, sofern der genannte Zeitraum für den Rückbau zwischen Oktober und Februar eingehalten und beachtet wird.

Weiter wird eine kurze abschließende Überprüfung der Gebäude vor dem Rückbau gefordert, da der genaue Zeitraum für die Maßnahme noch nicht bekannt ist und möglicherweise erst in wenigen Jahren realisiert werden könnte.

Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde vorbehalten.“

Die im artenschutzfachlichen/-rechtlichen Bericht von Herrn Ramos formulierten artenschutzrechtlichen Anforderungen an den Abriss der Gebäude wie

- der Rückbauzeitraum zwischen Oktober und Februar und
- eine kurze abschließende Überprüfung vor dem Rückbau mit abschließender Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde

werden als Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Die genannten artenschutzrechtlichen Festsetzungen betreffen ausschließlich die Lagerhallen auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 95/12, Dritte sind davon nicht betroffen.

Wie in Ziffer 4.3 der Begründung erwähnt, existieren auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 95/12 die beiden mittleren Lagerhallen Gebäude Nr. 16 und 18 inzwischen nicht mehr. Vor dem Rückbau der beiden Lagerhallen wurde seitens der Gemeinde Meckenbeuren im Oktober 2017 die abschließende Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde eingeholt. Im November 2017 teilte diese hierzu mit, dass ein Gebäudeabriss im Winter 2017/2018 ohne eine erneute Untersuchung erfolgen kann. Den artenschutzrechtlichen Anforderungen an den Abriss der beiden Gebäude wurde entsprochen.

6. UMWELTSCHUTZ/ ALTLASTEN/ SONSTIGE HINWEISE

Im Schreiben des Landratsamtes Bodenseekreis vom 24.11.2003 zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur Sanierungsvorbereitung heißt es: „Bereits durchgeführte Untersuchungen im Bahnhofsbereich [...] haben gezeigt, dass im Umfeld von Gleisanlagen entsorgungsrelevante Schadstoffverunreinigungen vorliegen können. Entsorgungsrelevant bedeutet, dass bei Baumaßnahmen anfallender Erdaushub nicht frei verwertbar ist, sondern ggf. durch entsprechende Schadstoffuntersuchungen die Schadstoffbelastungen und geeignete Entsorgungs-/Verwertungswege zu ermitteln sind. [...] Sämtliche Bauvorhaben sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen (§ 10 Abs. 1 BBodSchG).“ Der Hinweis wird zur Beachtung in die planungsrechtlichen Festsetzungen integriert.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes wurden zahlreiche weitere Hinweise zur L 329, zur Geotechnik, zu den Bahnanlagen sowie zur archäologischen Denkmalpflege vorgebracht. Die Hinweise werden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„SANIERUNGSGEBIET ECKENERSTRASSE – BAHNHOF“**

**ANLAGE 1
ZUR
BEGRÜNDUNG**

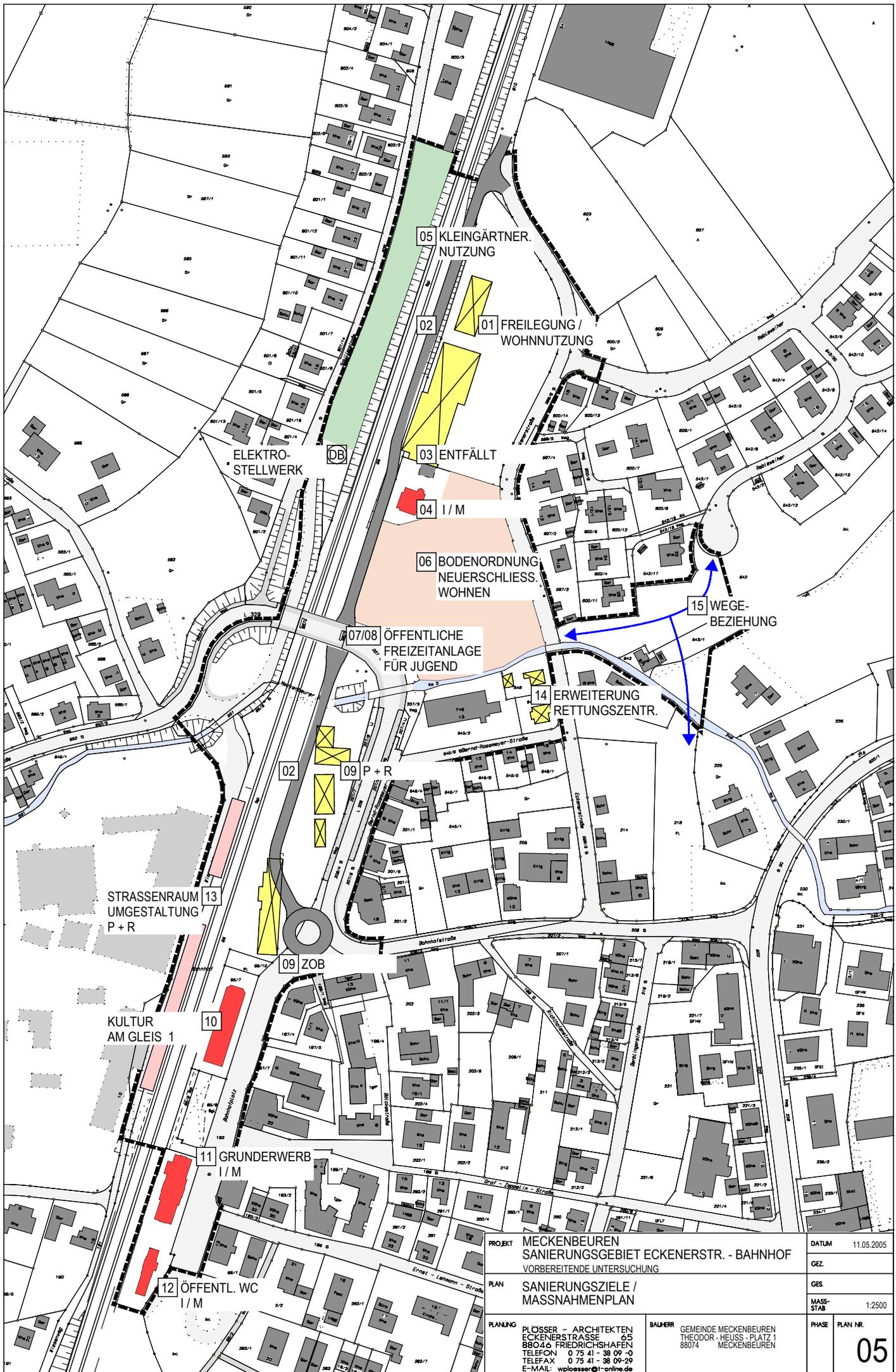
PLAN 05 „SANIERUNGSZIELE/ MASSNAHMENPLAN“

AUS: SANIERUNGSGEBIET ECKENERSTRASSE – BAHNHOF, VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

Plösser – Architekten (Friedrichshafen) vom 11.5.2005

siehe folgende Seite

(Die Anlage kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)



PROJEKT	MECKENBEUREN SANIERUNGSGEBIET ECKENERSTR. - BAHNHOF VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG	DATUM	11.05.2005
PLAN	SANIERUNGSZIELE / MASSNAHMENPLAN	GEZ.	
PLANUNG	PLÖSSER - ARCHITEKTEN ECKENERSTRASSE 65 88046 FRIEDRICHSHAFEN TELEFON 0 75 41 - 38 09 - 0 TELEFAX 0 75 41 - 38 09 - 29 E-MAIL: wplösser@t-online.de	GES.	
	BALHERR GEMEINDE MECKENBEUREN THEODOR - HEUSS - PLATZ 1 88074 MECKENBEUREN	MASS- STAB	1:2500
		PHASE	PLAN NR.
			05

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„SANIERUNGSGEBIET ECKENERSTRASSE – BAHNHOF“**

**ANLAGE 2
ZUR
BEGRÜNDUNG**

ARTENSCHUTZFACHLICHER/-RECHTLICHER BERICHT

Luis Ramos (Ravensburg) vom 18.9.2017

siehe folgende Seiten

(Die Anlage liegt der Begründung zum Bebauungsplan separat gebunden bei. Die Anlage kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeinde Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

Luis Ramos
Fachgutachter Fledermäuse/Vögel
Schwalbenweg 10
88213 Ravensburg
Telefon Büro: 0751 99 55 81 08
Mobil 0175 1637553
E-Mail: luisramos@t-online.de

An:
Gemeinde Meckenbeuren
Amt für Bauwesen und Gemeindeentwicklung
SG Gemeindeentwicklung und Siedlungsplanung
Frau Judith Biegert
Theodor-Heuss-Platz 1
88074 Meckenbeuren

Datum: 18.09.2017

Artenschutzfachlicher/-rechtlicher BERICHT

zur artenschutzfachlichen Relevanzbegehung der Gebäude im Bereich Eckenerstraße – Bahnhof, 88074 Meckenbeuren, Vegetationszeitraum 2017 unter Berücksichtigung § 44 (1) BNatSchG

Projekt: BPlan "Sanierungsgebiet Eckenerstraße-Bahnhof"
Ort: 88074 Meckenbeuren, Flurst. Nr. 95/12, Bahnhofstraße

Sehr geehrte Frau Biegert,

im Rahmen des o.g. Projektes in der **Eckenerstraße Straße am Bahnhof**, Meckenbeuren, erfolgte nach einer ersten Abstimmung am 07.12.2016 die Durchführung einer artenschutzfachlichen Prüfung der bestehenden Gebäude für die relevanten Artengruppen Fledermäuse und Brutvogelarten.

Eine solche Prüfung ist erforderlich, um bei möglichen Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten (alle Fledermausarten, im oder am Gebäude brütende Mehlschwalben oder Rauchschnalben, Haussperlinge, Turmfalken usw.) und einer Planung (z.B. Rückbau) einen Verstoß gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Im Rahmen der Relevanzbegehung wird eine mögliche Betroffenheit der o.g. Verbote seitens des Artenschutz-Fachgutachters bzw. Biologen geprüft. Im Falle eines Vorkommens müssen notwendige Minimierungs-, Vermeidungs- und sonstige Maßnahmen dargestellt und umgesetzt werden.

Anbei sende ich Ihnen nach Durchführung der einzelnen Prüfungen im Zeitraum 07.12.2016 bis 01.08.2017 meinen artenschutzfachlich/ –rechtlichen Bericht zur Vorlage bei den Behörden zu.

Bitte kontaktieren Sie mich bei Rückfragen.

Mit freundlichen Grüßen

Luis Ramos

Ravensburg, 18.09.2017



Inhalt

Aufgabenstellung/Methode.....	3
Prüftermine.....	3
Fledermausbegehungen	3
Prüfung Brutvögel	3
Artenschutzrecht	4
Schutzgebiete	5
Ergebnisse	5
Fledermäuse.....	5
Vögel	6
Maßnahmen	6
Artenschutzfachliches/-rechtliches Fazit.....	7
Anlage I – Lageplan	8
Anlage II – Fotodokumentation.....	9

Aufgabenstellung/Methode

Im Bereich "Sanierungsgebiet Eckenerstraße - Bahnhof" erfolgte bei dem gemeinsamen Ortstermin mit Ihnen am 07.12.2016 eine Übersichtsbegehung der Gebäude im Außenbereich (und der Halle Geb. Nr. 12 Innenbereich). Bei diesem Termin wurde festgelegt, dass im Januar 2017 eine weitere Begehung der Innenräume bzw. Dachstuhlbereiche der benachbarten Gebäude (Lagerhallen) Nr. 16 und 18 erfolgen soll. Dieses wurde am 11.01.2017 zusammen mit Frau Emser realisiert. Diese Prüfungen der Gebäude beinhaltete die reine Sichtkontrolle möglicher faunistisch relevanter Punkte, wie z.B. alte Vogelnester, Fledermaus-Kotnachweise, Kadaver usw. Es wurde im Rahmen dieser strukturellen Prüfungen entschieden in der maßgeblichen Brutzeit der Vögel bzw. Sommerquartierzeit der Fledermäuse die Gebäude genauer zu überprüfen. Somit wurden Begehungen für die Erfassung der Brutvögel und die notwendigen Ausflug- bzw. Detektorbegehungen für die Erfassung der möglichen Fledermausbestände eingeplant und beauftragt.

Für die Prüfung der Fledermäuse wurde bei den Ausflug- und Detektorbegehungen ein BATLOGGER M der Fa. elekon und ein Fledermaus-Detektor D240x von Pettersson eingesetzt. Anschließend wurden die Kontakte mit dem Programm BatExplorer der Fa. elekon analysiert. Da es sich um 3 Gebäude handelt, wurde die erste Begehung mit meiner Kollegin Biologin Frau Opitz, Baienfurt, durchgeführt. Zwei weitere Zusatzkontrollen der Fledermäuse führte ich alleine durch. Die einzelnen Begehungen wurden bei guten Wetterbedingungen durchgeführt.

Die Brutvogelvorkommen wurden bei guten Wetterbedingungen zwischen April und August 2017 realisiert. In erster Linie wurden mögliche relevante Gebäudebrüter, wie Mehlschwalbe, Mauersegler, Turmfalke/Schleiereule, Grauschnäpper untersucht, aber auch häufige Arten, wie Amsel, Bachstelze etc.

Die Kontrollen im Außen- und Innenbereich (Strukturen im Dach und im Fassaden-/Wandbereich.) erfolgte folgendermaßen:

- Suche nach möglichen Spuren von Fledermäusen (Kotpellets, Hangspuren, Verfärbungen) im Außenbereich;
- Prüfung des Innenbereiches nach Fledermäusen, deren Kadavern, sowie Kotspuren und potent. Quartieren;
- Suche nach Vogelnestern und Eulengewölle am und im Gebäude, sowie Turmfalkengewölle, Kotspuren von Nacht- und Taggreifvögeln; Mehlschwalben- oder Rauchschalbennester, Hornissennester u.a.
- Aufnahme sonstiger Arten (Echte Mäuse, Marder, Bilche usw.).

Prüftermine

Fledermausbegehungen

- 22.05.2017 Detektorbegehung
- 04.07.2017 Ausflug- und Detektorbegehung mit Biologin Fr. Opitz
- 01.08.2017 Detektorbegehung wegen möglicher balzender Individuen

Prüfung Brutvögel

- 09.04.2017
- 06.05.2017
- 09.06.2017, sowie 04.07.2017

Artenschutzrecht

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG – Fassung vom 01.03.2010) müssen bei Eingriffen die Belange des Artenschutzes nach den europäischen Bestimmungen geprüft und berücksichtigt werden. Zu diesem Artenspektrum gehören folgende Gruppen:

- nach BNatSchG „streng geschützte Arten“,
- FFH-Anhang IV-Arten,
- alle europäisch geschützte Vogelarten.

Arten, wie Fledermäuse, Turmfalken, Mehl- oder Rauchschnalben, Haussperlinge usw. genießen durch das Bundesnaturschutzgesetz besonderen oder strengen Schutz. Nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis Nr. 3 BNatSchG ist es verboten:

§ 44

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

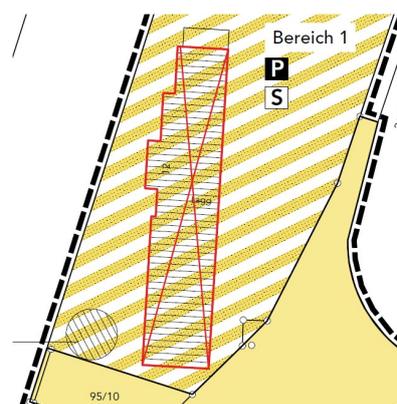
(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Untersuchte Gebäude

Lagerhalle Gebäude Nr. 12:

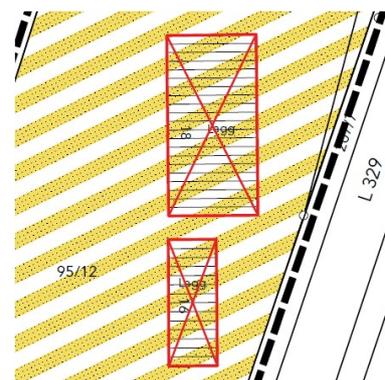
Massive Bauweise mit Satteldach, aber ohne Dachraum.
Artenschutzfachlich sind hier in erster Linie die im Außenbereich vorhandenen Spalten im Dach-/Wandbereich von Bedeutung.



Lagerhalle Gebäude Nr. 16/18:

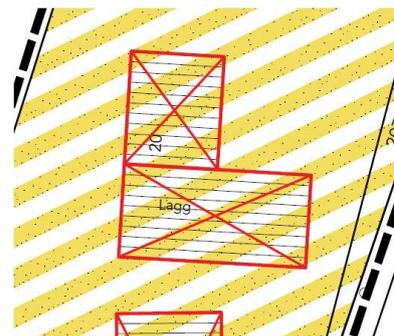
Holzbauweise mit Satteldach und relativ großem Dachstuhlraum. Bei der Begehung am 11.01.2017 wurden hier auf dem Boden – sprich im Innenraum - keine Nachweise von Fledermauskotpellets oder Hangplätze von Fledermäusen festgestellt.

Im Aussenbereich (Dachbereich usw.) wurden Hinweise auf Vogelnester aus der letzten Brutperiode festgestellt.



Lagerhalle Gebäude Nr. 20:

Holzbauweise mit Satteldach und relativ großem Dachstuhlraum. Bei der Begehung am 11.01.2017 wurden hier auf dem Boden keine Nachweise von Fledermauskotpellets oder Hangplätze von Fledermäusen festgestellt. Der Dachstuhlbereich ist an einzelnen Stellen beschädigt (Regenwasser) und es sind viele Materialien gelagert (auch Unrat aus Holz, Papier usw, sowie Müll, da häufig von Personen besucht). Weiter sind viele Marderspuren (Kot und Fraßreste) vorgefunden worden. Der Dachstuhl befindet sich in keinem guten baulichen Zustand.



Im Aussenbereich (Dachbereich usw.) wurden Hinweise auf Vogelnester von der letzten Brutperiode nachgewiesen.

Schutzgebiete

Von dem Bauvorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen.



Abbildung 1 Plangebiet mit Gebäude/Lagerhallen Nr. 12, 16/18 und 20. Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19.

Ergebnisse

Fledermäuse

Die Prüfungen möglicher Fledermausvorkommen in und an den Gebäuden erfolgten an 3 verschiedenen Daten in der Sommerquartierzeit bzw. Wochenstubenzeit. Da es sich um mehrere (kleine) Gebäude handelte, wurde eine zweite Person für die Kontrollen eingesetzt.

Insgesamt war an allen 3 Terminen nur ein einziger Nachweis möglich. Es handelte sich um eine Zwergfledermaus, die am 01.08.2017 die Bahngleise zwischen Gebäude Nr. 20 und der Brücke überflog (und zum Bach hin weiterflog). Ansonsten sind keine Fledermäuse in oder an den Gebäuden festgestellt worden.

Anmerkung: Die Tatsache, dass bei Fledermaus-Detektorüberprüfungen in der Kernwochenstubenzeit im Bodenseekreis innerhalb einer Siedlungslandschaft keine Fledermäuse erfasst werden können, ist außerordentlich und sehr bemerkenswert. Im Regelfall sind im östlichen Bodenseekreis im Siedlungsbereich mind. 3-5 Fledermausarten

nachweisbar. Warum in diesem Teil (Bahnhofstraße usw.) von Meckenbeuren nur diese Ergebnisse erzielt werden konnten, kann von meiner Seite aus aktuell nicht erklärt werden und bleibt offen (Mangel an Strukturen? Abflug der Tiere rein in eine andere Richtung? Möglicherweise ein Hinweis auf einen schlechten Erhaltungszustand?).

Vögel

- Gebäude: Strukturen (Gebälk, Vordach) und Vegetation am Gebäude (rankender Efeu am Gebäude Nr. 16) stellen Brutbereiche für einzelne Vogelarten dar. Dort wurden folgende Arten festgestellt: Amsel (2 Brutpaare), Hausrotschwanz (2 Brutpaare) und Bachstelze (2 Brutpaare) .

Diese besonders geschützten Arten kommen im Siedlungsraum häufig vor und sind nicht gefährdet.

- Zwischen den Gebäuden und der Bahnlinie steht eine Reihe von **Kirschbäumen**, die von folgenden Brutvogelarten genutzt wurden:

Mönchsgrasmücke (1 Brutnachweis), Zilpzalp (1 Brutnachweis), Buchfink (2 Brutnachweise), Amsel (1 Brutnachweis), Girlitz (1 Brutnachweis).

- **Gebäude im Umfeld** (vor allem Bahnhofstraße): Hier wurden die Arten Haussperling (Gebäude – Art der Vorwarnliste RL BW), Bachstelze, Hausrotschwanz und Stieglitz (Gehölze nahe Brücke) festgestellt.

- Als **jagende Art** kam regelmäßig der Mauersegler vor, der vermutlich im Umfeld einzelne Brutplätze an den höheren Gebäuden besitzt.



Abbildung 2 Efeugewächs Gebäude Nr. 16. Foto vom 09.06.2017, Ramos.

Gefährdete oder streng geschützte Arten sind in dem Gebäude nicht nachweisbar gewesen. Auch Schlafplätze von Turmfalken oder Schleiereulen wurden nicht registriert.

Anmerkung: Insgesamt ist auch hier die Zahl an Brutvogelarten als gering einzustufen. In Siedlungsräumen ähnlicher Ausprägung können im östlichen Bodenseekreis im Durchschnitt mind. 4-6 weitere Arten als Brutvögel erfasst werden. So z.B. Grauschnäpper, Grünfink, Gartengrasmücke, Rotkehlchen, Wacholderdrossel, Zaunkönig u.a.

Maßnahmen

Da an den Gebäuden (wie auch im Efeu Gebäude Nr. 16) Brutnachweise von 3 Arten festgestellt wurden, muss der Rückbau der Gebäude bzw. Rückschnitt vom Efeu ausserhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Es sind keine Fledermäuse oder deren Spuren (wie z.B. Kotpellets etc.) festgestellt worden. Dennoch besitzt das Gebäude eine relativ große Zahl an Spalten und Verschalungen.

- Um mögliche Beeinträchtigungen von Fledermaus- und Vogelarten und Verstöße gegen die Verbote aus § 44 BNatSchG zu vermeiden, **muss das Gebäude im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar zurückgebaut** werden. Dies gilt auch für die Efeuranken.
- Ausgleichsmaßnahmen werden hier nicht festgesetzt, da alle genannten Arten als häufig und nicht gefährdet eingestuft werden. Als anspruchslose Arten finden sie im Umfeld neue Brutplätze.

- Da der genaue Zeitraum für den Rückbau und Umstrukturierung der Gebäude noch nicht bekannt ist, muss vor dem Rückbau eine kurze abschließende Kontrolle durchgeführt werden. Diese Maßnahme ist deshalb wichtig, weil es nicht möglich ist bis zum Rückbau das Gebäude vollkommen zu verschließen. Daher soll eine kurze Kontrolle Aufschluss geben.

Artenschutzfachliches/-rechtliches Fazit

In den Gebäuden wurden keine Fledermausvorkommen registriert. Da die Gebäude aber grundsätzlich Strukturen für Fledermäuse besitzen, muss der Rückbau der Gebäude ausserhalb der Sommerquartierzeit der Fledermäuse erfolgen. Das Gebäude wurde auch im Winter überprüft. Ein Winterquartier wurde nicht festgestellt. Weitere Maßnahmen werden für die Fledermäuse nicht festgesetzt.

Einzelne Vogelarten nutzen die Gebäude als Brutplätze. Allesamt häufige und nicht gefährdete Vogelarten. Daher werden keine Ausgleichs-Maßnahmen für die Vögel genannt. Jedoch muss auch hier der Zeitraum des Rückbaus beachtet werden. Unter Beachtung möglicher Fledermausvorkommen in den Spalten, darf der Rückbau der Gebäude zum Schutz der Brutvogelarten nur im Zeitraum Oktober-Februar erfolgen.

Zu klären ist die Situation der zwischen Gebäude und Bahnlinie bestehenden Kirschbaumreihe. Sowohl für die Fledermäuse, als auch für einzelne Brutvögel stellt diese Baumreihe eine wichtige Struktur im Bereich des Bahnhofareals dar. Der Erhalt des Baumbestandes wird aus fachgutacherlicher Sicht als notwendig und wichtig eingestuft.

Nach der durchgeführten Überprüfung möglicher Fledermausvorkommen und Brutvögel sind Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG und Beeinträchtigungen durch den geplanten Rückbau der bestehenden Gebäude nicht zu erwarten, sofern der genannte Zeitraum für den Rückbau zwischen Oktober und Februar eingehalten und beachtet wird.

Weiter wird eine kurze abschließende Überprüfung der Gebäude vor dem Rückbau gefordert, da der genaue Zeitraum für die Maßnahme noch nicht bekannt ist und möglicherweise erst in wenigen Jahren realisiert werden könnte.

Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

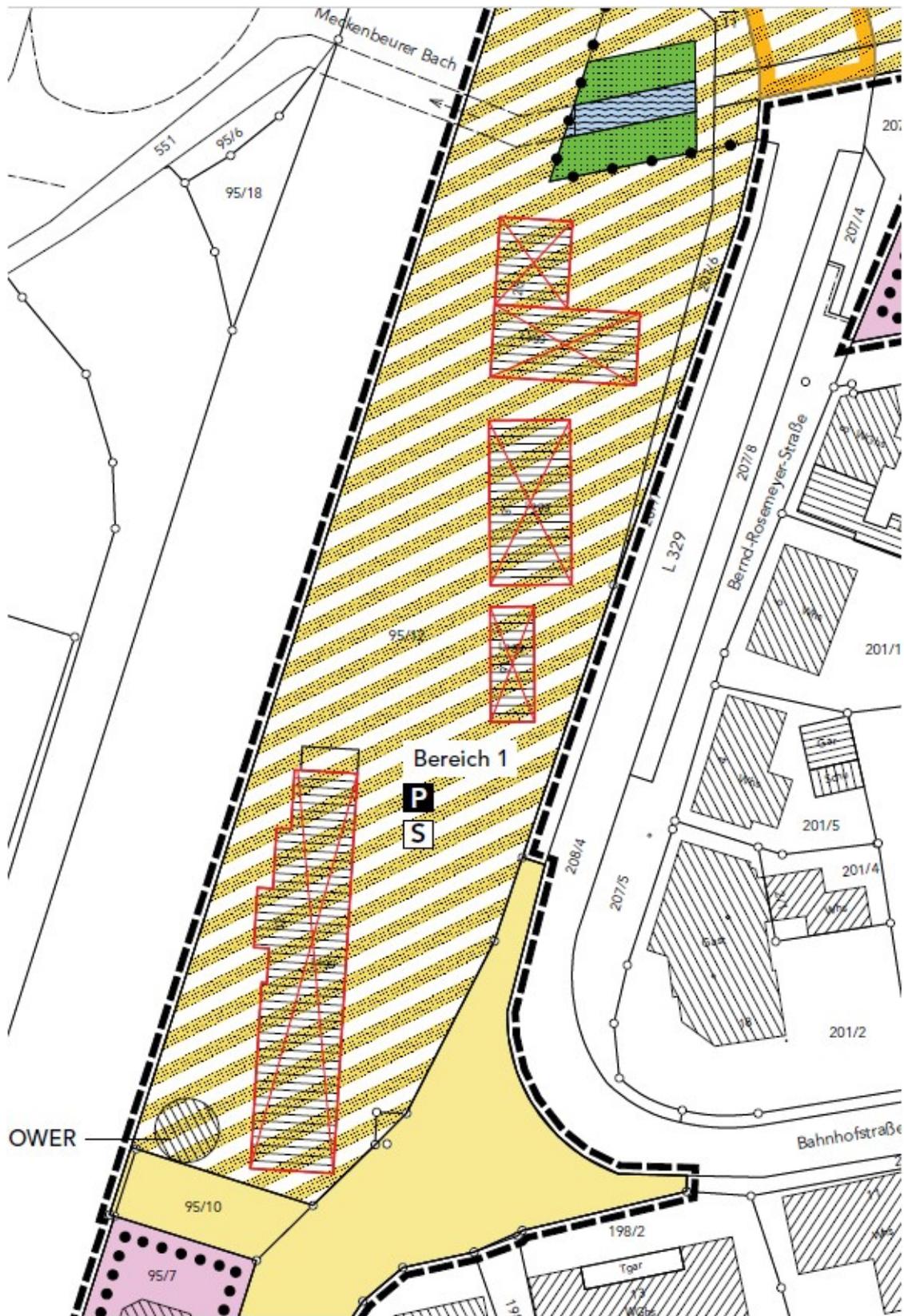
Luis Ramos

Fachgutachter Fledermäuse und Vögel/Biologe

Ravensburg, 18.09.2017



Anlage I – Lageplan



Anlage II – Fotodokumentation



Abbildung 3 Gebäude Nr. 20, sowie Nr. 16/18 im Hintergrund. Ansicht von Nordwest. Foto vom 09.06.2017, Ramos.



Abbildung 4 Halle/Gebäude Nr. 12, Ansicht von Nordost aus. Foto vom 09.06.2017, Ramos.



Abbildung 5 Gebäude Nr. 16/18 im Vordergrund, Gebäude Nr. 20 in Hintergrund. Ansicht von Südwest. Foto vom 09.06.2017, Ramos.



Abbildung 6 Kirschbaumreihe zwischen Bahnlinie und Gebäude Plangebiet. Ansicht von Norden aus. Links am Bildrand ist das Gebäude Nr. 16 sichtbar. Foto vom 09.06.2017, Ramos.