

GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS

BEBAUUNGSPLAN
„SIGLISHOFEN“

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1.	Anlass/ Aufgabenstellung	2
2.	Rechtlicher Rahmen	2
2.1	Verfahren	2
2.2	Flächennutzungsplan	3
3.	Lage und Bestand	4
4.	Städtebauliche Planung und Festsetzungen	5
4.1	Übergeordnete Erschließung und Anbindung an die B 30	5
4.2	Struktur und Nutzung, Entwässerung	7
4.3	Umweltbelange	10
4.4	Immissionsschutz	11
4.5	Gestaltungsgesichtspunkte, Klimaschutz	13

ANLAGEN

Anlage 1	Übersicht Bestand (M 1:1.000) vom 13.12.2017 vom Büro KRISCHPARTNER (Tübingen)
Anlage 2	Abgrenzung Außenbereichssatzung vom 24.6.1985
Anlage 3	Städtebaulicher Vorentwurf (M 1:1.000) vom 13.12.2017 vom Büro KRISCHPARTNER (Tübingen)
Anlage 4	Geplante bauliche Nutzung (M 1:1.000) vom 13.12.2017 vom Büro KRISCHPARTNER (Tübingen)
Anlage 5	Geplante Gebäudehöhen und Bauschutzbereich (M 1:1.000) vom 13.12.2017 vom Büro KRISCHPARTNER (Tübingen)
Anlage 6	Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung vom 14.3.2018 Bestands- und Maßnahmenplan (M 1:1.000) vom 13.12.2017 vom Büro 365° freiraum + umwelt (Überlingen)
Anlage 7	Schalltechnische Untersuchung vom 13.12.2017 vom Ing.-Büro für Umweltakustik Heine + Jud (Stuttgart)
Anlage 8	Radverkehrskonzept Bodenseekreis: Maßnahmenblätter Siglishofen

1. ANLASS/ AUFGABENSTELLUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „Siglishofen“ befindet sich innerhalb der historisch gewachsenen Ortslage von Siglishofen.

Für das Planungsgebiet liegt eine Bauvoranfrage vor, die den weitgehenden Abriss der bestehenden Hofanlage auf dem Flurstück Nr. 1284 und den Neubau von mehreren Einfamilienhäusern vorsieht. In diesem Zusammenhang ergibt sich hier ein gemeindlicher Handlungsbedarf zur Sicherung der städtebaulichen Belange der angrenzenden Nachbarschaft.

Die beabsichtigte Neubebauung des Hofareals ist zudem in ihrer Größe und Struktur im städtebaulichen Gesamtkontext zu betrachten, um eine harmonische Ortsentwicklung zu gewährleisten. Dazu gehören die Einbeziehung angrenzender Baulückenpotentiale und die Prüfung der baulichen Nachverdichtungen bzgl. ihrer städtebaulichen, umwelt- und verkehrsplanerischen Auswirkungen.

Die Ziele des Bebauungsplans sind insbesondere

- die Klärung und Sicherung einer geordneten Anbindung der Straße „Am Kohlbach“ an die Bundesstraße B 30
- die Steuerung von baulicher Umnutzung und potenzieller Nachverdichtung im Bereich Angerweg/ Am Kohlbach
- die Sicherung des Gewässerrandstreifens entlang des Kohlbachs als Gewässer- und FFH-Gebietsschutz.

Der Gemeinderat Meckenbeuren hat aus diesen Gründen am 9.4.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Siglishofen“ aufzustellen. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro **KRISCHPARTNER** (Tübingen) beauftragt.

2. RECHTLICHER RAHMEN

2.1 VERFAHREN

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

Aufgrund der Plangebietsgröße kann bereits im städtebaulichen Vorentwurf ohne planungsrechtliche Festsetzungen festgestellt werden, dass der Schwellenwert hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nicht überschritten wird. Das gesamte Planungsgebiet ist nur 1,18 ha groß. Von dieser Fläche sind noch Straßen- und Grünflächen abzuziehen. 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).

Aufgrund der Sensibilität der angrenzenden Landschaftsstrukturen, der zu behandelnden immissionschutzrechtlichen Anforderungen sowie der vorhandenen Bauvoranfrage wurde trotz beschleunigtem Verfahren nicht von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

- In einer ersten Informationsveranstaltung am 28.3.2017 wurde der städtebauliche Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung vorgestellt und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung hierzu gegeben.
- Auf der Basis der frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit vom April/ Mai 2017 sowie einer weiteren Informationsveranstaltung vom 16.10.2017 mit anschließender erneuter Gelegenheit zur Äußerung für die betroffene Öffentlichkeit wurde der städtebauliche Vorentwurf mehrfach überarbeitet und intensiv mit der betroffenen Öffentlichkeit abgestimmt.

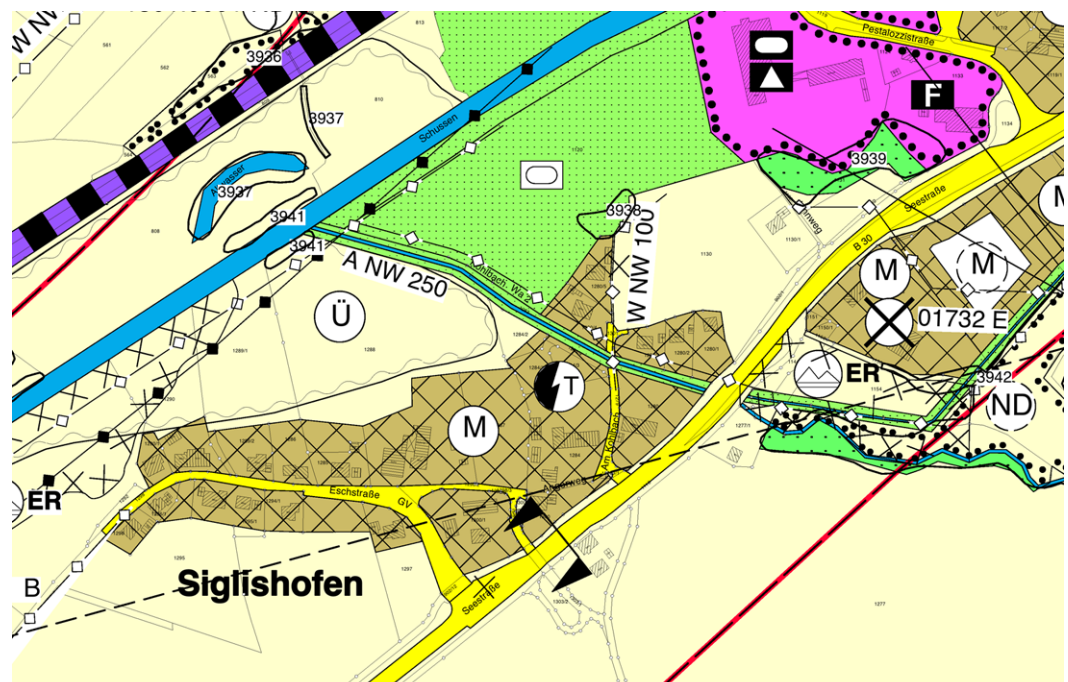
Der abgestimmte städtebauliche Vorentwurf bildet die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs für die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Trotz der im beschleunigten Verfahren nicht erforderlichen Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Themen in einer Umweltanalyse behandelt, mit der das Büro 365° freiraum + umwelt (Überlingen) beauftragt ist (siehe **Anlage 6** zur Begründung). Anstelle des Umweltberichts werden in dieser gutachterlichen Stellungnahme die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange dargelegt sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen als Festsetzungen für den Bebauungsplan daraus abgeleitet.

2.2

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren von 1999 ist der Ortsteil Siglishofen als Mischbaufläche dargestellt. Der das Planungsgebiet begrenzende Kohlbach ist im FNP 1999 als Grün- und Wasserfläche enthalten.



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

Im Bebauungsplan wird die im Flächennutzungsplan vorhandene Mischbaufläche konkretisiert und entsprechend der im Planungsgebiet tatsächlich vorhandenen Nutzung als Dorfgebiet und als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Der Bebauungsplan entspricht damit grundsätzlich dem Entwicklungsgebot.

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

3. LAGE UND BESTAND

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Teil von Siglishofen und umfasst den Bereich zwischen der Eschstraße, der Straße Am Kohlbach und der B 30 (siehe **Anlage 1** zur Begründung). Die nördliche Ausdehnung des Planungsgebietes berücksichtigt die Abgrenzung der Außenbereichssatzung, die seit 1985 für Siglishofen besteht (siehe **Anlage 2** zur Begründung). Die Größe des Planungsgebietes beträgt 1,18 Hektar.

Neben der weitgehend brachliegenden landwirtschaftlichen Hofanlage (Flst.-Nr. 1284) befinden sich im Planungsgebiet und zugleich innerhalb der Ortslage zwei unbebaute Flächen: ein westlich an die Hofstelle angrenzendes, landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Flst.-Nr. 1287) und eine östlich gegenüberliegende Wiesenfläche (als Teil von Flst.-Nr. 1280). Beide Flächen sind in der gesamtgemeindlichen Baulückenanalyse von 2014 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Potentialflächen für eine bauliche Verdichtung bewertet worden.

Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen die Straße Am Kohlbach mit dem bestehenden Anschluss an die B 30, das östliche Teilstück der Eschstraße sowie der auf privatem Grund befindliche Angerweg.

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Südosten von der B 30 Ravensburg-Friedrichshafen bzw. vom dortigen Radweg
- im Nordosten vom Verlauf des Kohlbachs
- im Nordwesten von der südlich des Kohlbachs entstandenen Einfamilienhausbebauung sowie von der topografischen Geländekante zur Schussenaue mit ihrem Baum- und Strauchbewuchs
- im Westen bzw. Südwesten von landwirtschaftlichen Hofanlagen.

Innerhalb des Planungsgebietes herrscht eine gemischte dörfliche Nutzung vor. Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofanlage auf dem Flst.-Nr. 1284 wurde zwar größtenteils aufgegeben. Im südlichen Gebäude des Hofareals existiert jedoch noch eine kleine Brennerei. Das unbebaute Flurstück Nr. 1287 im westlichen Teil des Planungsgebietes gehört zum südwestlich benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb und wird zur Zeit als Kürbisfeld genutzt.

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen sind zweigeteilt: Südlich der Eschstraße befindet sich ein Obstbaubetrieb mit seinen Wirtschaftsgebäuden. Das westlich benachbarte landwirtschaftliche Anwesen bietet an der Grenze zum Planungsgebiet Ferienwohnungen an, die in die Hofstrukturen integriert sind. Im nördlichen Anschluss an das Planungsgebiet hat sich in den vergangenen Jahren eine Wohnsiedlung etabliert, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND FESTSETZUNGEN

Für das Planungsgebiet liegt ein städtebaulicher Vorentwurf im M 1:1.000 vom Büro **KRISCHPARTNER** (Tübingen) vor, der die geplante Umstrukturierung der Hofanlage mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung des gesamten östlichen Areals von Siglishofen berücksichtigt (siehe **Anlage 3** zur Begründung). Der städtebauliche Vorentwurf vom 13.12.2017 bildet die Grundlage des Bebauungsplanes.

4.1 ÜBERGEORDNETE ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG AN DIE B 30

Das Planungsgebiet hat eine wichtige Funktion für die Klärung der künftigen Erschließung der im Einzugsgebiet der Straße Am Kohlbach bestehenden Wohnbebauung und ihrer Verknüpfung mit der B 30.

Die Ortschaft Siglishofen besitzt eine zweigeteilte Anbindung an die B 30 mit besonderer Problematik. Der Hauptteil von Siglishofen liegt an der Eschstraße und ist über den dortigen ausgebauten Anschluss an die B 30 angebunden.

Der nordöstliche Teil von Siglishofen liegt an der Straße Am Kohlbach. Die Straße Am Kohlbach hat keine öffentliche Verbindung zur Eschstraße und damit zum Hauptanschluss von Siglishofen an die B 30. Grund hierfür ist die Führung des Angerweges, der die beiden Straßen Am Kohlbach und Eschstraße miteinander verknüpfen würde, auf privater Fläche.

Die Straße Am Kohlbach ist daher direkt an die Bundesstraße B 30 angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit dieser Einmündung in die B 30 ist aufgrund des unzureichenden Ausbaustandards (fehlende Abbiegespuren auf der B 30, eingeschränkte Sichtverhältnisse, enge Kurvenradien) begrenzt. Der Anschluss befindet sich zudem bereits außerhalb des Erschließungsbereiches der B 30. Gemäß Fernstraßengesetz dürfen außerhalb des Erschließungsbereiches keine neuen bzw. weiteren baulichen Anlagen mittelbar oder unmittelbar an die B 30 angebunden werden. Ausnahmen hiervon können nur von der Straßenbaubehörde beim Regierungspräsidium Tübingen erteilt werden, sofern hierdurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird.

4.1.1 Im Rahmen des ersten städtebaulichen Vorentwurfs vom Februar 2017 fanden deshalb Gespräche mit dem Straßenbauamt beim Regierungspräsidium Tübingen und der Verkehrsbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis statt, um eine dauerhafte Erschließungslösung für das Planungsgebiet abzustimmen. Dabei war insbesondere der Fortbestand des direkten Anschlusses der Straße Am Kohlbach an die B 30 sowohl vor dem Hintergrund des Status quo als auch unter Berücksichtigung von weiteren wohnbaulichen Nachverdichtungen zu prüfen.

Im Ergebnis dieser Gespräche wurde seitens der Verkehrsbehörden klar favorisiert, dass die Anlieger des Bereichs Am Kohlbach künftig über einen durchgehend öffentlich ausgebauten Angerweg zum Eschweg und zur B 30 geführt werden sollten. Dagegen könnten im Fall einer weiteren Belastung des jetzigen Direktanschlusses bei Bedarf auf der B 30 jederzeit weitere einschränkende verkehrsrechtliche und ggfs. bauliche Maßnahmen (mit zusätzlich notwendigem Grunderwerb) zu Lasten der Gemeinde Meckenbeuren angeordnet werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 30 nicht zu gefährden.

Der städtebauliche Vorentwurf vom April 2017 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und betroffenen Öffentlichkeit berücksichtigte daher die Sicherung von Flächen für einen Ausbau des privaten Angerwegs als öffentliche Erschließungsstraße, um bei Bedarf die Straße Am Kohlbach über den Angerweg und die Eschstraße an die B 30 führen zu können.

Zudem wurde von den Verkehrsbehörden in den Gesprächen vom Februar 2017 gefordert, dass die Straße Am Kohlbach keine Erschließungsfunktion für die Neubebauung der brachliegenden Hofanlage auf Flst.-Nr. 1284 erhalten soll, um die bereits eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Anschlusses Am Kohlbach/ B 30 nicht zu verschärfen.

4.1.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte das Regierungspräsidium Tübingen in seiner Stellungnahme vom April 2017 für das Einzugsgebiet der Straße Am Kohlbach mit: „Der Status quo einer weiteren Erschließung von Nachverdichtungen zu den bestehenden Wohneinheiten über die Straße Am Kohlbach zur B 30 wird vorerst festgeschrieben, bis der Ausbau des derzeit privaten Angerwegs möglich ist.“

Gleichzeitig wurde die Gemeinde erneut darauf aufmerksam gemacht, dass bei Bedarf jederzeit weitere verkehrsrechtliche und ggfs. bauliche Maßnahmen (Aufstellbereich für Linksabbieger) zu Lasten der Gemeinde in Erwägung gezogen werden müssen, wenn sich das Verkehrsgeschehen nachteilig auf die Bundesstraße auswirken sollte.

Die Gemeinde Meckenbeuren beauftragte daher im Sommer 2017 das Ing.-Büro Wasser-Müller (Biberach) mit der Vorplanung einer Linksabbiegespur im Anschlussbereich Am Kohlbach/ B 30. Im hierzu erfolgten Abstimmungsprozess zwischen dem Ing.-Büro Wasser-Müller und dem Regierungspräsidium Tübingen wurden von der Straßenbaubehörde keine schriftlichen Einwände gegen eine Linksabbiegespur geäußert. Die Gemeinde Meckenbeuren geht deshalb davon aus, dass die Linksabbiegespur im Bedarfsfall gebaut werden kann.

Damit liegt nun eine wichtige Voraussetzung vor, um die übergeordnete Erschließung des Planungsgebietes in der heutigen Form beibehalten zu können. Wesentliche Aspekte für diese Entscheidung sind die Entschärfung des gravierenden Konflikts mit der betroffenen Öffentlichkeit, der durch die Absicht, den privaten Angerweg als öffentliche Straße ausbauen zu können, entstanden ist, sowie die Tatsache, dass eine Umsetzung der Straßenplanung im Bedarfsfall mit sehr hohen liegenschaftlichen Schwierigkeiten verbunden wäre.

In der aktuellen städtebaulichen Planung soll der private Angerweg nicht mehr als öffentliche Erschließungsstraße ausgebaut werden, siehe Abschnitt 4.1.3. der Begründung.

4.1.3 Der Angerweg besitzt aufgrund seiner Lage im Ortsgefüge dennoch eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb von Siglishofen. Der Angerweg soll deshalb künftig als 2,50 m breiter Geh- und Radweg (zuzüglich eines beidseitigen, 0,50 m breiten Bankettstreifens) zugunsten der Öffentlichkeit genutzt werden.

Die damit verbundenen städtebaulichen Ziele

- der städtebaulichen Anbindung des Bereiches Am Kohlbach an die Dorfmitte von Siglishofen und
- der Führung eines sicheren Schulweges für die Siglishofener Kinder

wurden auch in den frühzeitigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit vom April 2017 als wesentliche Anliegen der Bewohner von Siglishofen formuliert. Dem wird mit der vorliegenden Planung in vollem Umfang entsprochen.

Das Einverständnis der Eigentümer zu einer öffentlich-rechtlichen Widmung des Angerweges als Geh- und Radweg liegt bereits vor. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht (sowie Leitungsrecht für die im Angerweg bestehenden Versorgungsleitungen) ist im Bebauungsplan eingetragen. Die Gemeinde Meckenbeuren beabsichtigt zu gegebener Zeit, den Geh- und Radweg zu erwerben.

- 4.1.4 Der bestehende Radweg entlang der B 30 (Flurstück 902/12) ist eine Hauptverbindung 1. Ordnung (Verbindungen des Alltagsradverkehrs) zwischen den Oberzentren Friedrichshafen und Ravensburg. Sie stellt damit eine wichtige überregionale Verbindung des Radverkehrs dar und ist so auch im RadNETZ BW und im Radverkehrskonzept des Bodenseekreises verzeichnet. Alltagstauglichkeit ist das Kernkriterium der Hauptverbindungen 1. bis 3. Ordnung. Hierfür sind folgende Kernanforderungen maßgeblich:
- bei Nacht befahrbar (Beleuchtung in Siedlungsbereichen und reflektierende Elemente im Außenbereich)
 - im Winter befahrbar (ggf. Winterdienst)
 - bei Nässe befahrbar (feste Oberflächen, wie z.B. Asphalt)
 - im Zusammenhang mit der Alltagstauglichkeit erhalten alle Radwege im Zuge von Hauptverbindungen 1. bis 3. Ordnung weiße Randmarkierungen
 - weitere sicherheitsrelevante Merkmale sind die Markierung von Radverkehrsfurten nach einheitlichen Kriterien und eine widerspruchsfreie StVO-Beschilderung.

Im Bereich Siglishofen sind zwei Maßnahmen zur Markierung der Radverkehrsfurten im Bereich der Anschlüsse der Eschstraße und der Straße Am Kohlbach an die B 30 vorgesehen. Die beiden Maßnahmenblätter aus dem Radverkehrskonzept des Bodenseekreises sind zur Information als **Anlage 8** der Begründung beigelegt.

Die auf dem Flurstück 902/12 liegende Verkehrsfläche für den genannten Radweg dient auch dem landwirtschaftlichen Verkehr und ist entsprechend ausgebaut.

4.2 STRUKTUR UND NUTZUNG

Aufgrund der Forderung der Verkehrsbehörden, dass die Straße Am Kohlbach nicht zur Erschließung der Neubebauung der brachliegenden Hofanlage auf Flst.-Nr. 1284 herangezogen werden darf (siehe Abschnitt 4.1.1 der Begründung), ergeben sich folgende Ausgangskriterien für deren Umstrukturierung:

- die Anbindung der gesamten Hoffläche auf Flst.-Nr. 1284 an die Eschstraße und
- das Verbot von Zufahrten zu dieser Fläche von der Straße Am Kohlbach aus.

Diese Anforderungen führen zu einer rückwärtigen Erschließung der Neubebauung im östlichen Teil der Hoffläche. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, durch entsprechende Grundstücksgestaltung und Anordnung der Bebauung die nachteiligen Auswirkungen der rückwärtigen Erschließungssituation auf die Wohnqualität zu minimieren.

- 4.2.1 Die Gebäude der Hofanlage werden bis auf das südliche Brennereigebäude abgerissen, so dass zusammen mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Flst.-Nr. 1287 ein größeres zusammenhängendes Areal entsteht, das (grundstücksweise in Abschnitten) neu bebaut werden kann.

Zur inneren Erschließung der etwa 60 bis 70 m tiefen Fläche wird ein 5,00 m breiter privater Wohnweg mit PKW-Wendemöglichkeit vorgesehen. Der private Wohnweg befindet sich in Abstimmung mit den Eigentümern auf der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 1284 und 1287 und dient somit beiden Grundstücken.

Die weitere innere Erschließung der Flurstücke 1284 und 1287 erfolgt über zwei 4,00 m breite private Wohnhöfe, die an den privaten Wohnweg anschließen. Der Wohnhof 1 befindet sich dabei am nördlichen Rand des Planungsgebietes, da für den verbleibenden unbebauten Teil des Flurstücks 1287 weiterhin eine Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge benötigt wird. Für die privaten Erschließungsflächen sind im Bebauungsplan die erforderlichen privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die Eschstraße soll bis zur Höhe des geplanten privaten Wohnweges 5,00 m breit ausgebaut werden, um diesen an das öffentliche Straßennetz anzubinden. Östlich des privaten Wohnweges wird die Eschstraße in einer Breite von 4,00 m noch bis zum Ende der bestehenden Bebauung auf dem Flurstück 1300 weitergeführt, um deren Erschließung (und ggfs. eine spätere Ausfahrtmöglichkeit der dortigen Garage bei Drehung auf die Eschstraße) sicherzustellen. An die Eschstraße schließt sich in Richtung der Straße Am Kohlbach der Angerweg als öffentlicher Geh- und Radweg an.

Südlich des privaten Wohnweges mündet die vorhandene Unterführung, die dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Unterquerung der B 30 dient, in die Eschstraße ein. Unter Benutzung dieser Einmündung besteht am Ende der Eschstraße eine ausreichende (und heute schon so praktizierte) Wendemöglichkeit für Müll-, Einsatz- und Lieferfahrzeuge. Die hierfür benötigte Fläche wurde in den Geltungsbereich des Planungsgebietes einbezogen.

Zwischen der Neubebauung der Hofffläche und der Straße Am Kohlbach ist eine private Grünfläche vorgesehen, um etwaige Erschließungsfunktionen sicher zu unterbinden. Zur eindeutigen Klarstellung dieser Planungsvorgabe des Straßenbauamtes wird im Bebauungsplan zusätzlich ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Davon ausgenommen ist das nördlich an die Hofffläche angrenzende Flurstück 1284/5, das direkt zum Einzugsbereich der Straße Am Kohlbach gehört und in Abstimmung mit dem Straßenbauamt auch bei einer Nachverdichtung von dort aus erschlossen werden kann. Der Eigentümer von Flurstück 1284/5 beabsichtigt zur besseren Bebaubarkeit eine Erweiterung seines Grundstücks, die bei der städtebaulichen Neustrukturierung der Hofffläche auf Flst.-Nr. 1284 mit berücksichtigt wurde.

Die private Grünfläche entlang der Straße Am Kohlbach dient gleichzeitig dazu, die neuen Wohngrundstücke optisch von der B 30 abzuschirmen. Die angrenzenden Gebäude sollen so angeordnet werden, dass sie eine lärmabschirmende Wirkung für das Quartier haben.

4.2.2

Bei der baulichen Nachverdichtung der an den Kohlbach angrenzenden Wiesenfläche auf dem Flst.-Nr. 1280 ist neben einem Gewässerrandstreifen auch der Anbauabstand zur B 30 zu berücksichtigen.

Der innerörtlich notwendige Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite wird auf der an den Kohlbach angrenzenden privaten Grundstücksfläche als private Grünfläche mit entsprechendem Pflanzgebot sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dazugehörigen Maßnahmen festgesetzt. Pflanzgebot und Maßnahmen basieren auf den Angaben der Umweltanalyse vom Büro 365 ° freiraum + umwelt (Überlingen).

Der Anbauabstand zur B 30 ist mit 20,00 m Breite im städtebaulichen Vorentwurf nachrichtlich eingetragen und wird bei der baulichen Nachverdichtung von Flst.-Nr. 1280 berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird der Anbauabstand, der auch die bereits bebauten Grundstücke betrifft, als nicht überbaubarer Grundstücksstreifen festgesetzt.

Die auf den Flurstücken 1280 und 1300 schon bestehenden Gebäude ragen unterschiedlich stark in den Anbauabstand hinein. Für im Anbauabstand liegende Gebäudeteile können im vorliegenden Bebauungsplan nach Aussage des Straßenbauamtes keine Baufelder vorgesehen werden. Bei baulichen Veränderungen des Bestands muss im Einzelfall mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden, ob in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf die B 30 Ausnahmen vom Anbauabstand erteilt werden können. Auf der allgemeinen Ebene des Bebauungsplanes sind hierzu vom Straßenbauamt keine Aussagen möglich.

- 4.2.3 Das Planungsgebiet ist strukturell der dörflichen Ortsmitte von Siglishofen zuzuordnen. Die derzeit noch existierende Hofanlage auf Flst.-Nr. 1284 prägt zusammen mit den bei- den westlich bzw. südwestlich benachbarten Höfen das heutige überwiegend landwirt- schaftliche Erscheinungsbild des Planungsgebietes, das durch die gemischten Nutzun- gen an der B 30 dorftypisch ergänzt wird.
- Mit dem Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstelle auf Flst.-Nr. 1284 sollen die dort freiwerdenden Flächen zusammen mit dem angrenzenden Flurstück 1287 künftig für Wohnzwecke genutzt werden, die auch dem Eigenbedarf beider Grundstückseigen- tümer dienen sollen. Die genannten Flächen werden deshalb als allgemeines Wohnge- biet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- Die übrigen Teile des Planungsgebietes bleiben in ihrer Nutzungsstruktur unverändert und werden durch die Festsetzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO in ihrem Fortbe- stand gesichert. Dazu gehört auch das Gebäude der kleinen Brennerei auf Flst.-Nr. 1284, das weiterhin bestehenbleibt.
- Die Abgrenzung der baulichen Nutzung ist in einem gesonderten Plan in **Anlage 4** zur Begründung dargestellt.
- Aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes und ihrer großen Flächeninanspruchnahme sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise bzw. im Mischgebiet allgemein zu- lässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- 4.2.4 Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Bauschutzbereiches des Flughafens Friedrichshafen. Die Flächen nördlich von Eschstraße und Angerweg liegen dabei im Anflugsektor, in dem die Höhenbeschränkungen von ca. 416,50 m an der westlichen Plangebietsgrenze bis ca. 418,50 m üNN an der östlichen Plangebietsgrenze gelten. Die Geländehöhe liegt an der westlichen Plangebietsgrenze auf ca. 411,50 m üNN und fällt nach Osten hin auf 408,00 m üNN ab.
- Bei Einhaltung der luftverkehrlichen Beschränkungen wäre das Planungsgebiet größten- teils nicht sinnvoll baulich nutzbar. Die Neubebauung des Planungsgebietes würde deutlich unterhalb der in der Umgebung sonst vorhandenen Gebäudehöhen bleiben. Im Vergleich zur umgebenden sowie zur im Planungsgebiet existierenden Bebauung würde dies nicht nur eine wesentliche Einschränkung des bisher vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung bedeuten, sondern auch dem städtebaulichen Kontext nicht ge- recht werden.
- Das planerische Ziel ist daher eine bauliche Entwicklung, die die Höhe der an das Pla- nungsgebiet in Richtung Ortsmitte angrenzenden Bestandsgebäude mit ca. 10,50 m über Gelände aufnimmt. Dies entspricht je nach Geländehöhe im Planungsgebiet einer baulichen Höhe bis etwa 422,50 m üNN (siehe Plan „Geplante Gebäudehöhen und Bauschutzbereich“ in **Anlage 5** zur Begründung).
- Seitens der Gemeinde Meckenbeuren fand im Herbst 2017 eine Abstimmung mit der Luftfahrtbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart und der Deutschen Flugsicherung GmbH statt. Mit Schreiben vom 23.11.2017 teilt die Deutsche Flugsicherung GmbH der Luftfahrtbehörde mit, dass aus Hindernisgründen gegen Vorhaben mit einer maximalen Höhe von 422,50 m üNN voraussichtlich keine Einwendungen bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude innerhalb des Bauschutzbereiches gesondert zur gutachter- lichen Stellungnahme vorzulegen sind.
- Damit können die Gebäudehöhen wie geplant bis maximal 10,50 m über Erdgeschoss- rohfußboden festgesetzt werden. Der zusätzliche Hinweis der Deutschen Flugsicherung GmbH wird in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

4.2.5 Das geplante Baugebiet Siglishofen entwässert im Trennsystem, was bedeutet, dass das häusliche Abwasser getrennt vom Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen in einem separaten Kanal abgeleitet wird. An der geplanten Einmündung Eschstraße/privater Wohnweg des Plangebietes wurde bereits im Zuge der abwassertechnischen Erschließung des Angerwegs vor einigen Jahren eine Vorstreckung für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation vorgesehen.

Der Schmutzwasserkanal verläuft vom Angerweg weiter in der Straße „Am Kohlbach“ Richtung Westen und entwässert letztendlich in den Sammler des Abwasserverbandes Unteres Schussental (AUS). Das Abwasser wird in der Sammelkläranlage in Eriskirch behandelt.

Bedingt durch die unmittelbare Nähe zum Bodensee werden seitens des Amtes für Wasser- und Bodenschutz im Landratsamt Bodenseekreis erhöhte Anforderungen an die Einleitung von verdünntem Niederschlagswasser in die Gewässer im Bodenseeeinzugsgebiet gestellt. Gleichzeitig ist das Gewässer Kohlbach ein Gewässer 2. Ordnung und somit ist eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung erforderlich.

Die Regenwasserbewirtschaftung wurde deshalb vom Ing.-Büro RSI (Biberach) in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz konkretisiert. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Regenwasserbehandlung, die bei der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden müssen, sind im Textteil des Bebauungsplan als Hinweise enthalten.

4.3 UMWELTBELANGE

Für das Planungsgebiet liegt eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung vom Büro 365° freiraum + umwelt (Überlingen) vor, in der die relevanten Umweltbelange zusammengestellt sind. Die Umweltanalyse wird durch einen Bestands- und Maßnahmenplan im M 1:1.000 ergänzt (siehe **Anlage 6** zur Begründung).

In der Umweltanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf

- den nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Kohlbach als Teil des FFH-Gebietes „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“ sowie
- die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere, Pflanzen/ Biotope/ biologische Vielfalt, Ortsbild/ Erholung und Mensch/ Lärm

untersucht. Im Zeitraum von April bis August 2017 fand durch den Fachgutachter Herrn Luis Ramos aus Ravensburg eine artenschutzfachliche Relevanz-Prüfung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) statt. Aufgrund des benachbarten FFH-Gebietes wurde auch eine Natura 2000 - Vorprüfung vorgenommen. Beide Untersuchungen sind der Umweltanalyse als Anlagen beigelegt.

Die in der Umweltanalyse dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der planerischen Eingriffe wurden in den Bebauungsplan übernommen. Sie dienen neben verschiedenen grünordnerischen Zielen insbesondere dem Erhalt und der Entwicklung eines 5,00 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Kohlbachs sowie artenschutzrechtlichen Erfordernissen, wie der Schaffung von Zauneidechsen-Ersatzhabitaten, Ersatz-Fledermausquartieren und Nisthilfen für Vögel sowie dem Schutz totholzbewohnender Käferarten.

Im Planungsgebiet wurden 20 Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser über 15 cm kartiert. Ein räumlich prägender Baumbestand befindet sich im südlichen Teil des Flurstücks 1300. Einer der Bäume (Bergahorn) wird aufgrund seines besonderen Erscheinungsbildes als großkroniger Einzelbaum im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Die vorliegende Planung führt zu einem Verlust von Bestandsbäumen,

der durch Neupflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken sowie im Bereich der privaten Grünfläche entlang der Straße Am Kohlbach kompensiert werden soll. Im Bebauungsplan ist hierfür ein entsprechendes Pflanzgebot formuliert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Auf die detaillierten Aussagen der Umweltanalyse in **Anlage 6** der Begründung wird an dieser Stelle verwiesen.

4.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der angrenzenden Bundesstraße B 30 und der benachbarten Hofstellen ergibt sich für das Planungsgebiet ein immissionsschutzrechtlicher Untersuchungsbedarf.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Ing.-Büro für Umweltakustik Heine + Jud (Stuttgart) für den vorliegenden Bebauungsplan die zu erwartenden Geräuschemissionen durch die Verkehrsbelastung und den landwirtschaftlichen Betrieb ermittelt und beurteilt. Das Lärmgutachten ist der Begründung als **Anlage 7** beigelegt.

4.4.1 Einwirkungen durch den Verkehrslärm der B 30 Ravensburg-Friedrichshafen

Das Planungsgebiet ist bereits durch den Verkehrslärm auf der Bundesstraße B 30 vorbelastet. Aufgrund dieser verkehrlichen Vorbelastung können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) insbesondere bei der geplanten Wohnnutzung nicht eingehalten werden. Als Beurteilungsgrundlage wird deshalb die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen, in der die Immissionsgrenzwerte definiert sind und die gleichzeitig als Schwelle der Zumutbarkeitsgrenze anzusehen sind.

Die Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm wurden in der schalltechnischen Untersuchung auf der Basis der Verkehrszahlen von Modus Consult zum Lärmaktionsplan der Gemeinde Meckenbeuren ermittelt und, bezogen auf die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet bzw. als Dorfgebiet, bewertet.

Die Beurteilungspegel überschreiten die schalltechnischen Grenzwerte der 16. BImSchV teils erheblich. Der Bebauungsplan enthält deshalb Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände wurden in mehreren Varianten untersucht. Ein Vollschutz kann nur mit einer komplett geschlossenen, ca. 3,20 m hohen Lärmschutzwand erreicht werden. Die durch den Anschluss der Straße Am Kohlbach an die B 30 notwendige Öffnung mindert die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand jedoch stark. Hieraus sowie in Anbetracht der hohen Kosten und der dazukommenden städtebaulichen Gesichtspunkte ergibt sich die Entscheidung, keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Bebauungsplan sind daher Festsetzungen für technische Vorkehrungen im Sinne des passiven Lärmschutzes enthalten. Die Baufeldseiten sind mit einem Planzeichen versehen, das in Kombination mit den textlichen Festsetzungen festlegt, dass wegen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die Außenwandbauteile technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfolgen müssen. Die Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Festsetzung luftschalldämmender Außenbauteile) stellt die Grundlage für die schalltechnischen Aspekte der Baugenehmigungsplanung dar. Für Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume), werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt. Aus Schallschutzgründen sollten

Schlaf- und Wohnräume vorzugsweise auf den der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseiten untergebracht werden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel wird nach DIN 4109 anhand des Tagpegels ermittelt. Die neue Fassung der DIN 4109 vom Juli 2016, die jedoch nach LBO baurechtlich noch nicht eingeführt ist, berücksichtigt auch den Nachtwert. Die im Bebauungsplan eingetragenen Lärmpegelbereiche wurden gemäß der Vorgaben der neuen Fassung der DIN 4109 (2016) mit dem Nachtwert bestimmt.

Der Bebauungsplan enthält im allgemeinen Wohngebiet (neben den Lärmpegelbereichen II bis V) auch den Lärmpegelbereich I, für den ein maßgeblicher Außenlärmpegel bis 55 dB(A) zu erwarten ist, da der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete gemäß 16. BImSchV nachts bei 49 dB(A) liegt.

Auf die detaillierten Aussagen der schalltechnischen Untersuchung in **Anlage 7** der Begründung, dort insbesondere zum passiven Lärmschutz in Abschnitt 7.2, wird an dieser Stelle verwiesen.

4.4.2 Einwirkungen durch landwirtschaftliche Nutzungen

Die beiden südwestlich bzw. westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Höfe auf den Flst.-Nr. 1300/1 und 1288 sind auf der Beurteilungsgrundlage der TA Lärm als nicht lärmkritisch für die geplante Wohnbebauung zu beurteilen. Aufgrund der zum Hof auf Flst.-Nr. 1288 gehörenden Ferienwohnungen, auf die mit der Schallabstrahlung bereits Rücksicht genommen werden muss, ist für die Untersuchung der Geräuschemissionen nur der Hof auf Flst.-Nr. 1300/1 maßgeblich. In der schalltechnischen Untersuchung heisst es hierzu zusammenfassend:

„Durch die landwirtschaftlichen Abläufe des Betriebs auf dem Flurstück 1300/1 ergeben sich an den Immissionsorten Beurteilungspegel tags bis 55 dB(A), nachts findet kein Betrieb statt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. für Dorf-/Mischgebiete von 60 dB(A) tags werden im Bebauungsplangebiet eingehalten. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.“

Im Lärmgutachten wurde zusätzlich die verkehrliche Auswirkung der geplanten Neubebauung auf die bestehende Bebauung untersucht. Hierbei wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt, siehe auch Abschnitt 8 der schalltechnischen Untersuchung.

4.5 GESTALTUNGSGESICHTSPUNKTE, KLIMASCHUTZ

Die örtlichen Bauvorschriften – basierend auf § 74 der Landesbauordnung – sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siglishofen“ die bereits im Bebauungsplan formulierten grundsätzlichen Belange des Umweltschutzes und der Gestaltung unterstützen und ergänzen.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Siglishofen“ sind in der vorliegenden Form konzipiert, um der Forderung nach einer im Siedlungsraum städtebaulich sinnvollen, architektonisch attraktiven und dörflich angepassten sowie umweltfreundlichen Gestaltung des Planungsgebietes Nachdruck zu verleihen.

Die Gemeinde Meckenbeuren hat im September 2017 den „Leitfaden für einen wirksamen Klimaschutz und wirtschaftliches Bauen für European Energy Award Kommunen“ beschlossen. Der Leitfaden kann bei der Gemeinde angefordert werden und soll insbesondere bei der Gebäude- und Haustechnikplanung beachtet werden.

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