

# Gemeinde Meckenbeuren

## Bebauungsplan

### „Straßäcker“

7. Februar 2007



## Begründung zur Planaufstellung

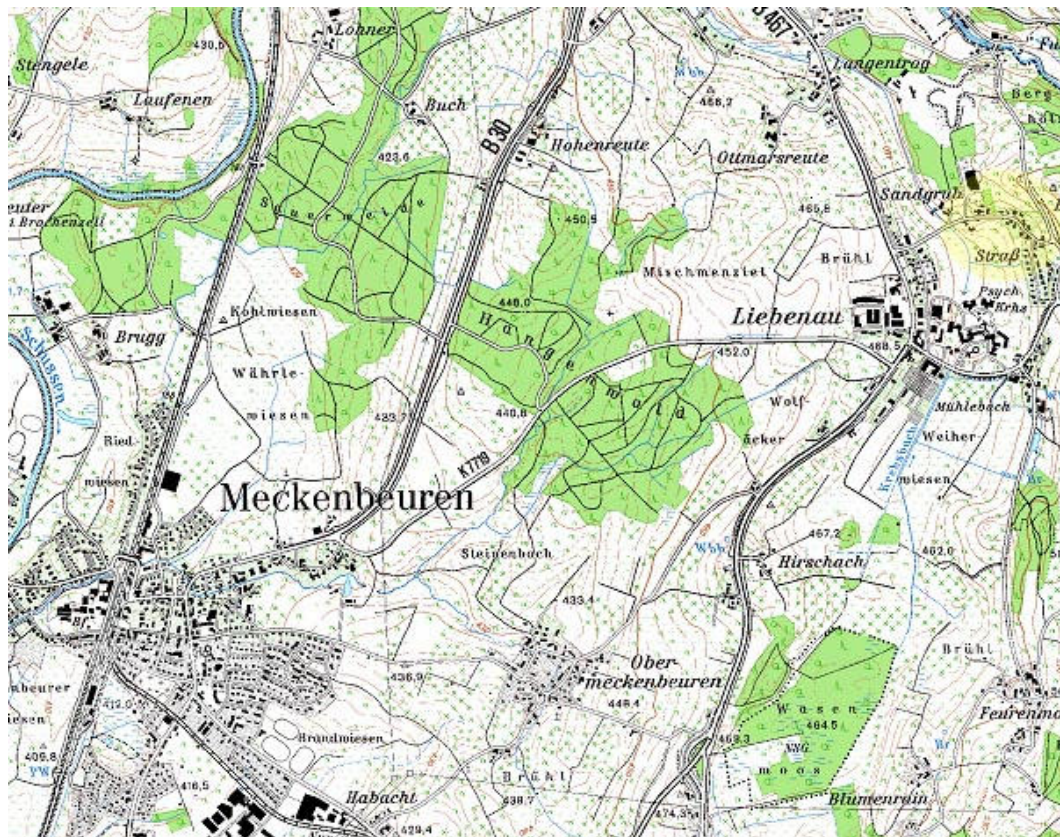
(7. Februar 2007)

# Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßäcker"

## Inhalt:

### • **Begründung**

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
  - 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
4. Bestand / Nutzung
  - 4.1 Schadstoffbelastungen
  - 4.2 Schutzgebiete
  - 4.3 Denkmalschutz
5. Planung
  - 5.1. Art + Maß der Nutzung
  - 5.2. Bebauung
  - 5.3. Erschließung
  - 5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - 5.5. Ruhender Verkehr
  - 5.6. Ver- und Entsorgung
  - 5.6.1. Regenwasserbewirtschaftung
  - 5.7. Freiflächengestaltung
6. Grünordnung
  - 6.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
7. Flächenbilanz
8. Kosten





## Begründung

### 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Gemeinde Meckenbeuren im Teilort Liebenau, Ortsteil Straß.

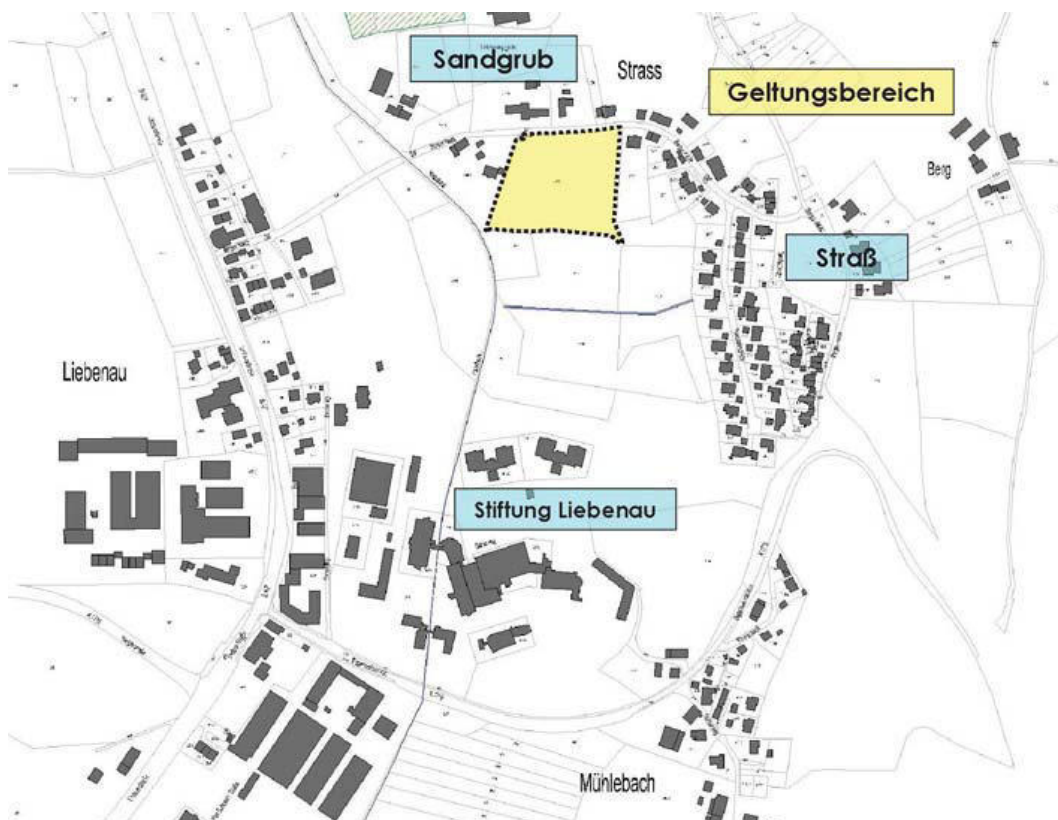
Es umfasst eine Fläche von ca. 1,33 ha und wird begrenzt

- im Norden von der Straße "Berger Halde",
- im Westen von der Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes und landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Hopfenkulturen,
- im Osten von einem zum Grundstück gehörenden landwirtschaftlichen Weg und daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen / Intensiv-Obstanlage.

Das Gelände weist von Norden nach Süden eine Hanglage von ca. 465.50 m. ü. NN auf ca. 461.00 m. ü. NN auf.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Grundstück

Fl. St. Nr. 2389/3 - landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker.





## 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Meckenbeuren dem „Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“ sowie dem Mittelbereich Friedrichshafen zugeordnet und liegt an der Landesentwicklungsachse Friedrichshafen - Ravensburg - Weingarten.

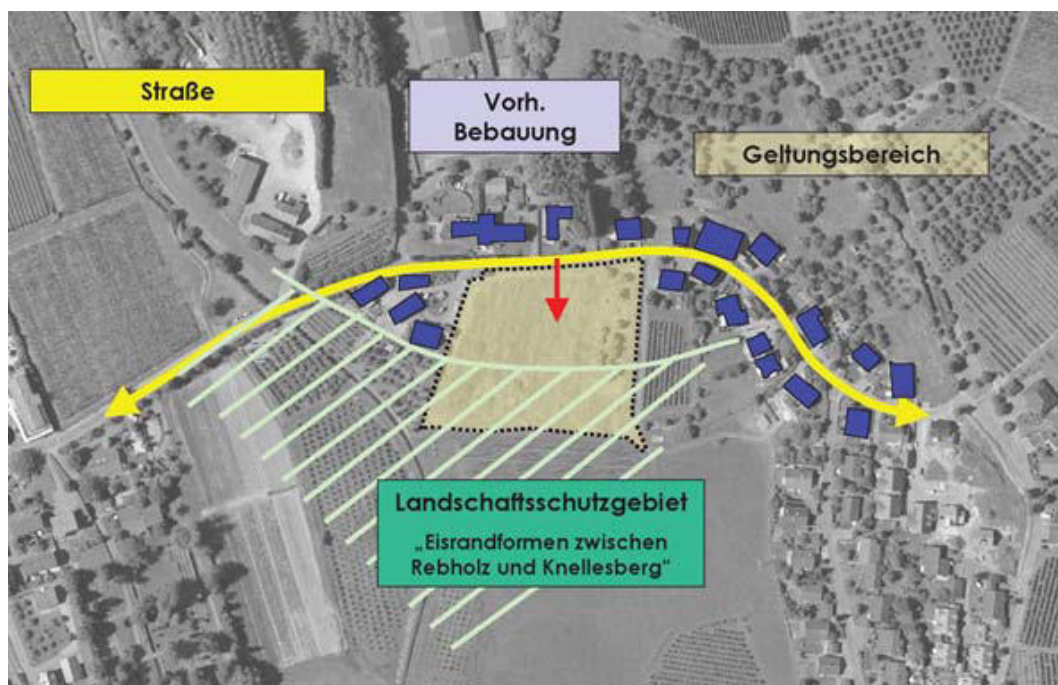
## 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Meckenbeuren liegt an der im Regionalplan der Region Bodensee - Oberschwaben dargestellten Entwicklungsachse (1) „Friedrichshafen - Meckenbeuren / Tettnang - Ravensburg / Weingarten - Bad Waldsee und ist als Kleinzentrum ausgewiesen.

Der Teilort Liebenau ist von im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzüge umgeben, das Plangebiet selbst ist jedoch ausgespart.

## 4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wurde zum größten Teil als Erdbeeracker genutzt, ist aber seit einigen Jahren brachgefallen und jetzt Grünland. Am östlichen Rand finden sich noch einige Streuobst-Hochstämme. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein landwirtschaftlicher Weg als Wiesenweg.



## 4.1. Schadstoffbelastungen

Aufgrund der früheren Nutzung für den Intensivobstbau (Erdbeerfeld) wurden Bodenuntersuchungen unter Berücksichtigung eventuell vorhandener Schadstoffbelastungen erforderlich. Mit der Erarbeitung war die Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Ravensburg, beauftragt. Als Ergebnis ist festzuhalten:

### **"8.4.1 Gefährdungsabschätzung**

*Hinsichtlich der Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Nutzpflanze und Boden - Grundwasser ist festzustellen:*

- *aus den Vor-Ort-Untersuchungen folgten keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen,*
- *aus den Laborergebnissen ergaben sich keine bzw. nur geringfügige Überschreitungen der Vorsorgewerte,*
- *alle relevanten Prüfwerte sind eingehalten,*
- *hinsichtlich der in den Auffüllungen vorgefundenen PAK- (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Kupfergehalte sind derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.*

*Insofern ist nicht von Prüfwertüberschreitungen am jeweiligen Ort der Beurteilung auszugehen. Gefahren hinsichtlich der relevanten Wirkungspfade sind aus den Ergebnissen nicht abzuleiten.*

### **8.4.2 Ergänzende Hinweise für evtl. Baumaßnahmen (Abfallwirtschaftliche Kriterien)**

*Unabhängig von der Gefährdungsabschätzung führen Überschreitungen der Vorsorge- oder Z O - Werte zu einer entsprechenden Einstufung des Bodenmaterials.*

*Derartige Schadstoffbelastungen haben sich in nachgenannten Bereichen ergeben:*

- *In der Mischprobe aus dem Oberboden der Fläche 1 (ehem. Erdbeerfeld) geringfügig erhöhte PAK-Gehalte ( = Z 1 - Wert gem. LAGA für Gebiete mit hydrogeologisch günstigen Deckschichten)*
- *Der Kupfergehalt im Oberboden der Fläche 2 (Streuobstwiese) liegt über 70 % des Vorsorgewertes von 40 mg/kg, hält jedoch den Z O - Wert gem. LAGA TR Boden [5] ein*
- *Im Boden bis etwa 1,0 m Tiefe (Oberboden und Auffüllung) liegen darüber hinaus PAK-Gehalte über dem Hintergrundwert. Gem. LAGA TR Boden [5] sind die Z O - Werte eingehalten.*

*Daraus leiten sich für Baumaßnahmen hinsichtlich der Verwertung von Aushubmaterial folgende Empfehlungen ab:*

*Aushubmaterial aus dem Oberboden (humoser Lehm Boden bis etwa 0,3 m Tiefe):*

- *die Umlagerung des Oberbodens am Herkunftsort unterliegt keinen Einschränkungen*
- *ein Einsatz des Oberbodens als durchwurzelbare Bodenschicht bei landwirtschaftlicher Bodennutzung ist nicht möglich, da hierfür gem. § 12 (4) BBodSchV hinsichtlich künftig unvermeidlicher Schadstoffeinträge 70 % der Vorsorgewerte einzuhalten sind und dieses Kriterium hier nicht erfüllt ist*

## Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßacker"

- außerhalb des Herkunftsortes kann der Oberboden als Z 1 - Material nach LAGA [5] in Gebieten mit hydrogeologisch günstigen Deckschichten zur Herstellung einer technischen Funktion verwertet werden.

### Aushubmaterial aus Tiefen über 0,3 m Tiefe (Auffüllung aus braunen Schluffen):

- Aushubmaterial ab etwa 0,3 m Tiefe bis 1,0 m Tiefe kann als Z 0 - Material gem. LAGA TR Boden [5] verwertet werden (Anmerkung: Gemäß früheren LAGA-Empfehlungen ["LAGA alt": Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - technische Regeln. Mitteilungen Nr. 20, Stand 06.11.97] ist das Material dem Z 1.1 - Wert zuzuordnen)
- Ab 1,0 m Tiefe (gelblichbraune Schluffe bis graue Sande) ergeben sich nach LAGA TR Boden [5] und "LAGA alt" keine Einschränkungen
- ein Einsatz von entsprechendem Aushubmaterial als durchwurzelbare Bodenschicht bei landwirtschaftlicher Folgenutzung scheidet aus, da bis 1,0 m Tiefe insbesondere die Kriterien gem. § 12 (4) BBodSchV aufgrund des PAK-Gehalts nicht erfüllt sind und ab 1,0 m Tiefe nicht von einer entsprechenden Materialeignung auszugehen ist."

(Auszugsweise zitiert aus: "Boden- und Baugrunduntersuchungen im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen im Gewann Strassacker in Meckenbeuren-Strass, Bodenseekreis" Blatt 23 - 24, 2005, Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Ravensburg).

Im Übrigen wird auf das o.a. Gutachten verwiesen.

## **4.2. Schutzgebiete**

Durch die von Westen nach Osten verlaufende Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Eisrandformen zwischen Rebholz und Knellesberg" wird das Plangebiet in zwei etwa gleichgroße Hälften unterteilt. Die südliche Hälfte liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

## **4.3. Denkmalschutz**

Innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler. Nach Süden besteht eine Blickbeziehung zum Schloss Liebenau.

## **5. Planung**

Für den Bereich der neu auszuweisenden Bauflächen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern unter Berücksichtigung vorhandenen Siedlungsstruktur geplant.

Die neuen Bauflächen sind in 2 Baureihen unterteilt, die die vorhandene Bebauung entlang der Straße "Berger Halde" miteinander verbinden. Zwischen den beiden Hausreihen liegt ein Anlieferweg der sich zu einem kleinen Quartiersplatz aufweitet.

Während entlang der "Berger Halde" wahlweise die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern möglich ist, können in der zweiten Reihe nur Einzelhäuser zugunsten eines größeren Gebäudeabstandes entstehen. Hierdurch wird ein



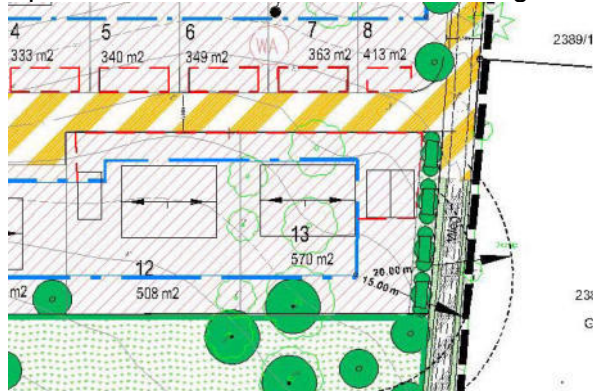
## Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßäcker"

harmonischer Übergang in die Landschaft gewährleistet. Die dichtere Bebauung entlang der "Berger Halde" fasst den Straßenraum. Die Hausgärten sind im Süden angeordnet. Entlang des Anliegerweges besteht die Möglichkeit, Nebenanlagen (Schuppen, Keller-Ersatzräume etc.) zu errichten, so dass zwischen Haus und Nebenanlagen introvertierte Gartenhöfe entstehen. Jeder Garten erhält einen Zugang zum Quartiersplatz bzw. Anliegerweg.

Insgesamt werden 13 Baugrundstücke ausgewiesen, 7 für Einzelhäuser, 6 für Doppelhaushälften.



Das Baufenster des südöstlichen Gebäudes Nr. 13 ist nach Westen gerückt, um den erforderlichen Mindestabstand zur benachbarten Intensiv-Obstanlage einzuhalten. Aus städtebaulicher Sicht wäre ein Verschieben des geplanten Gebäudes nach Osten wünschenswert, um die Situation am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft weiter aufzulockern. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn die benachbarte Nutzung aufgegeben oder der erforderliche Spritzabstand auf andere Weise sichergestellt wird.



### 5.1. Art und Maß der Nutzung

Die Bauflächen werden ausgewiesen als

- **WA = Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Der ausgewiesene Wert von 0,25 liegt zugunsten einer zurückhaltenden Bebauung und eines harmonischen Ortsrandes deutlich unterhalb der gem. BauNVO zulässigen Obergrenze

- **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

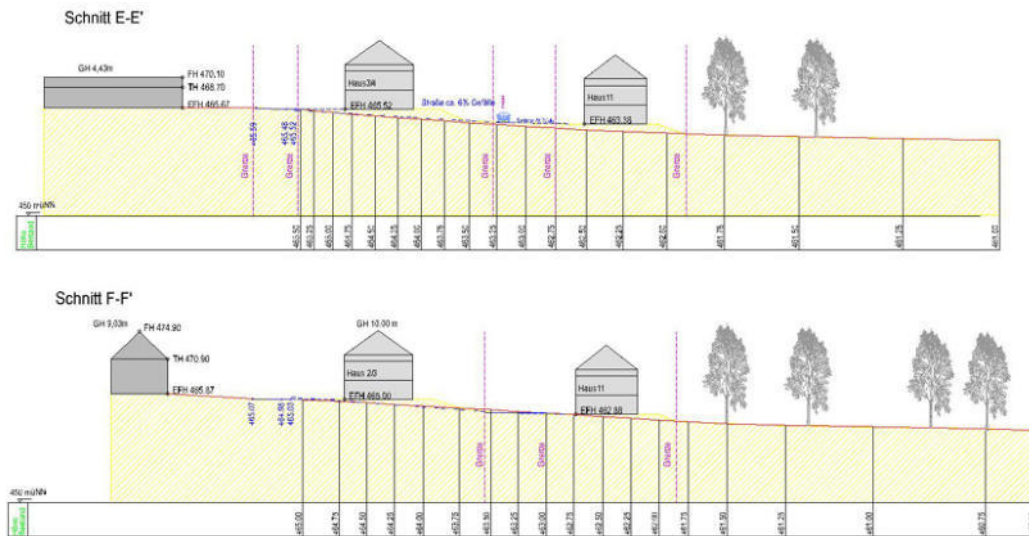
In der Bauzeile entlang der "Berger Halde" sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in der südlichen Reihe nur Einzelhäuser. Die im Plan dargestellten Baugrenzen lassen in begrenztem Umfang das Verschieben der Gebäudestandorte zu, während die Firstrichtungen eindeutig vorgegeben ist, um eine weitgehend homogene Siedlungs- und Baustruktur zu erreichen.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Es wird eine maximale Gesamthöhe von 10 m festgesetzt. Mit den in den örtlichen Bauvorschriften dargestellten Dachformen und Dachneigungen sind damit i.M. 2 Vollgeschosse möglich. Diese Festsetzung bietet einerseits ein hohes Maß an Gestaltungsspielräumen, gleichzeitig besteht für die Grundstückseigentümer Planungssicherheit bezüglich der möglichen Bebauung der Nachbargrundstücke. Bezugshöhe ist die Erdgeschoss – Fußbodenhöhe, die für jedes Baugrundstück festgelegt ist.



## Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßäcker"



### • **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 WE je Gebäude bzw. je Gebäudehälfte festgesetzt, um eine unerwünschte Verdichtung mit der sich dadurch verschärfenden Stellplatzproblematik zu vermeiden.

Im Plangebiet werden außerdem

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Wohnstrasse,
- Öffentliche Pkw-Stellplätze im Bereich des Quartiersplatz,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Erhaltungsgebote für Bäume im Bereich der ehem. Streuobstwiese,
- Private Grünflächen als Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen,
- Eine Retentions- und Versickerungsfläche für Oberflächenwasser,
- Leitungsrechte für die Verlegung vorhandener Stromleitungen, für Kanal- und Leitungstrassen sowie für den landwirtschaftlichen Weg,
- Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen

ausgewiesen.

### **5.2. Bebauung**

Die Neubebauung im Plangebiet orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Topographie des nach Süden leicht abfallenden Geländes.

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser erstellt werden.

Die Gebäude sind weitgehend traufständig nach Süden orientiert, um die passive Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen (Solarthermie, Photovoltaik). Lediglich das Gebäude auf dem Baugrundstück Nr. 1 wird zugunsten einer Gruppenbildung der Häuser gedreht.

### **5.3. Erschließung**

Für die Anbindung des neuen Wohnquartiers an das örtliche Straßennetz ("Berger Halde") standen zwei Varianten zur Auswahl:

- 1 "T-Lösung" = eine Anbindung an die "Berger Halde", etwa in der Mitte des Baugebietes, zwischen den beiden Bauzeilen jeweils ein Ast nach rechts und links**

**Vorteile:** wenig Flächenverbrauch,  
Erschließungsfläche als "Mitte" des Baugebietes  
Kein Durchgangsverkehr, reduzierte Verkehrsbelastung

**Nachteile:** nur eine Ein- und Ausfahrt,  
Einfahrt für größere Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nicht möglich (z.B. Müll - Lkw),  
öffentlicher Winterdienst nicht möglich,  
keine Anordnung öffentlicher Pkw-Stellplätze möglich (z.B. Besucher-Stellplätze),  
für das jeweils südwestlichste und südöstlichste Grundstück werden lange private Zufahrten erforderlich

- 2 "U-Lösung" = zwei Anbindungen unter Einbeziehung einer Teilfläche des östlich gelegenen Wirtschaftsweges**

**Vorteile:** klare und übersichtliche Verkehrssituation,  
Entzerrung der Ein- und Ausfahrtssituation,  
Ver- und Entsorgung und Winterdienst uneingeschränkt möglich,  
Anordnung von Besucher-Stellplätzen möglich,  
optimale Erschließung für alle Baugrundstücke,  
im Bereich des Wirtschaftsweges erforderliche Fläche als „Korridor“ vorhanden,

Nach eingehender Abwägung der unterschiedlichen Gesichtspunkte entschied sich die Gemeinde Meckenbeuren für die Variante 2, da die Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden sollen. Die Gemeinde legt großen Wert darauf, eine optimale Erschließung sowie Ver- und Entsorgung bei gleichzeitig vertretbaren Folgekosten zu gewährleisten. Zudem können sämtliche erforderlichen Kanäle und Leitungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auf öffentlichen Flächen verlegt werden, ohne dass Leitungsrechte notwendig werden. All diese Anforderungen wären bei der Variante 1 nur unzureichend erfüllt worden.

### **5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Für die Verlegung eines Regenwasserkanals wird die Festsetzung eines Leitungsrechtes entlang des südlichen Randes des Baugebietes erforderlich. Weitere Leitungsrechte sind für die Zu- und Ableitung der Retentionsfläche ausgewiesen. Auf dem östlich gelegenen Wirtschaftsweg wird Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EnBW (Verlegung Stromleitung), der Gemeinde Meckenbeuren und der Öffentlichkeit (Spazierweg) eingeräumt.



### 5.5. Ruhender Verkehr

Grundsätzlich ist die erforderliche Zahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken, auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäuderückseite, nachzuweisen.

Am Eingang zum Quartier werden 12 öffentliche Pkw-Stellplätze angelegt, die der Grundschule und dem Baugebiet als Besucher-Stellplätze dienen.

### 5.6. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind der Bau eines Schmutzwasserkanals sowie die Verlegung der entsprechenden Versorgungsleitungen erforderlich, die an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Mit der entsprechenden Planung ist das Ingenieurbüro Marschall & Klingenstein, Tettnang, beauftragt.

An der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich eine Umspannstation, von der aus 2 oberirdische Stromleitungen das Plangebiet queren. Die Erdverlegung dieser Leitungen durch den Versorgungsträger, die EnBW, ist vorgesehen und im Bebauungsplan durch den Eintrag entsprechender Leitungsrechte abgesichert.

#### 5.6.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die vollständige Versickerung bzw. Retention allen anfallenden Dach- und Oberflächenwassers wird in der vorliegenden Planung angestrebt. Das Boden- und Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele kommt zum Ergebnis:

*"Die Versickerungsversuche ergaben kf-Werte von maximal  $7,6 \times 10^{\text{hoch}-5}$ /s in Schurf 2 und insgesamt die Einstufung "Versickerung möglich". Die Retentionsmulden sollten eine Tiefe von 1,5 m zzgl. Belebte Bodenzone erhalten, um bessere Versickerungseigenschaften zu erreichen und eine Versickerung über den Bereich der anthropogenen Auffüllung zu vermeiden. Vor der Überdeckung mit humosem Oberboden sollte der Untergrund zur Beurteilung des anstehenden Materials durch den Gutachter augenscheinlich untersucht werden."*

**(Auszugsweise zitiert aus: "Boden- und Baugrunduntersuchungen im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen im Gewann Strassacker in Meckenbeuren-Strass, Bodenseekreis" Blatt 5, 2005, Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Ravensburg).**

Die Planung sieht die Einrichtung einer ca. 400 m<sup>2</sup> großen Retentions- und Versickerungsfläche im Süden des Plangebietes vor. Der Notüberlauf erfolgt über eine vorhandene Regenwasserleitung in den südwestlich des Plangebietes verlaufenden Krebsbach.

Der zusätzliche Bau von Zisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgt auf freiwilliger Basis, wobei diese sinnvollerweise mit einem Retentionsraum und einer gedrosselten Ableitung versehen werden sollen.

Im Plangebiet sind keine stärker frequentierten Parkplätze und Auto-Waschplätze vorgesehen, so dass ausschließlich von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ausgegangen werden kann.

## **5.7. Freiflächengestaltung**

Wesentliche Elemente der Freiflächengestaltung sind:  
Hofbildungen entlang der "Berger Halde" mit Hofbäumen als straßenbegleitender Baumreihe,  
die Gestaltung eines Teilbereichs der Erschließungsflächen als Quartiersplatz,  
nach Süden orientierte Freiräume, die wahlweise als Hausgärten oder  
introvertierte Gartenhöfe angelegt werden können,  
Baumpflanzungen als weicher Übergang in die Landschaft.

Die Freiflächengestaltung unterstützt das planerische Ziel, die Neubebauung in die gewachsene Siedlungsstruktur einzubinden.

## **6. Grünordnung**

Ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung wurde begleitend zum städtebaulichen Entwurf erstellt und ist in die vorliegende Planung eingeflossen. Wesentliche städtebauliche Aspekte, z.B.

- die Ausnutzung der Südhanglage für die Stellung der Gebäude,
- die aufgelockerte Bebauung in der zweiten Bauzeile,
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume,
- Örtliche Bauvorschriften zur Verwendung von Materialien für die Oberflächenbefestigung,
- das Regenwasserbewirtschaftungskonzept

resultieren aus dem landschaftsplanerischen Leitbild für das Gesamtkonzept.

### **6.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung**

Die vorliegende Planung ist als Eingriff gem. §§ 18, 19, 21 BNatSchG zu bewerten und unterliegt der Eingriff-Ausgleichsregelung. Die entsprechende detaillierte Bilanzierung ist erfolgt.

#### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung - Zusammenfassung**

Im Plangebiet finden sich folgende Vegetations- und Nutzungsstrukturen:

- 11.200 m<sup>2</sup> Wiese auf ehemaligen Erdbeerfeld, der Boden ist noch durch Spritz- und Düngemittel belastet
- 1.800 m<sup>2</sup> Streuobstwiese
- 280 m<sup>2</sup> Wiesenweg

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet auf 5.650 m<sup>2</sup> Fläche mit einer GRZ von 0,25. Versiegelte Verkehrsflächen entstehen auf 990 m<sup>2</sup>. Fast die Hälfte des Geltungsbereiches (48,6%) des Plangebietes steht für Grün- / Ausgleichsflächen zur Verfügung. Als Übergang zur freien Landschaft bleibt ein Teil des bestehenden Streuobstbestandes erhalten und wird auf insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> ergänzt.

## Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßäcker"

Durch die Erstellung des Neubaugebietes „Straßäcker“ erfolgt ein Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna und Landschaftsbild.

Während der Eingriff in das Schutzgut Wasser durch ein Konzept und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und –versickerung ausgeglichen und der Ausgleichsbedarf für Klima/Luft durch die Maßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna mit abgedeckt werden kann, entsteht durch die Neuversiegelung auf insgesamt ca. 3.110 m<sup>2</sup> Fläche in Ortsrandlage ein erheblicher Ausgleichsbedarf in den Schutzgütern:

- **Boden**
- **Flora/Fauna**
- **Landschaftsbild**

Die geplanten Maßnahmen zur Grünordnung erfüllen mehrere Zielsetzungen:

- sie tragen zur Aufenthalts- und Wohnqualität des neuen Wohngebietes bei
- binden die Neubebauung in die Landschaft ein und
- sind Bestandteil des Ausgleichskonzeptes.

### **Schutzgut Boden**

Durch Bebauung (WA 5.650 m<sup>2</sup> x GRZ 0,25) und Nebenanlagen (+ 50 %) entsteht eine Neuversiegelung auf ca. 2.120 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt die Erschließung auf 990 m<sup>2</sup>. Dadurch entsteht im Schutzgut Boden durch Versiegelung ein Ausgleichsbedarf von 3.110 m<sup>2</sup>.

Demgegenüber wird auf bisher intensiv bewirtschafteter Fläche - ehemalige, intensive Sonderkultur (Erdbeeren), derzeit als Grünland genutzt – auf 4.500 m<sup>2</sup> Fläche eine extensiv gepflegte Streuobstwiese und auf 1.460 m<sup>2</sup> Extensivgrünland angelegt. Damit ist der Eingriff im Schutzgut Boden ausgeglichen.

### **Schutzgut Flora/ Fauna:**

#### **Bestand**

Biototyp	Biotop- grundwert x	Flächenanteil m <sup>2</sup> =	Biotop- wertpunkte
Wiese, intensiv genutzt ehemaliges Erdbeerfeld	17	11.200	190.400
Streuobstwiese	50	1.800	90.000
Grasweg	21	280	5.880
<b>Gesamt</b>		<b>13.280</b>	<b>286.280</b>

## Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßacker"

### Planung

Biototyp	Biotop- grundwert x	Flächenanteil m² =	Biotop- wertpunkte
Bebauung, Nebenanlagen und Erschließung	---	3.110	0
Streuobstwiese alt	50	500	25.000
Streuobstwiese neu	31	4.500	139.500
Grasweg	21	180	3.780
Hausgärten naturnah	20	3.530	70.600
Wiese extensiv genutzt	24	1.460	35.040
Pflanzgebot für Laubbäume (22 St.)	27	(264)	7.128
<b>Gesamt</b>		<b>13.280</b>	<b>281.048</b>

Durch die Realisierung der geplanten extensiv gepflegten Grünflächen mit Pflanzung von Laub- und Obstbäumen kann der Ausgleichsbedarf im Schutzgut Flora/Fauna innerhalb des Plangebietes erfolgen.

### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet grenzt östlich an die bestehende Wohnbebauung und westlich an eine Hofstelle an. Auch nördlich schließt auf der anderen Straßenseite direkt die Bebauung an.

Im Süden, Südwesten und Südosten liegen intensiv bewirtschaftete Sonderkulturen (Hopfen und Apfelplantagen).

Durch die zweizeilige Bebauung entlang der Straße wird die bestehende Baulücke zwischen der bereits vorhandenen Wohnsiedlung und der Hofstelle geschlossen. Dabei ragen die neuen Häuser nicht weiter in die Landschaft hinein als der Bestand.

Durch die Pflanzung von Laubbäumen auf den privaten Grundstücken und eine Baumreihe entlang der Straße wird das Wohngebietes durchgrünt. Die neue Streuobstwiese auf 4.500 m² Fläche im südlichen Teil bildet einen landschaftstypischen Ortsrand und sorgt für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Weiterer Ausgleichsbedarf im Schutzgut Ort- und Landschaftsbild entsteht nicht.



# Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßacker"

## **Bewertung**

Durch die geplanten Maßnahmen:

- Baumreihe entlang der Straße
- Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Grundstücken
- Anlage einer Streuobstwiese auf 4.500m<sup>2</sup> Fläche
- Erhalt von Obstbäumen
- extensiv gepflegtes Grünland
- Anlage einer Retentionsfläche

kann der Eingriff durch die neue Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

## **6.2. Umweltbericht**

Gem. § 2a (4) BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen, der Bestandteil der Begründung wird. Er wird derzeit erarbeitet und der Begründung beigelegt.

## **7. Flächenbilanz**

<b>Fläche gesamt</b>	<b>13.280 m<sup>2</sup> = 100 %</b>
Bauflächen / Allgemeines Wohngebiet	5.650 m <sup>2</sup> = 42,5 %
Verkehrsflächen	1.170 m <sup>2</sup> = 8,8 %
Ausgleichsflächen	6.460 m <sup>2</sup> = 48,6 %

## **8. Kosten**

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen Kosten für die Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Straßenbeleuchtung sowie Ausgleichsmaßnahmen, die ausschließlich vom privaten Vorhabenträger zu übernehmen sind. Eine detaillierte Kostenschätzung liegt derzeit noch nicht vor.

Meckenbeuren, den 07.02.2007

# Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßäcker"

Stand 7. Februar 2007

Als Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

- WA = Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- a) Grundflächenzahl (GRZ),
- b) die Höhe der baulichen Anlagen,

**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

**1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe und der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe. Diese orientiert sich an der benachbarten Verkehrsfläche.

**1.2.2.1 Gesamthöhe der Gebäude**

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt:

10,00 m

**1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten  
(§ 9(1)Nr.6 BauGB)**

Es werden maximal

a) 2 Wohneinheiten je Haushälfte bei Doppelhäusern

festgesetzt. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

**2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

**2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

- Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. .

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

**2.2 Überbaubare Grundstücksfläche  
( § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

**3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

**4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlagen darf max. 40 cm über der Höhe der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Messpunkt am Gebäude ist die Mitte des Gebäudes, Messpunkt an der Straße ist die Mittelachse.



## **5.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Bei Baugrundstücken in zweiter Reihe sind Stellplätze, Garagen und Carports zusätzlich zwischen der der Erschließungsfläche zugewandten Grundstücksgrenze und der hinteren Grenze des Baufensters zulässig.

Wenn ein Mindestabstand von der Strasse zur Garageneinfahrt von 6 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

- Gewächshäuser, Geräte- und Lagerräume bis 30 m³
- Pergolen und Freisitze als Anbau an das Gebäude angelagert,
- Schwimmbecken,
- Sichtschutzwände bis maximal 3 m Länge

sind zulässig.

## **6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### **Zweckbestimmungen:**

- verkehrsberuhigter Bereich
- landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

## **7.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

### **7.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als naturnahe Garten- und Grünflächen entsprechend der als Anlage beiliegenden Pflanzenliste anzulegen und zu pflegen.

**8.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB ausgewiesen. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zweckbestimmung:

- a) Extensive, zweischürige (2x mähen/Jahr) Wiesenflächen mit Streuobst-Hochstämmen und Feldgehölzgruppen.

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

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

**10.0 Flächen für die Regenwasserversickerung § 9 (1) Nr. 16 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser eingetragen. Das Retentionsvolumen soll 3m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist über den öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

**11.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie folgt eingetragen:

**A** – zugunsten der Öffentlichkeit, der Gemeinde Meckenbeuren und der EnBW (Energieversorgung Baden-Württemberg A.G.)

**B** - zugunsten der Gemeinde Meckenbeuren

**C** – zugunsten der Gemeinde Meckenbeuren bzw. der Firmen, die von der Gemeinde Meckenbeuren mit dem Betrieb und Unterhalt des Retentionsbeckens beauftragt sind.

Meckenbeuren, den 07.02.2007

.....  
Weiß, Bürgermeister

**Hinweise:**

## **1. Höhenaufnahmen:**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

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

## **2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz**

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

## **3. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Denkmalwesen, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

## **4. Erdaushub**

Im Bebauungsplangebiet wurde bei der Untersuchung von Bodenproben aus einer ehemaligen Sonderkulturfläche (Erdbeeren, Streuobst) bzw. einer Auffüllungsfläche eine Belastung des Bodens bis in eine Tiefe von max. 100 cm unter Geländeoberkante mit Schwermetallen und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die Untersuchungsergebnisse sind im Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele (Gutachten Nr. IUB 05-RV-0103) vom 30.08.2005 dargestellt. Das Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung und kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse durch die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde ergab, dass vom humosen Oberboden sowie vom kulturfähigen Unterboden keine Gefahr für den Menschen



ausgeht, sich also für die jeweils vorgesehene Nutzung auf den betroffenen Flächen keine Einschränkungen ergeben.

### Für die Verwertung von überschüssigem Boden ergeben sich folgende Einschränkungen:

Auf Fläche 1 ist der Oberboden von 0 – 30 cm unter GOK nicht frei verwertbar und darf nicht ohne vorherige Zustimmung durch die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Planungsgebiet bzw. Baugrundstück abgefahren werden. Das Bodenmaterial kann jedoch auf dem Baugrundstück zur Gartengestaltung wiederverwendet werden. Bodenaushub von 30 – 100 cm unter GOK darf nicht zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit künftig landwirtschaftlicher Nutzung verwendet werden.

Auf Fläche 2 anfallendes Bodenmaterial bis zu einer Tiefe von 1,0 m unter GOK ist frei verwertbar, darf jedoch nicht zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf Flächen mit künftig landwirtschaftlicher Nutzung verwendet werden. Ab einer Tiefe von 1,0 m unter GOK anfallendes Bodenmaterial ist frei verwertbar und kann in Kiesgruben zu Auffüllungszwecken verwendet werden. Falls bei den Bauarbeiten wider Erwarten Abfälle oder andere Verunreinigungen des Bodens/des Bauaushubs festgestellt werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Bodenseekreises zu verständigen.

### **5. Randeinfassungen**

Bei der Herstellung der Straßen-Randeinfassungen ist die straßenabgewandte Rückenstütze (Hinterbeton) der Randeinfassung auf den Privatgrundstücken zu dulden.

### **6. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung**

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich,

- a) auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und
- b) entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m, Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

### **7. Landwirtschaft**

Die Bewohner im Bebauungsplangebiet müssen sich auf die unmittelbare Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden, Südosten und Osten des Plangebietes einstellen.

### **8. Verkehrsflughafen Friedrichshafen**

Es wird auf die Nähe zum Verkehrsflughafen Friedrichshafen und damit verbundenem Fluglärm hingewiesen.

Stand: 7. Februar 2007

## **Satzung**

Als Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften kommt zur Anwendung:

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BaWü)**

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996,  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2001 (GBl. vom 28.12.2000  
S. 760)

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M  
1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
"Straßacker".

### **2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.1 Baukörper**

Die Baukörper sind in rechtwinkliger und längsgestreckter und  
geschlossener Grundform auszubilden.

#### **2.2 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:

für Hauptgebäude

- Satteldächer, Dachneigung 32° - 38°
- versetzte Pultdächer, Dachneigung 22° – 38°.

Für untergeordnete Bauteile an den Hauptgebäuden sind  
Flachdächer zulässig.

Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer + Pultdächer, Dachneigung mindestens 15°  
Maximale Dachneigung wie Hauptgebäude
- Flachdächer mit extensiver Begrünung.

Aneinander gebaute Garagen und Carports sind in derselben  
Dachform und Dachneigung auszuführen.

### **2.3 Dachaufbauten**

Zulässig sind für Satteldächer

- Schleppgaupen,

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 1,50 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der Ansatzpunkt der Gaupen muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgaupen, sind unzulässig.

### **2.4 Doppelhäuser**

Doppelhaushälften sind ohne Versatz mit durchlaufenden Dachflächen gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung sowie einheitlicher Dachgaupen auszuführen. Es besteht Anbaupflicht.

Die Außenwände sind in Bezug auf Wandhöhe, Gestaltung der Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

### **3.0 Elektrische Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

### **4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Für Zugänge, Zufahrten, Geh- und Radwege und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

#### **4.1 Einfriedungen, Abgrenzungen**

Zulässig sind

- Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m.

An den den Erschließungsflächen zugewandten Seiten sind zulässige Einfriedungen mindestens 50 cm von der Grenze nach innen zu versetzen. Der so entstehende Geländestreifen ist gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

Auf den im Plan dargestellten Sichtflächen (Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen) sind Anpflanzungen und Zäune nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Meckenbeuren, den 07.02.2007

.....  
Weiß, Bürgermeister

### Örtliche Bauvorschriften / Begründung

Zur Vermeidung unverträglicher Eingriffe in das Ortsbild und die sensible landschaftliche Situation werden örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung B-W erlassen. Sie sollen eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Baugestaltung ermöglichen und betreffen insbesondere:

- **Die äußere Gestalt der baulichen Anlagen und Dachgestaltung**

um die Einpassung der Neubebauung in das gewachsene Ortsbild zu gewährleisten und um ein zu heterogenes, unruhiges Siedlungsbild zu vermeiden.

- **Freileitungen**

Das Verkabelungsgebot von Niederspannungsfreileitungen wird mit dem Schutz des Ortsbildes, insbesondere auch im Hinblick auf das benachbarte denkmalgeschützte Schloss begründet.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Die hausnahen Freiflächen sind prägender Bestandteil des gewachsenen Siedlungsbildes. Sie sollen nicht als „pflegeleichte“ Grünflächen sondern als naturnahe Hausgärten angelegt werden.

# Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßacker"

## Pflanzenliste

7. Februar 2007

### 1. Laubbäume 1. und 2. Ordnung entlang der Straßen, als Hof- / Hausbäume, für Parkplätze und für die Platzgestaltung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus*	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium «Plena»	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

\*auch "Fastigiata" - Säulenform

### 2. Bäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus avium «Plena»	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

### 3. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen in Hausgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Philadelphus coronarius	Bauern-Jasmin
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Wildrosen z.B:

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfelrose

## Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßacker"

### 4. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

Wie Nr. 5 und zusätzlich:

Botanischer Name	Deutscher Name
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Taxus baccata	Eibe
	Strauchrosen

### 5. Geschnittene Hecken für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche

### 6. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name	Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Rote Klettertrompete
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

### 7. Unterpflanzung für Hausgärten und Grünflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Euonymus fortunei „Coloratus“	Kletter-Spindelstrauch
	Bodenbedeckende Rosen
Vinca minor	Kleines Immergrün
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium macrorrhizum	Storachschnabel
Lamium maculatum	Taubnessel
Ranunculus acris	Hahnenfuß



## Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßäcker"

### 8. Obst-Hochstämme für Hausgärten, Grün- und Ausgleichsflächen

Apfel in regionalen Sorten, z.B.:

- Berlepsch
- Bohnapfel \*
- Börtlinger Weinapfel \*
- Goldparmäne
- Goldrenette \*
- Gravensteiner
- Jonathan
- Schweizer Orange \*

Birnen in regionalen Sorten, z.B.:

- Bayer. Weinbirne \*
- Geißhirtle
- Palmischbirne \*
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne \*

Kirschen in regionalen Sorten, z.B.:

- Grosse schwarze Knorpe
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders späte Knorpe

sowie Pflaumen, Zwetschgen und Mirabellen

\* Diese Sorten sind für den Streuobstanbau geeignet, da sie, gemäß der Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz, in den vergangenen Jahren weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren. (Stuttgart 1995)

**Die Beteiligung am Sortenerhaltungsprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis wird empfohlen**

---

**Gemeinde Meckenbeuren**  
**Bebauungsplan "Straßäcker"**

**Umweltbericht**

**7. Februar 2007**

---

**Inhalt**

1.0	Einleitung .....	3
1.1	Inhalt und Ziel der Planung .....	3
1.2	Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes .....	3
1.2.1	Fachgesetze .....	3
1.2.2	Aussagen des Landesentwicklungsplans: .....	4
1.2.3	Aussagen des Regionalplans: .....	4
1.2.4	Aussagen des Landschaftsplans: .....	4
1.2.5	Ausgewiesene Schutzgebiete .....	4
1.2.5.1	Natura 2000 .....	4
1.2.5.2	Naturschutzgebiete .....	4
1.2.5.3	Landschaftsschutzgebiete .....	4
1.2.5.4	Wasserschutzgebiete .....	4
1.2.5.4	§ 32 Biotop .....	4
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	5
2.1	Bewertung des Plangebietes .....	5
2.1.1	Örtliche Lage / Landschaftsbild .....	5
2.1.2	Boden .....	5
2.1.3	Klima / Luft .....	7
2.1.4	Wasser .....	7
2.1.5	Flora/Fauna .....	8
2.1.6	Bevölkerung .....	8
2.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich .....	9
2.2.1	Landschafts- / Ortsbild .....	9
2.2.2	Boden .....	9
2.2.3	Klima / Luft .....	9
2.2.4	Wasser .....	10
2.2.5	Flora / Fauna .....	10
2.2.6	Bevölkerung .....	10
2.3	Alternativenprüfung .....	10
3.0	Zusätzliche Angaben .....	11
3.1	Prüfungsverfahren .....	11
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	11
3.3	Zusammenfassung .....	12

### 1.0 Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Die Planung sieht im Teilort Liebenau der Gemeinde Meckenbeuren die Schließung der baulichen Lücke zwischen der Straßenrandbebauung im Westen und Osten entlang der "Berger Halde" durch die Ausweisung von ca. 13 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser vor.

#### 1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

##### 1.2.1 Fachgesetze

###### **Bau GB § 1a Abs. 3:**

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)

###### **BNatschG §§ 18, 19, 21**

- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

###### **NatschG Baden-Württemberg**

- Eingriffsregelung

###### **Wassergesetz Baden-Württemberg**

- Regenwassermanagement

## **Umweltbericht**

### **1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans:**

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Meckenbeuren dem „Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“ sowie dem Mittelbereich Friedrichshafen zugeordnet und liegt an der Landesentwicklungsachse Friedrichshafen - Ravensburg - Weingarten.

### **1.2.3 Aussagen des Regionalplans:**

Die nach dem Regionalplan um den Teilort Liebenau ausgewiesenen regionalen Grünzüge werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

### **1.2.4 Aussagen des Landschaftsplans:**

Der Landschaftsplan von 1999 weist die südlich der geplanten Bebauung gelegenen Flächen als potentielle Ausgleichsflächen „Flur“ aus.

### **1.2.5 Ausgewiesene Schutzgebiete**

#### **1.2.5.1 Natura 2000**

Das Plangebiet und seine Umgebung sind nicht als Natura 2000 Gebiet ausgewiesen.

#### **1.2.5.2 Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind im betroffenen Bereich nicht ausgewiesen.

#### **1.2.5.3 Landschaftsschutzgebiete**

Das ausgewiesene LSG "Eisrandformen zwischen Rebholz und Knellesberg" verläuft durch das Plangebiet. Die geplante Bebauung liegt nicht innerhalb des LSG. Auf der im LSG liegende Fläche ist die Anlage einer extensiv gepflegten Streuobstwiese geplant.

#### **1.2.5.4 Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **1.2.5.5 § 32 Biotop**

§ 32 Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bewertung des Plangebietes** im Bestand und bei Umsetzung der Planung

#### **2.1.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild**

##### **Bestand**

Das Plangebiet grenzt östlich an die bestehende Wohnbebauung und westlich an eine Hofstelle an. Auch nördlich schließt auf der anderen Straßenseite direkt die Bebauung an.

Im Süden, Südwesten und Südosten liegen intensiv bewirtschaftete Sonderkulturen (Hopfen und Apfelplantagen).

##### **Planung**

Durch die zweizeilige Bebauung entlang der Straße wird die bestehende Baulücke zwischen der bereits vorhandenen Wohnsiedlung und der Hofstelle geschlossen. Dabei ragen die neuen Häuser nicht weiter in die Landschaft hinein als der Bestand.

Durch die Pflanzung von Laubbäumen auf den privaten Grundstücken und eine Baumreihe entlang der Straße wird das Wohngebiet durchgrünt. Die neue Streuobstwiese auf 4.500 m<sup>2</sup> Fläche im südlichen Teil bildet einen landschaftstypischen Ortsrand und sorgt für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

#### **2.1.2 Boden**

##### **Bestand**

Für das Plangebiet wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele eine Boden- und Baugrunduntersuchung durchgeführt. Überprüft wurden die Baugrundverhältnisse, die Versickerungsfähigkeit sowie nutzungsbedingte (Erdbbeerfeld) und auffüllungstypische Bodenverunreinigungen (Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube im westlichen Teil) hinsichtlich bodenschutz- und abfallrechtlicher Belange.

*„Die Oberbodenuntersuchung erbrachte für die Fläche 1 (Erdbbeerfeld) von 0 bis 0,3 m Tiefe mit 3,7 mg/kg PAK eine geringfügige Überschreitung des Vorsorgewertes gem. BbodSchV und des Z 0.Wertes gem. LAGA TR Boden. In der Fläche 2 (Streuobstwiese)*



# Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßacker"

## Umweltbericht

*lag der Kupfergehalt der entsprechenden Probe geringfügig über 70% des Vorsorgewertes. Durch die Bodenuntersuchung wurden bis etwa 1,0 m Tiefe auf der gesamten Fläche PAK-Gehalte bis 2,9 mg/kg bestimmt. Somit werden die Vorsorgewerte und die Z 0-Werte hier gerade eingehalten. In der nächst tieferen Bodenmischprobe (über 1,0 m) lag der PAK-Gehalt deutlich unter 1 mg/kg.*

*Gefahren hinsichtlich der Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Nutzpflanze und Boden - Grundwasser sind aus den Ergebnissen nicht abzuleiten."*

Einschränkungen ergeben sich bei der Verwendung von Aushubmaterial aus dem Oberboden:

*„ein Einsatz des Oberbodens als durchwurzelbare Bodenschicht bei landwirtschaftlicher Folgenutzung ist nicht möglich".*

Desweiteren stellt das Gutachten fest, dass die Tragfähigkeit der oberflächennahen Bodenschichten gering ist.

Die Versickerungsversuche ergaben die Einstufung „Versickerung möglich."

Laut Reichsbodenschätzung findet sich im Plangebiet sandiger Lehm und Lehm der Zustandstufe I mit einer Ackerzahl von 56/53 im westlichen und 70/69 im östlichen Bereich des Grundstückes. Damit ist der Boden wie folgt zu bewerten:

Standort für natürliche Vegetation	Bewertungsklasse 1-2
Standort für Kulturpflanzen	Bewertungsklasse 3-4
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Bewertungsklasse 4-5
Filter und Puffer für Schadstoffe	Bewertungsklasse 3-4

Insgesamt handelt es sich durch die Leistungsfähigkeit des Bodens - nach der Beurteilung durch die Reichsbodenschätzung - um einen bedeutenden Standort, in Teilbereichen von hoher Bedeutung.

Allerdings sind die Veränderungen der natürlichen Gegebenheiten durch die Verfüllung zu berücksichtigen, wie in der Bodenuntersuchung dargestellt.

## Planung

Durch die Neuversiegelung entsteht ein Eingriff in den Boden im nachfolgend dargestellten Umfang:

Versiegelungstyp	Flächenanteil m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche für Bebauung (GRZ 0,25)	1.412
versiegelte Fläche für Nebenanlagen	706
Straße	990
<b>versiegelte Fläche</b>	<b>3.108</b>

## Umweltbericht

Auf dieser Fläche verliert der Boden seine natürlichen Funktionen als

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe

Für die Herstellung von Kanalgräben, die Anlage der Straße und die Gründung der Häuser sind aufgrund der geringen Tragfähigkeit der oberflächennahen Bodenschichten die Aussagen aus der Baugrunduntersuchung zu beachten.

### 2.1.3 Klima / Luft

#### Bestand

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,6°C.

Der Planbereich dient der Kaltluftbildung und, wie alle begrünten Flächen der Frischluftproduktion.

Die Funktion des Plangebietes als Leitbahn für Kalt- und Frischluftabfluss ist aufgrund der topographischen Situation gering.

#### Planung

Durch die zusätzliche Versiegelung und Abstrahlung durch Bebauung ist mit einer Beeinflussung des Kleinklimas zu rechnen. Negative Auswirkungen auf die Entstehung von Kaltluft sind im unmittelbaren Bereich der Bebauung zu vermuten. Der Abfluss der Kaltluft wird im Vergleich zur heutigen Situation nur unwesentlich beeinflusst. Durch die Pflanzung von Bäumen und Streuobstwiese wird ein Beitrag zur Frischluftproduktion geleistet.

### 2.1.4 Wasser

#### Bestand

Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt 950 mm.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Der Grundwasserflurabstand beträgt nur wenige Meter.

#### Planung

Die Grundwasserneubildung wird durch die geplante Neuversiegelungen beeinträchtigt. Außerdem ist mit einem erhöhten und beschleunigten Abfluss von Oberflächenwasser zu rechnen.

# Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßacker"

## Umweltbericht

Es wird ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung ausgearbeitet und umgesetzt. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Retentions- und Versickerungsmulde ausgewiesen.

### 2.1.5 Flora/Fauna

#### Bestand

Im Plangebiet finden sich folgende Vegetations- / Nutzungsstrukturen:

- ehemaliger Erdbeer-Acker, derzeit als Grünland genutzt
- Streuobstwiese (lückig)
- Wiesenweg

Das Plangebiet wird im Norden durch die bestehende Straße mit dahinter liegender Bebauung, im Osten und Westen durch Bebauung und im Südosten, Süden und Südwesten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Hopfen- und Intensivobstanlagen) umrahmt. Nördlich der Bebauung an der „Berger Halde“ finden sich noch ausgedehnte Streuobstbestände und Gehölzstrukturen. Südlich der Straße liegen - mit Ausnahme der im Plangebiet liegenden kleinen Streuobstwiese - nur intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, vorwiegend Sonderkulturen.

Durch die Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung innerhalb und angrenzend an das Plangebiet, sowie die umgebende bestehende Bebauung und die vorhandene Straße, ist die Bedeutung für die Biotopvernetzung eher gering, da potentiell vorhandene Vernetzungslinien bereits unterbrochen sind.

#### Planung

Die Lebensräume in der Umgebung des Plangebietes werden durch Beunruhigung, Lärm-, Licht und Schadstoffemissionen potentiell beeinträchtigt. Dabei schafft die Zunahme im Vergleich zur vorher bestehenden Situation keine bedeutenden Mehrbelastungen.

Innerhalb des Plangebietes wird durch die Versiegelung der Lebensraum für Kleinstlebewesen und Kleinsäugetiere zerstört.

Fast die Hälfte des Plangebietes (48,6 %) stehen für Grün- und Ausgleichsflächen zur Verfügung. Im südlichen Bereich wird auf 4.500 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese angelegt, die einen landschaftstypischen Ortsrand bildet und neuen hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen lässt. Durch Baumpflanzungen entlang der Straße und auf den privaten Grundstücken wird das Wohngebiet durchgrünt.

### 2.1.6 Bevölkerung

Das Plangebiet ist im derzeitigen Zustand durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung für die Bevölkerung als Naherholungsgebiet von eher geringer Bedeutung.

Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt.

## Umweltbericht

### 2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

#### 2.2.1 Landschafts- / Ortsbild Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur möglichst geringen Belastung des Orts-/ Landschaftsbildes tragen bei:

- Pflanzgebote für eine Baumreihe entlang der „Berger Halde“
- Einbindung zur freien Landschaft durch Pflanzung einer Streuobstwiese
- Baumpflanzungen innerhalb des Wohngebietes

#### 2.2.2 Boden Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Für Zugänge, Zufahrten, Geh- und Radwege und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Die versiegelte Fläche ist 1:1 durch Entsiegelungs- oder Extensivierungsmaßnahmen auszugleichen.

Der Ausgleich ist im Plangebiet durch die Anlage einer extensiv gepflegten Streuobstwiese auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche möglich.

#### 2.2.3 Klima / Luft Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Eine Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima kann durch Festsetzungen erfolgen für:

- Baumpflanzungen
- Erhalt von Obsthochstämmen
- Anlage einer Streuobstwiese

Der Ausgleich im Schutzgut Klima/Luft erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna.

## Umweltbericht

### 2.2.4 Wasser Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zusätzlich zu Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers, tragen folgende Festsetzungen zur Minimierung und Ausgleich des Eingriffs bei:

- Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes
- Anlage einer Retentionsfläche
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

Der Eingriff kann im Plangebiet ausgeglichen werden.

### 2.2.5 Flora / Fauna Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Maßnahmen, die dem Schutzgut Flora/Fauna dienen, sind:

- Erhalt von Obstbäumen
- Anlage einer Streuobstwiese auf 4.500 m<sup>2</sup>
- standortgerechte Bepflanzung im Bereich der Retentionsmulde (Regenwasserbewirtschaftungskonzept)
- Baumpflanzungen

Der Ausgleich ist im Plangebiet möglich.

### 2.2.6 Bevölkerung Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Die Bereitstellung von Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser ist erwünscht. Einschränkungen für die Naherholung sind mit der Planung nicht verbunden.

## 2.3 Alternativenprüfung

Die Nachfrage nach kleineren, erschwinglichen Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser ist ungebrochen. Meckenbeuren weist eine Einwohnerdichte von 413 E/qkm auf und liegt damit deutlich über dem bad.-württ. Landesdurchschnitt von 300 E/qkm. Das Gebot des sinnvollen, sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stellt sich daher in besonderem Maße. Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde sind im Oberen Bezirk nur bauliche Ergänzungen von jeweils geringem Umfang vorgesehen, um den Siedlungsgrundriss abzurunden, ohne dass seine einzelnen Teile zusammenwachsen. Hierzu zählt das vorliegende Plangebiet, das eine bauliche Lücke zwischen der Straßenrandbebauung entlang der "Berger Halde" von Osten nach Westen darstellt. Es ist somit eine Weiterentwicklung der gewachsenen Ortslage.

### **3.0            Zusätzliche Angaben**

#### **3.1    Prüfungsverfahren**

Das Plangebiet wurde auf folgender Grundlage bewertet:

- Aussagen des Landesentwicklungsplanes
- Aussagen des Regionalplans
- Aussagen des Landschaftsplans
- Reichsbodenschätzung (Finanzamt Friedrichshafen)
- Bestandserfassung vor Ort
- Bewertung der Biotoptypen

Von der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele wurde für das Plangebiet ein Gutachten erstellt:

- „Boden- und Baugrunduntersuchung im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen im Gewann Strassäcker im Meckenbeuren-Strass"

Genauere Angaben und Untersuchungen zu Luft- und Klimaverhältnissen sowie aktuelle Kartierungen liegen nicht vor.

#### **3.2    Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Die angesprochenen Maßnahmen zur Grünordnung und zur Regenwasser- versickerung sowie die Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gemeinde Meckenbeuren überprüft bei der Realisierung der Planung die Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen:

- Extensivierung der Grünlandnutzung
- Pflanzung von Obst-Hochstämmen
- Gehölzpflanzungen
- Baumpflanzungen
- Anlage des Retentionsbeckens

und in regelmäßigen Abständen die fachgerechte Entwicklung der festgesetzten landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

# **Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßäcker"**

## **Umweltbericht**

Insbesondere ist mindestens einmal jährlich zu überprüfen:

- Entwicklung, Vitalität und Pflege der Baum- und Gehölzpflanzungen
- Baumverankerungen

Mindestens einmal jährlich und zusätzlich nach Starkregenfällen ist durch die Gemeinde Meckenbeuren zu überprüfen:

- Funktionalität der Retentions- und Versickerungsflächen

### **3.3 Zusammenfassung**

Die Nachfrage nach familiengerechten Bauplätzen ist in Meckenbeuren aufgrund seiner Lage an der Entwicklungsachse Friedrichshafen - Ravensburg in besonderem Maß gegeben. Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde sind im Oberen Bezirk nur bauliche Ergänzungen von jeweils geringem Umfang vorgesehen, um den Siedlungsgrundriss abzurunden, ohne dass seine einzelnen Teile zusammenwachsen. Mit dieser Planung wird die Lücke in der bislang einseitigen Bebauung an der „Berger Halde“ geschlossen.

Fast die Hälfte des Plangebietes (48,6 %) steht für Grün- und Ausgleichsflächen zur Verfügung. Auf insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> bindet eine Streuobstwiese die Bebauung landschaftstypisch ein. Pflanzgebote für Bäume sichern die Durchgrünung des Wohngebietes und ermöglichen eine Baumreihe entlang der Straße. Durch die geplanten Maßnahmen kann der Eingriff durch die Bebauung innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Für das Plangebiet wurde aufgrund der Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Erdbeeren) und die Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube eine Boden- und Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass Gefahren hinsichtlich der Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Nutzpflanze und Boden - Grundwasser aus den Ergebnissen nicht abzuleiten sind. Versickerungsversuche ergaben die Einstufung „Versickerung möglich“. Die Umlagerung des Oberbodens am Herkunftsort unterliegt keiner Einschränkung, allerdings ist ein Einsatz des Oberbodens als durchwurzelbare Bodenschicht bei landwirtschaftlicher Folgenutzung nicht möglich. Des weiteren macht die Untersuchung Aussagen zur Gründung der Gebäude, zur Herstellung von Kanalgräben und zur Anlage der Straße, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.



# Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßäcker"

## Pflanzenliste

7. Februar 2007

### 1. Laubbäume 1. und 2. Ordnung entlang der Straßen, als Hof- / Hausbäume, für Parkplätze und für die Platzgestaltung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus*	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium «Plena»	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

\*auch "Fastigiata" - Säulenform

### 2. Bäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus avium «Plena»	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

### 3. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen in Hausgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Philadelphus coronarius	Bauern-Jasmin
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Wildrosen z.B.:

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfelrose

## Gemeinde Meckenbeuren - Bebauungsplan- "Straßäcker"

### 4. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

Wie Nr. 5 und zusätzlich:

Botanischer Name	Deutscher Name
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Taxus baccata	Eibe
	Strauchrosen

### 5. Geschnittene Hecken für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche

### 6. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name	Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Rote Klettertrompete
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitus	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

### 7. Unterpflanzung für Hausgärten und Grünflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Euonymus fortunei „Coloratus“	Kletter-Spindelstrauch
	Bodenbedeckende Rosen
Vinca minor	Kleines Immergrün
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Lamium maculatum	Taubnessel
Ranunculus acris	Hahnenfuß

**8. Obst-Hochstämme für Hausgärten, Grün- und Ausgleichsflächen**

Apfel in regionalen Sorten, z.B.:

- Berlepsch
- Bohnapfel \*
- Börtlinger Weinapfel \*
- Goldparmäne
- Goldrenette \*
- Gravensteiner
- Jonathan
- Schweizer Orange \*

Birnen in regionalen Sorten, z.B.:

- Bayer. Weinbirne \*
- Geißhirtle
- Palmischbirne \*
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne \*

Kirschen in regionalen Sorten, z.B.:

- Grosse schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders späte Knorpel

sowie Pflaumen, Zwetschgen und Mirabellen

\* Diese Sorten sind für den Streuobstanbau geeignet, da sie, gemäß der Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz, in den vergangenen Jahren weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren. (Stuttgart 1995)

**Die Beteiligung am Sortenerhaltungsprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis wird empfohlen**