

STADT MEERSBURG

BODENSEEKRIS

BEBAUUNGSPLAN

“UNTERUHLDINGER STRASSE”

Fassung vom 8. Juni 2004

Inhalt

Verfahrensvermerke	
Textteil	3 Seiten
Begründung	36 Seiten
Örtliche Bauvorschriften	2 Seiten
Begründung örtl. Bauvor.	3 Seiten
Übersichtsplan	M 1:5000
Lageplan	M 1 : 1000 mit Legende

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Meersburg vom 8. Juni 2004 überein.

Meersburg, 15.06.2004

gez. Tausendfreund
Bürgermeister

STADT MEERSBURG, BODENSEE-KREIS

BEBAUUNGSPLAN "UNTERUHL-DINGER STRASSE"

TEXTTEIL

in der Fassung vom 8. Juni 2004

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Planungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Maßzahlen für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind Obergrenzen für die Hauptgebäude. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt unberührt.

Die oberste Gebäudekante GH_{max} darf den im Lageplan eingetragenen Wert nicht überschreiten.

Die Wandhöhe WH_{max} darf auf der Talseite der Bebauung höchstens 6,50 m über dem bestehenden Gelände liegen.

Die Bezugshöhe für die Bemessung der obersten Gebäudekante beziehungsweise der Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe ist festgelegt wie folgt:

Oberkante des gewachsenen Geländes, gemessen im Schnittpunkt der Diagonalen im Baufenster.

Kann das vorhandene, gewachsene Gelände für die Festsetzung der Bezugshöhe nicht herangezogen werden, so gilt folgende Regelung:

- maßgeblich für die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens sind die Erdgeschossfußbodenhöhen der vorhandenen Gebäude auf den Grundstücken, die seitlich an das Baugrundstück angrenzen. Bei unterschiedlichen Höhen gilt das gemittelte Höhenmaß.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff.2 BauGB)

Entlang des Bodenseeufers wird ein nicht überbaubarer Grundstücksstreifen mit 10m Breite festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur auf der seeabgewandten Seite der Hauptgebäude zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Ziff.6 BauGB)

Bei Wohngebäuden als Einzelhäuser sind höchstens drei Wohnungen zulässig. Bei Wohngebäuden als Doppelhäuser sind je Haushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

7. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB)

Im gesamten Planbereich sind vorhandene Bäume, Sträucher und Gehölze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, ist für entsprechenden Ersatz oder Ausgleich gemäß ökologischen Kriterien zu sorgen.

II. Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht die am 31. Mai 1990 in Kraft getretene Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Untere Roggenlehen“ ein und setzt diese außer Kraft.

Der Bau von Erdwärmesonden ist bis in Teufenbereiche von 200 - 250 m ohne zusätzliche hydrogeologische Stellungnahme möglich, wenn stets gewährleistet ist, dass ein Zufluss von der Erdoberfläche und ein stockwerksübergreifender Grundwasserzufluss im Ringraum der Bohrungen durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert werden.

Die Errichtung einer Erdwärmesonde ist vor Ausführung dem Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - gem. § 37 Wassergesetz für Baden-Württemberg und dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gem. § 127 Bundesberggesetz anzuzeigen.

In der Flachwasserzone befinden sich archäologische Kulturdenkmale nach § 2 DschG (Pfahlbauten). Für Baumaßnahmen und andere Eingriffe ist ein denkmal-schutzrechtliches Verfahren erforderlich.

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 201. Das Baugebiet ist durch die L 201 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Rechtsgrundlagen für den Textteil in der jeweils zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens geltenden neuesten Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 8. Juni 2004 überein.

Meersburg, 15.06.2004

gez. Tausendfreund
Bürgermeister

STADT MEERSBURG, BODENSEE-KREIS

BEBAUUNGSPLAN "UNTERUHL-DINGER STRASSE"

BEGRÜNDUNG **in der Fassung vom 8. Juni 2004**

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Für das Plangebiet bestehen keine planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen. Einzige Grundlage zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben ist daher § 34 BauGB. Auf dieser Grundlage lassen sich zum einen Fehlentwicklungen wie eine Hinterlandbebauung oder eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Seeufer nicht ausschließen, zum anderen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um für private Grundstückseigentümer Rechtssicherheit für die Zulässigkeit baulicher Veränderungen zu schaffen. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Regelungen des § 34 BauGB nicht ausreichend sind, um eine standortverträgliche städtebauliche Ordnung sicher zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

Durch den Bebauungsplan soll zum einen die vorhandene Wohnnutzung gesichert werden. Zum anderen soll die unmittelbar an das Seeufer angrenzende Landschaft in ihrer Eigenart weitestgehend erhalten und von weiterer Bebauung freigehalten werden.

2. Aussagen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche festgesetzt. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

3. Bestandsbeschreibung

Der bauliche Bestand ist durch überwiegende Wohnnutzung und private Grünflächen geprägt.

4. Planungsbeschreibung

4.1 Anpassung an Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)

Die Sicherung der Wohnfunktion steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang.

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Meersburg gehört zum "Uferbereich des Bodensees" im Sinne des Landesentwicklungsplans 1983 (Gbl. 1984, S. 37 ff.). Nach den allgemeinen Entwicklungszielen

des Landesentwicklungsplans soll der Uferbereich des Bodensees unter Wahrung des Landschaftscharakters und Beachtung der limnologischen Erfordernisse als Erholungsraum weiter ausgebaut und - soweit ökologisch vertretbar - der Zugang zum Seeufer für die Allgemeinheit erweitert werden (Plansatz 1.12.14). Die Siedlungsentwicklung soll auf geeignete seeabgewandte Standorte im Uferbereich, vorrangig aber in die im unmittelbar angrenzenden Hinterland gelegenen zentralen Orte, gelenkt werden. Die unmittelbar an das Seeufer angrenzende Landschaft soll in ihrer natürlichen und kulturellen Eigenart weitestgehend erhalten bleiben.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg für die Anhörung nach § 5 Abs. 2 und 3 LPIG (Stand: 03.07.2000) nennt als Ziele der Raumordnung unter anderem folgende regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum (Plansatz 6.2.4):

- Eine interkommunale Zusammenarbeit zwischen Seeufer- und Hinterlandgemeinden bei der Siedlungs- und Verkehrsplanung zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich,
- Die Weiterentwicklung des Bodenseeuferbereichs als Erholungs- und Fremdenverkehrsraums unter Wahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse,
- Die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung.

4.1.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Nach den Zielen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben soll im Uferbereich des Bodensees die Siedlungsentwicklung auf geeignete seeabgewandte Standorte in den Ufergemeinden, vorrangig aber in Siedlungsbereiche angrenzender Räume der Region gelenkt werden. Die freie Landschaft in der engeren Uferzone soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten und nur in ökologisch vertretbarem Umfang für die Erholung weiter erschlossen werden (Ziel 1.2).

Der Bebauungsplan steht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang. Die vorhandene Wohnnutzung wird mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Die engere Uferzone wird von weiterer Bebauung freigehalten.

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Ziff.1 BauGB)

Der Bebauungsplan schafft Rahmenbedingungen, die die aktuellen Anforderungen erfüllen.

4.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 5 Ziff.2 BauGB)

Den Wohnbedürfnissen wird sowohl hinsichtlich der bestehenden wie auch der neu zulässigen Wohnnutzung im Rahmen der standortbedingten Gegebenheiten entsprochen.

4.4 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 5 Ziff.3 BauGB)

Derartige Belange sind nicht berührt.

4.5 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile / Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§1 Abs. 5 Ziff.4 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften stecken hier einen Rahmen ab, der diesen Gesichtspunkten gerecht wird und dennoch Möglichkeiten der nutzungsmäßigen und baulichen Weiterentwicklung offen lässt. Dies gilt in besonderem Maß für die Empfindlichkeit des Bodenseeufers.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§1 Abs. 5 Ziff.5 BauGB)

Durch die Lage des Planungsgebietes sind Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege aufgrund der Kulturdenkmale (Pfahlbauten) berührt, die sich in der Flachwasserzone befinden.

4.7 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§1 Abs. 5 Ziff.6 BauGB)

Derartige Belange sind nicht berührt.

4.8 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 5 Ziff.7 BauGB)

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine gegenüber der Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB zusätzlichen Eingriffe ermöglicht.

Der Bebauungsplan trägt den Belangen des Umweltschutzes Rechnung. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird einer weiteren Zersiedlung des Gebiets, die mit zusätzlichem Flächenverbrauch verbunden wäre, Einhalt geboten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksstreifen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Gehölze zu erhalten. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Bebauungsplan deshalb nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde auf zwei begrenzt. Gegenüber der vorhandenen Bebauung wird es deshalb durch den Bebauungsplan nicht zu erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in das Landschaftsbild kommen.

4.9 Belange der Wirtschaft (verbrauchernahe Versorgung), der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung (§1 Abs. 5 Ziff.8 BauGB)

Der Bebauungsplan dient der Standortsicherung für Wohngebäude.

4.10 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§1 Abs. 5 Ziff.9 BauGB)

Derartige Belange sind nicht gegeben.

4.11 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen (§1 Abs.5 Ziff.10 BauGB)

Sonstige städtebauliche Planungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8 BauGB)

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Stadtbild, gerade vom Bodensee aus, durch mögliche zusätzliche Gebäude verändert. Allerdings werden darin keine Nachteile gesehen.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Sicherung der Wohnnutzung. Somit sind keine klassischen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

6. Abwägung

6.1 Abwägungsentscheidung des Gemeinderats (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Bebauung.

Sie ermöglichen sinnvolle Grundstücksausnutzungen, ohne den städtebaulichen Rahmen zu sprengen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll ein städtebaulich vertretbarer Rahmen für die überbaubaren Grundstücksflächen abgesteckt und gleichzeitig ein Spielraum bei der Bebauung eröffnet werden.

Gleiches gilt für die Festsetzung der Bauweise.

6.2 Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 und 3 BauGB)

Dem Gebot zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen. Die mögliche Bestandsverdichtung vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft.

Der Landschaftsplan macht für den Geltungsbereich mit Ausnahme des Bereiches entlang des Ramsbaches keine Aussagen.

Für den über das Flurstück 1329/1 verlaufenden Ramsbach als Gewässer II. Ordnung ist ein Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht in erheblichem Umfang vorgenommen.

7. Abwägungsentscheidung nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

7.1 Träger öffentlicher Belange

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein:

- **Deutsche Telekom AG**
- **Staatliches Vermögens- und Bauamt**
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbehandlung Überlinger See.**

Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass keine Anregungen gegeben werden:

- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur** (Schreiben 19.1.99)
- **Badenwerk AG** (Schreiben 8.2.99)
- **Oberfinanzdirektion Stuttgart, Bundesvermögensverwaltung** (tel. am 23.2.99)
- **Regierungspräsidium Tübingen** (Schreiben 9.2.99)
- **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben** (Schreiben 4.2.99)
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt** (Schreiben 1.2.99)
- **Staatliches Vermessungsamt** (Schreiben 15.2.99)
- **Straßenbauamt Überlingen** (Schreiben 27.1.99)
- **Technische Werke der Stadt Friedrichshafen** (Schreiben 21.1.99)

Die **Gewässerdirektion Donau / Bodensee** teilt mit Schreiben vom 15. Februar 1999 folgendes mit.

Die wasserseitige Begrenzung des Bebauungsplanes verläuft auf der Grundstücksgrenze.

Nach §7 WG stellt die Mittelwasserlinie (MW) die Uferlinie dar. Nach einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. Januar 1997 handelt es sich unterhalb der MW-Linie nicht um Gemeindegebiet. Die Gemeinde kann hier keinen Bebauungsplan aufstellen.

Maßnahmen im Wasserwechselbereich bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Wegen der überragenden Bedeutung des Bodenseeufers für die Ökologie des Sees wird vorgeschlagen, dort wo die bestehende Bebauung es zulässt, einen Gewässerstrandstreifen mit 10 m Breite auszuweisen.

Abwägung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an die genannten Vorgaben angepasst. Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens ist bei der bestehenden Situation und infolge des Wegfalls von Renaturierungsfestsetzungen wenig sinnvoll.

Das **Landesdenkmalamt** teilt mit Schreiben vom 5. März 1999 mit, dass ein Hinweis hinsichtlich archäologischer Kulturdenkmale in der Flachwasserzone aufgenommen werden sollte. Außerdem ist die Begründung entsprechend zu modifizieren.

Abwägung:

Der Hinweis wird aufgenommen, die Textmodifizierung erfolgt.

Das **Landratsamt Bodenseekreis** nimmt mit Schreiben vom 24. Februar 1999 wie folgt Stellung.

Belange des Naturschutzes:

Vom Geltungsbereich sind §24a-Biotop betroffen. Diese sind in den Festsetzungen zu sichern. Es wird angeregt, das nicht direkt betroffene Biotop Nr. 4278 nachrichtlich mit aufzunehmen.

Abwägung:

Die Sicherung und Kennzeichnung erfolgt.

Für die Festsetzungen im Textteil für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist ein Bestandsplan erforderlich. Für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt bedeutsame Grünbestände sollen per Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Einzelfall zur Nichteinhaltung des Erhaltungsgebots sollte definiert werden.

Abwägung:

Weiterer Aufwand zur Bestandsdefinition wird nicht für erforderlich gehalten.

Es handelt sich ausschließlich um Privatgrundstücke.

Hinsichtlich der Nichteinhaltung des Erhaltungsgebots ist der Fall der Erkrankung oder des Absterbens einer Pflanze gemeint.

Die Festsetzung im Textteil zur Ausweisung von Renaturierungsflächen im Uferbereich ist im Planteil nicht vorhanden.

Abwägung:

Infolge der Zurücknahme des Geltungsbereichs entfallen diesbezügliche Festsetzungen.

Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, was nun auf den Flächen außerhalb der Baufenster zulässig sein soll oder beabsichtigt ist.

Seitens der Stadt bestehen keine Nutzungsabsichten. Hinsichtlich der Zulässigkeit gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Es sollten im Geltungsbereich des LSG und entlang des Ramsbaches Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Das LSG liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Flächen am Ramsbach sind Privatflächen. Die Durchsetzung derartiger Maßnahmen ist somit fraglich.

Vorhandene oder geplante Schuppen und Garagen sowie Stellplätze sollen in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Abwägung:

Die Aufnahme erfolgt, soweit verwertbare Unterlagen vorliegen.

Es wird angeregt, den östlichen Geltungsbereich auf die Grenze des LSG zurückzunehmen.

Abwägung:

Die Grenze des LSG und der Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im südöstlichen Planungsgebiet zusammengefasst. Sie werden analog zur Aussage des genehmigten Flächennutzungsplans festgesetzt.

Um der Sensibilität des Bereichs Rechnung zu tragen und die allgemein gehaltenen Aussagen im Hinblick auf eine sinnvolle Entwicklung des Gebiets zu konkretisieren, sollte ein Grünordnungsplan erstellt werden.

Abwägung:

Der mit dem Bebauungsplan verfolgte Zweck rechtfertigt einen derartigen Aufwand nicht. Dies gilt umso mehr, als der Bebauungsplan keine gegenüber § 34 BauBG erweiterten Eingriffe ermöglicht.

Belange des Planungsrechts:

Es wird empfohlen, Abgrenzung und Umfang des Planungsgebietes auch textlich in der Begründung darzustellen.

Im Zusammenhang mit der Einbeziehung von Seegrundstücken wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nur innerhalb ihres Gemeindegebiets ihre Hoheitsbefugnisse wahrnehmen kann.

Die Uferlinie bildet die Grenze des Gemeindegebietes. Die Uferlinie ist nach § 7 Abs. 1 WG die Grenze zwischen Gewässerbett und Ufergrundstück. Sie wird bestimmt durch die Mittelwasserlinie. Es handelt sich um eine natürliche, bewegliche Grenze.

Abwägung:

Auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Gewässerdirektion wird verwiesen.

Auf die Einbeziehung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Untere Roggenlehen“ sollte in den Planunterlagen und/oder in der Satzung hingewiesen werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird aufgenommen.

Die geforderten verkehrlichen und/oder städtebaulichen Gründe für die Erhöhung der Stellplatzpflicht sind anzugeben.

Abwägung:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Festsetzungen bezüglich des Ausschlusses der in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen sollen insoweit eindeutig formuliert werden, als diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die redaktionelle Klarstellung erfolgt.

Ein Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen fehlt. Es wird empfohlen, darüber hinaus neben der Firsthöhe auch eine max. zulässige Wandhöhe festzusetzen.

Abwägung:

Die Anregung wird aufgenommen. Die maximale Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt.

Das **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** teilt mit Schreiben vom 30. März 1999 mit, dass keine Anregungen mitzuteilen sind. Es werden lediglich Hinweise zum Bau von Erdwärmesonden gegeben.

Abwägung:

Die Hinweise werden in den Textteil aufgenommen.

7.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Mit Schreiben vom 6. April 1999 fragt **Herr Walter Neuburger**, ob der Bebauungsplan Regelungen hinsichtlich der Grundstücksabgrenzung vorsieht.

Abwägung:

Bislang sind keine Regelungen bzgl. Einfriedigungen vorgesehen.

Falls Mauern o.ä. nicht zulässig sein sollen, können entsprechende Regelungen gem. der LBO in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden. Infolge des Bestandes wird von detaillierten Regelungen abgeraten. Festgesetzt wird, dass Mauern als Einfriedigungen nur zur Unteruhldinger Straße hin zulässig sind.

Herr Klaus Futterer lässt von seinem Architekten mit Schreiben vom 19. Februar 1999 Anregungen zur Neubebauung des Grundstücks vorbringen.

Die Neubebauungsabsichten stimmen hinsichtlich der bebaubaren Grundstücksfläche nicht mit den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen überein.

Geändert werden müssten diese in mindestens 320 m².

Abwägung:

Das Grundstück ist bereits jetzt mit zwei relativ großen Gebäuden bebaut. Die Neubebauung nimmt kein größeres Volumen bzw. keine größere Fläche in Anspruch. In diesem Fall erfolgt eine grundstücksspezifische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal 320 m².

Frau Maria Theresia Rehder und **Frau Benedicta Prinzessin zur Lippe** bringen mit Schreiben vom 1. bzw. 2. März 1999 gleich lautende Anregungen vor.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sollten die Baugrenzen so gezogen werden, dass keine Grenzbebauung entstehen kann. Die Baugrenzen für ihr Grundstück sollten an den Bestand einschließlich des Anbaus angepasst werden.

Zur GRZ bzw. der Obergrenze von 200 m² wird angeregt, klarzustellen, dass die maximale Fläche dann gilt, wenn die GRZ eine größere Fläche ergeben würde.

Grundsätzlich wird die GRZ mit 0,1 als zu gering angesehen, da eine ganze Reihe von Grundstücken bereits eine höhere GRZ in Anspruch nimmt.

Es wird eine GRZ von 0,2 angeregt. Für sinnvoll wird auch eine Regelung erachtet, die keine GRZ beinhaltet sondern einzelfallbezogen für die Grundstücke die maximale überbaubare Fläche regelt.

Abwägung:

Die Baugrenzen werden so gezogen, dass die Hauptgebäude ohne Garagen erfasst sind. Erweiterungen werden dabei in dem Maß festgesetzt, dass die maximal überbaubare Fläche erreicht werden kann.

Die maximal überbaubare Fläche wird für jedes einzelne Grundstück als Quadratmeterzahl festgelegt und in den Lageplan eingetragen. Berechnet wird diese Quadratmeterzahl aus dem Bestand und einem prozentualen Aufschlag nach folgendem Schlüssel:

- | | | |
|---|-------|------|
| - Gebäude unter 60 m ² Grundfläche | zzgl. | 35 % |
| - Gebäude bis 100 m ² Grundfläche | zzgl. | 20 % |
| - Gebäude bis 120 m ² Grundfläche | zzgl. | 15 % |
| - Gebäude bis 150 m ² Grundfläche | zzgl. | 10 % |
| - Gebäude über 150 m ² Grundfläche | zzgl. | 5 %. |

Hinsichtlich der Zahl der Wohnungen wird eine Überprüfung angeregt, da im Bestand bereits Gebäude mit mehr als drei Wohnungen vorhanden sind.

Abwägung:

Bei bestehenden Gebäuden ist der Bestandsschutz gegeben. Eine Verdichtung der Wohnnutzung ist im Planungsgebiet aufgrund seiner Lage und städtebaulichen Eigenart nicht wünschenswert. Deshalb wird die Festsetzung beibehalten.

Zum Uferbereich wird angeregt, hier den Bestandsschutz ausdrücklich zu erwähnen.

Abwägung:

Infolge der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist diese Anregung gegenstandslos.

Weiterhin sollen Flächenversiegelungen für Zufahrten u.ä. infolge der Entfernungen auf den Grundstücken nicht auf die GRZ angerechnet werden.

Abwägung:

Bei Wegfall der GRZ-Festsetzung ist diese Anregung gegenstandslos.

Herr Joachim Freitag bringt als Bevollmächtigter der Eigentümer der Flst. Nr. 1329/1 und 1329/15 die Anregung vor, auf dem Flst. Nr. 1329/15 eine überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen.

Abwägung:

Dieses Grundstück ist durch eine Grundstücksteilung entstanden. Es liegt sozusagen "in zweiter Reihe" an der Unteruhldinger Straße. Aus städtebaulicher Sicht und aufgrund des Planungsinteresses, keine weitere Verdichtung zuzulassen, wird auf die Ausweisung von Baugrenzen auf dem Flst. Nr. 1329/15 verzichtet.

Mit Schreiben vom 20. November 1998 bringt **Herr Ulrich Schatz** Anregungen vor. Diese münden unter Auslegung eines das Grundstück betreffenden Gerichtsurteils darin, mehr als ein Gebäude auf dem Grundstück zuzulassen.

Abwägung:

Die Lage und die Eigenart des Planungsgebietes lassen eine städtebauliche Verdichtung nur in sehr geringem Umfang zu. Das Gebiet ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung, die zum überwiegenden Teil aus Einzelhäusern besteht. Auch eine Bebauung sozusagen in zweiter Reihe ist nicht gegeben.

Aus diesen Gründen wird an der bisherigen Planfassung festgehalten.

Die **Herren Briegel** legen mit Schreiben vom 28. Februar 1999 "Einspruch" gegen den Bebauungsplan ein und fordern weitere Unterlagen an. Insbesondere sind sie an Aussagen zur Renaturierung interessiert.

Abwägung:

Die angekündigte Begründung wurde nicht nachgereicht. Durch die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Fragen der Renaturierung gegenstandslos.

Herr Thomas Schmechel bringt mit Schreiben vom 3. März 1999 Anregungen vor. Er regt an, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zuzulassen, da im Bestand bereits viele Dachflächenfenster vorhanden sind und die Überdachung von Dacheinschnitten zu aufwendigen Dachaufbauten führe.

Abwägung:

Der Anregung zu den Dacheinschnitten kann stattgegeben werden.

Die Unzulässigkeit von Dachflächenfenstern wird auf Dachseiten, die zum See orientiert sind, beschränkt. Infolge des Spiegelungseffekts wird diese Beschränkung für sinnvoll erachtet.

Weiterhin macht Herr Schmechel Aussagen zur Begründung. Er sieht dort gemachte positive Aussagen nicht so sondern befürchtet eher eine Verschlechterung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans. Als Beispiele führt er den Ersatz von Flachdachbungalows durch Häuser mit einer Höhe von 10,50 m an.

Außerdem stellt er fest, dass sich die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung nicht am Bestand orientieren. Er regt eine Erhöhung der GRZ und Veränderungen bei den Baugrenzen einzelner Grundstücke an.

Abwägung:

Den Anregungen wird gemäß bereits gemachter Ausführungen gefolgt.

Für die Unteruhldinger Straße fordert Herr Schmechel eine Geschwindigkeitsbeschränkung.

Dieses Thema ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Mit Schreiben vom 8. März 1999 stellt **Frau Inge Wildhagen** fest, dass der bauliche Bestand ihres Grundstücks nicht vollständig im Lageplan enthalten ist. Weiterhin wendet sie sich gegen die Festsetzungen der Ziffer 6 des Bebauungsplans und verlangt entsprechenden Bestandsschutz.

Abwägung:

Der bauliche Bestand wird, soweit ohne großen Aufwand möglich, ergänzt.

Die Anregungen zu Ziffer 6 des Bebauungsplans sind infolge der Reduzierung des Geltungsbereiches gegenstandslos, da diese Ziffer damit ersatzlos gestrichen wird.

Frau Ruth Roll bringt mit Schreiben vom 4. März 1999 die Anregung vor, das Baufenster auf ihrem Grundstück zu vergrößern und die GRZ auf 0,2, mindestens jedoch 250 m² zu erhöhen.

Weiterhin sollen Dachflächenfenster zugelassen werden.

Abwägung:

Den Anregungen wird gemäß bereits gemachter Ausführungen gefolgt.

Im Auftrag seiner Mutter bringt **Herr Wolf-Dieter Ihle** die Anregungen vor, ein reines Wohngebiet festzusetzen und hinsichtlich Ziffer 6 des Bebauungsplanes Bestandsschutz zu gewähren.

Abwägung:

Aufgrund der bestehenden Nutzung und der Belastung des Baugebiets durch die Unteruhldinger Straße wird die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten.

Bzgl. der Ziffer 6 wird auf bereits gemachte Aussagen verwiesen.

Frau Ruth Heinzelmann bringt mit Schreiben vom 2. März 1999 die Anregung vor, das Baufenster auf ihrem Grundstück zu vergrößern und die GRZ auf 0,2 - besser 0,4- zu erhöhen.

Abwägung:

Den Anregungen wird gemäß bereits gemachter Ausführungen gefolgt.

Mit Schreiben vom 10. März 1999 stellt **Frau Inge Leibbrand** fest, dass der bauliche Bestand nicht vollständig im Lageplan enthalten ist. Weiterhin wird eine Verlegung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes angeregt. Außerdem soll das Baufenster vergrößert werden.

Abwägung:

Der bauliche Bestand wird soweit ohne großen Aufwand möglich, ergänzt.

Eine Veränderung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Anregung zur Vergrößerung des Baufensters wird gemäß bereits gemachter Aussagen gefolgt.

Mit Schreiben vom 4. März 1999 wenden sich die Rechtsanwälte Schrade & Partner im Auftrag von **Herrn Cornel Furtwängler** gegen die Ziffer 6 des Bebauungsplanes.

Abwägung:

Auf bereits gemachte Aussagen wird verwiesen.

Herr Klaus Brand wendet sich in seinem Schreiben vom 18. März 1999 gegen die Festsetzungen der Ziffer 6.

Abwägung:

Auf bereits gemachte Aussagen wird verwiesen.

Im Auftrag von **Herrn Heinz Schwörer** bringen die Rechtsanwälte Dr. Kroll & Partner Anregungen vor, die sich gegen die Ziffer 6 des Bebauungsplanes wenden.

Abwägung:

Auf bereits gemachte Aussagen wird verwiesen.

Herr Carl Schünemann legt mit Schreiben vom 3. März 1999 "Einspruch" gegen den Bebauungsplan ein und fordert weitere Unterlagen an. Insbesondere ist er an Aussagen zur Renaturierung interessiert.

Abwägung:

Die angekündigte Begründung wurde nicht nachgereicht. Durch die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Fragen der Renaturierung gegenstandslos.

Frau Monika Leibinger, Herr Hans Georg Brunner-Schwer und Frau Kathrin Brunner-Schwer legen jeweils mit Schreiben vom 3. März 1999 „Einspruch“ gegen den Bebauungsplan ein. Konkrete Anregungen werden nicht gegeben, die angekündigten Begründungen stehen noch aus.

8. Abwägungsentscheidung nach öffentlicher Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)

8.1 Träger öffentlicher Belange

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange ging keine erneute Stellungnahme ein:

- **EnBW Regional AG**
- **Gemeinde Uhlhingen Mühlhof**
- **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen**
- **Staatliches Vermessungsamt Überlingen**
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Überlingen**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

Die **Deutsche Telekom AG** teilt mit Schreiben vom 9. Juni 1999 mit, dass keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan bestehen.

Mit Schreiben vom 29. Juni 1999 teilt die **Gewässerdirektion Donau/Bodensee** mit, dass der vorliegenden Planung zugestimmt wird.

In seinem Schreiben vom 23. Juni 1999 weist das **Landratsamt Bodenseekreis** zunächst darauf hin, dass die Landschaftsschutzgebietsgrenze Bodenseeufers in dem aktuellen Planentwurf ebenso wie im Flächennutzungsplan falsch dargestellt ist. Hier muss eine Korrektur erfolgen.

Des Weiteren sollte die Festsetzung bezüglich des Ramsbaches in der Planlegende noch erläutert werden.

Das **Straßenbauamt Überlingen** teilt mit Schreiben vom 31. Mai 1999 mit, dass keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan bestehen.

Abwägung:

Die Korrektur des Landschaftsschutzgebietes wird vorgenommen.

8.2 Anregungen von privater Seite

Von privater Seite gingen zahlreiche Anregungen ein, die letztendlich alle die überbaubare Grundstücksfläche und die Grundflächenzahl zum Gegenstand haben.

Im Einzelnen wurden Anregungen vorgebracht von
Herrn Ulrich Schatz, Frau Inge Wildhagen, Herrn Dr. Peter Kulitz, Frau Alix Brand-

Kilcher, Frau Dorothee Boden, Frau Monika Brand, Frau Renate Müller-Oerlinghausen, Herrn Franz Endress, Frau Maria-Theresia Rehder, Herrn Walter Neuburger, Herrn, RA Dr. Matthias Preussner für Frau Monika Leibinger, Herrn Bernd Lautenschlager für Herrn Futterer, Herrn Thomas Schmechel.

Von sämtlichen Anregungen vorbringenden Eigentümern wird eine Erweiterung der Ausnutzungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken reklamiert.

Abwägung:

Die Abwägung zu diesen privaten Anregungen führte in zwei Punkten zu einem wesentlich veränderten Planinhalt.

Vor dem Hintergrund des Eingriffs in die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihre Grundstücke wird davon abgesehen, eine zu starke restriktive Handhabung des Bauge-schehens praktizieren zu wollen. Hierfür fehlen schlüssig begründbare, mit öffentlichen Belangen zusammenhängende, Gesichtspunkte.

Die bisherigen Einzelbaufenster für die einzelnen Grundstücke wurden in einen Gesamtbaustreifen aufgelöst. Die vordere Baugrenze bei diesem Baustreifen ist so festgesetzt, dass der Gewässerrandstreifen von 10 m zum Bodensee eingehalten ist. Gebäude, die bislang näher als 10 m am Bodenseeufer errichtet wurden, werden über den Bestandsschutz hinaus auch planungsrechtlich abgesichert. Die hintere Baugrenze dieses Baustreifens verläuft zur vorderen in einem Abstand von 30 m. Dieser 30 m breite Streifen ergibt sich aus der bestehenden Bebauung. Das bisherige Bauge-schehen spielte sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem solchen 30 m breiten Streifen ab. Dies wird auch für die Zukunft als zulässiges Maß für angemessen erachtet. Der 10 m Streifen zum Bodenseeufer ist auch mit einer Reduzierung der Hochwassergefahr zu begründen.

Der 30 m-Baustreifen verhindert ein zu starkes Heranrücken der Bebauung an die Unteruhldinger Straße. Damit wird der dort vorherrschende Charakter eines zumindest optisch unbebaut in Erscheinung tretenden Seeufers gewahrt.

Eine weitere Änderung betrifft den Verzicht auf den Eintrag einer absoluten Zahl für die überbaubare Fläche der einzelnen Grundstücke. Stattdessen wird eine Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird infolge der bestehenden Bausubstanz und der gegebenen Grundstücksverhältnisse die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

Die Maßzahlfestsetzung gilt für die Hauptgebäude. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind dadurch nicht außer Kraft gesetzt, sondern ergänzend zulässig.

Festgesetzt wird auch die Zahl der Vollgeschosse mit höchstens zwei. Diese Festsetzung ist notwendig, um in erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht eine klare Berechnungsgrundlage zu haben.

Die gesamten Maßzahlen einschließlich der maximalen Gebäudehöhe und die Festsetzung des 30 m breiten Baustreifens sollen einer nicht gewünschten Verdichtung entgegenwirken.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäude nur bis zu einer Länge von höchstens 20 m parallel zum Seeufer zulässig sind und dass nur Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden können.

9. Abwägungsentscheidung nach erneuter öffentlicher Auslegung

Mit Schreiben vom 30. November 2000, ergänzt durch Schreiben vom 5. Dezember 2000, wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 11. Dezember 2000 bis 12. Januar 2001 benachrichtigt.

Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 30. November 2000 sämtliche Privatpersonen, die im bisherigen Planungsverfahren Anregungen vorgebracht hatten, über die Planänderung und die erneute öffentliche Auslegung informiert. Dabei wurde auch eine Plankopie beigelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Mitteilungsblatt vom 30. November 2000 bekannt gemacht.

9.1 Träger öffentlicher Belange

Keine erneute Stellungnahme ging von folgenden Trägern öffentlicher Belange ein:

- **EnBW Baden-Württemberg (angeschrieben Badenwerk AG)**
- **Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen**
- **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg**
- **Staatliches Vermessungsamt Überlingen**
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

Keine Anregungen zu den Planänderungen werden vorgebracht von:

- **Deutsche Telekom AG (Schreiben vom 12. Dezember 2000)**
- **Gewässerdirektion Donau/Bodensee (Schreiben vom 20. Dezember 2000)**
- **Straßenbauamt Überlingen (Schreiben vom 7. Dezember 2000)**

Mit Schreiben vom 8. Januar 2001 nimmt das **Landratsamt Bodenseekreis** Stellung. Es stellt fest, dass insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild erhebliche Bedenken gegen den geänderten Planentwurf bestehen. Es wird bedauert, dass die ursprüngliche Planungsabsicht mit Einzelbaufenstern den Bestand zu sichern und maßvolle seeabgewandte Erweiterungen zu ermöglichen aufgegeben wurde.

Durch die jetzigen Festsetzungen werde die derzeit vorhandene offene und lockere Bebauung konterkariert und eine Bebauungsverdichtung im sensiblen unmittelbaren Bodenseeuferbereich ermöglicht, die nicht nur negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit sich bringt, sondern auch im Widerspruch zu den Vorgaben der Raumordnung steht.

Es wird weiterhin festgestellt, dass die Gemeinde grundsätzlich nicht daran gehindert ist im Rahmen ihrer Planungshoheit Ort und Umfang der baulichen Entwicklung unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen auch im baurechtlichen Innenbereich zu regeln. Angesichts der Sensibilität des Bodenseeuferbereiches sollte nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde eine Entwicklung in Nordsüdrichtung präferiert werden.

Im Einzelnen wird festgestellt, dass die beabsichtigten Ausnahmeregelungen in Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschriften auch hinsichtlich des Umfangs eindeutig festgelegt werden sollten. Die Festlegung der Mindestdachneigung mit 28° bei den Örtlichen Bauvorschriften steht im Widerspruch zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil, wonach ein Spielraum von 23 bis 48° gegeben ist.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird angemerkt, dass die Festsetzungen in Ziffer I Punkt 6 des Textteils im Hinblick auf eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes insoweit nicht hinreichend konkretisiert sind, als der vorhandene Bestand ermittelt und ausdrücklich Erhaltungs- bzw. Neupflanzungsgebote auch planerisch dargestellt werden sollten.

Außerdem wird noch ein textlicher Hinweis gegeben, wonach der Hinweis zum Bau von Erdwärmesonden ergänzt werden sollte.

Abwägung:

Zu den Anregungen hinsichtlich der Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen wird bei privaten Anregungen näher eingegangen.

Die vom Landratsamt erwähnte Ausnahmeregelung betrifft die Dachneigung. Hier ist bislang formuliert, dass bei bestehenden Gebäuden Ausnahmen zulässig sind. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Örtlichen Bauvorschriften an den Lageplan angepasst werden und demnach ein Spielraum für die Dachneigung von 23 bis 48° gegeben ist. Innerhalb dieses Spielraums dürften die bestehenden Gebäude liegen. Somit wird die Ausnahmeregelung gestrichen.

Die Ziffer I Punkt 6 des Textteils regelt die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Bestandsermittlung und konkrete planerische Darstellungen der Erhaltungs- und Neupflanzungsgebote ist mit einem Aufwand verbunden, der im vorliegenden Fall nicht gerechtfertigt erscheint.

Die Ergänzung des Hinweises zum Bau von Erdwärmesonden erfolgt gemäß der Anregung des Landratsamtes.

9.2 Anregungen von privater Seite

Mit Schreiben vom 29. Dezember 2000 bringen **Kues & Partner, Anwälte für Frau Monika Leibinger**, Flurstück 1320/2 Anregungen vor.

Diese betreffen zunächst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es wird angeregt, das gesamte Grundstück in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Abwägung:

Dieser Einbeziehung stehen öffentliche Belange entgegen. Das Landratsamt hat im früheren Planungsverfahren bereits darauf hingewiesen, dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes durch dieses Grundstück verläuft und auch eine entsprechende Korrektur des Flächennutzungsplanes angemahnt.

Entsprechend wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Landschaftsschutzgebietsgrenze angepasst. Vom Grundstück 1320/2 ist jetzt nur noch der Teil, der außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Des Weiteren wird angeregt, die nordöstliche Baugrenze auf diesem Flurstück nicht abzuknicken, sondern parallel zur Straße weiterzuführen und die südöstliche Baugrenze auf die Grenze des Bebauungsplangebietes zu verschieben.

Abwägung:

Infolge der Abkehr von der Festsetzung eines Baustreifens und der Festsetzung von Baufenstern, die für die bestehende Bebauung einen angemessenen Erweiterungsspielraum zulassen, wird diesen Anregungen nicht entsprochen.

Mit Schreiben vom 5. Januar 2001 bringen die **Rechtsanwälte Dr. Grub & Brugger** Anregungen vor. Dabei wird zunächst zu den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der GRZ angemerkt, dass damit massive Baukörper ermöglicht werden, die den Rahmen des vorhandenen Bestands bei weitem sprengen und den schutzwürdigen Bodenseeuferbereich ganz erheblich beeinträchtigen. Außerdem widerspricht die massive Bebauung des Bodenseeufers den Zielen der Raumordnung und der europäischen Naturschutzkonzeption Natura 2000.

Zu den Zielen der Raumordnung wird Ziffer III, Punkt 12.14 des Landesentwicklungsplanes 1983 zitiert, wonach der Uferbereich des Bodensees als Erholungsraum weiter ausgebaut und der Zugang zum Seeufer für die Allgemeinheit erweitert werden soll. Nach Ziffer III, Punkt 12.15 des Landesentwicklungsplanes 1983 soll die Siedlungsentwicklung auf geeignete seeabgewandte Standorte im Uferbereich vorrangig aber in die im unmittelbar angrenzenden Hinterland gelegenen zentralen Orte gelenkt werden. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass auch nach dem neuesten Entwurf des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg mit Stand 3. Juli 2000 im Bodensee-raum die engere Uferzone von weiterer Bebauung freizuhalten ist.

Nach den Zielen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben ist die freie Landschaft in der engeren Uferzone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Im internationalen Leitbild für das Bodenseegebiet von 1983 wird ebenfalls gefordert, die noch freie Uferzone des Bodensees von weiterer Bebauung freizuhalten. Die Siedlungsentwicklung im Uferbereich des Bodensees soll in Meersburg auf die Eigenentwicklung beschränkt werden. Hierzu wird Ziel 2.3.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben zitiert.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanentwurf außerhalb der Bandbreite der Ziele der Raumordnung, die nicht durch Abwägung überwunden werden können, liegt. Er widerspricht danach den Zielen der Raumordnung und damit dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Zur Art der baulichen Nutzung wird ausgeführt, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erhebliche zusätzliche Nutzungsarten, die bisher im Gebiet des Bebauungsplans nicht verwirklicht sind, ermöglicht. Darauf hingewiesen wird, dass dies auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe betrifft. Daher wird angeregt, die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet festzusetzen.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgestellt, dass die jetzt getroffenen Festsetzungen insbesondere im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes eine massive Bebauung von großer Kubatur, die den Rahmen der vorhandenen Bebauung bei weitem überschreitet, ermöglichen. Insbesondere bei dem Erwerb mehrerer Grundstücke durch einen Bauträger und anschließende Bauabsichten wird hier eine Zulässigkeit eröffnet, die mit dem bisherigen Charakter des Baugebiets nicht vereinbar wäre. Außerdem wäre es denkbar, ein großes Grundstück aufzuteilen und innerhalb des Baustreifens mehrere Einzelhäuser auch als Mehrfamilienhäuser zu errichten. Auch dies widerspricht der Eigenart der Umgebung, die bisher durch eine lockere Bebauung geprägt wird.

Um die übermäßige Ausnutzung der Grundstücke bei Wahrung der Eigentümerinteressen zu vermeiden, wird folgendes angeregt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf 0,2 bzw. im südöstlichen Teil des Plangebietes auf 0,4 festgesetzt. Weiterhin werden die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten wie im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf durch einzelne Baufenster orientiert am Bestand mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gebäude festgesetzt werden. Damit kann verbunden sein, dass die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche nicht ausgeschöpft werden kann. Dies ist jedoch nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des VGH Mannheim durchaus als Planungsabsicht zulässig.

Die weitgehende Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer ist durch gewichtige Belange der Gestaltung des Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege und durch die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gerechtfertigt.

Zu Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird festgestellt, dass auch hier eine gegenüber dem Bebauungsplanentwurf eingeschränkte Bebauungsdichte gefordert ist. Das gesamte Gebiet ist von Landschaftsschutzgebieten umgeben. Dies gilt insbesondere für den Uferbereich des Bodensees. Außerdem ist das Bebauungsplangebiet im Gebietsvorschlag des Ministeriums ländlicher Raum Baden-Württemberg als potentiell FFH-Gebiet enthalten. Diese Erhaltungsziele bzw. Gebiete mit Schutzzweck sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Damit ist eine weitgehende Einschränkung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gerechtfertigt.

Abwägung:

Infolge der Stellungnahme des Landratsamtes als untere Naturschutzbehörde und von privater Seite wird wieder auf die Festsetzung von einzelnen Baufenstern zurückgegangen. Diese lassen in einem ausgewogenen Maß für die einzelnen Grundstücke Erweiterungen der bestehenden Gebäude zu.

Außerdem ist in diesem Zusammenhang auch zu bedenken, dass Baufenster für bestehende Gebäude direkt am Seeufer beziehungsweise innerhalb eines Gewässerrandstreifens von 10 m nicht festgesetzt werden sollten. Sie widersprechen dem öffentlichen Belang einen Gewässerrandstreifen zu sichern und das Bodenseeufer nicht weiter zuzubauen.

Die bislang vorgesehene Baustreifenfestsetzung muss entfallen, da sie dem öffentlichen Belang des Schutzes des Bodenseeufer und der Verhinderung einer verdichteten bandartigen Bebauung widerspricht. Diese Belange sind in der Abwägung höher einzuschätzen als das Interesse einzelner Eigentümer.

Aufgrund der jetzt vorgetragenen öffentlichen Belange kann es nicht Ziel des Bebauungsplanes sein, im größeren Umfang Verdichtungen, das heißt Ergänzung in der bestehenden Bebauung zuzulassen.

Herr Ulrich Schatz bringt mit Schreiben vom 8. Januar 2001 Anregungen zum Bebauungsplan vor. Er weist darauf hin, dass der Gemeinderat im Rahmen seiner planerischen Abwägung die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer an der baulichen Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke mit ausreichendem Gewicht in die Abwägung einzustellen hat und zu den weiteren auch öffentlichen Belangen in ein angemessenes Verhältnis zu setzen hat. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, auch im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes eine Grundflächenzahl von 0,4 festzusetzen. Zumindest sollte die bislang grobe Ungleichbehandlung der Gebietsteile beendet und wenigstens eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden.

Außerdem sollten die Einschränkungen hinsichtlich der Bauweise aufgegeben werden. Sie führen zu einer unangemessenen Zurückstellung der Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer. Die Planung sollte so aufgebaut sein, dass zumindest Gebäudetiefen von 12 bis 12,5 m möglich bleiben.

Der Baustreifen sollte von 30 m Tiefe auf 35 m Tiefe ausgedehnt werden. Die Gebäudelänge, die parallel zum Bodenseeufer entstehen kann, sollte von 20 auf 25 m angehoben werden.

Abwägung:

Von einzelnen Eigentümern werden Anregungen zum Thema Grundflächenzahl vorgebracht. Dabei wird von einigen eine Erhöhung auf 0,4 angeregt und andere bestätigen die GRZ mit 0,2.

Eine Erhöhung der GRZ für weitere Grundstücke, mit Ausnahme derer für die bereits eine GRZ 0,4 festgesetzt ist, scheidet aus. Es handelt sich bei den betroffenen Grundstücken um solche mit einer relativ großen Fläche. Eine Bebauung entsprechend dem Bestand beziehungsweise mit einer vertretbaren Erweiterung ist innerhalb einer Grundflächenzahl von 0,2 auf jeden Fall unterzubringen. Die tatsächliche GRZ liegt bislang eher deutlich unter 0,2. Eine Erhöhung auf 0,4 ist in diesen Bereichen nicht zu rechtfertigen. Im Übrigen wird den Anregungen durch die geänderte Festsetzung der Baugrenzen nicht entsprochen.

Herr **Thomas Schmechel** nimmt mit Schreiben vom 7. Januar 2001 zur aktuellen Planung Stellung. Er begrüßt, dass jetzt endlich den richtigen Argumenten der Anlieger gefolgt wurde und beglückwünscht die neue Mehrheit des Rates und den Bürgermeister zu dieser Einsicht.

Abwägung:

Eine Abwägung zu diesem Schreiben erübrigt sich.

Mit Schreiben vom 11. Januar 2001 legen die **Herren Hans-Jörg Briegel, Andreas Briegel und Sebastian Briegel** fristgerecht Einspruch ein und legen dar, dass sie eine Begründung innerhalb der gesetzlichen Frist nachreichen werden. Mit Datum vom 12. Februar 2001, also nach Ablauf der Frist, ging diese Begründung bei der Stadtverwaltung ein.

Die Herren Briegel bringen dabei die Anregung vor, die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Planbereich auf 0,4 festzusetzen.

Abwägung:

Hierzu wird auf den vorstehend genannten Abwägungsvorschlag zu den Anregungen von Herrn Schatz verwiesen.

Mit Schreiben vom 5. Dezember 2000 bezeichnet **Frau Maria Teresia Rehder** das Ergebnis der aktuellen Beratungen zum neuen Bebauungsplanentwurf als erfreulich.

Zusammenfassend ist zu den eingegangenen Anregungen, sowohl denen der Träger öffentlicher Belange wie auch derer von privater Seite folgendes ergänzend auszuführen.

Da der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten ist, wurden das Regierungspräsidium Tübingen als Raumordnungsbehörde und der Regionalverband Oberschwaben nicht am Planungsverfahren beteiligt. Öffentliche Belange, wie sie jetzt von privater Seite als Anregungen vorgebracht werden, wurden auch von keiner anderen Behörde im bisherigen Planungsverfahren vorgetragen.

Allerdings nimmt jetzt das Landratsamt die neu festgesetzten Baugrenzen zum Anlass, auf Belange des Umweltschutzes und die nicht wünschenswerte Verdichtung einer Bebauung am Bodenseeufer hinzuweisen.

Insgesamt wurde durch die beiden Planversionen, die vom 20. April 1999 und die vom 21. November 2000, der Planungsspielraum ausgelotet. Es zeigt sich jetzt, dass die Abkehr von einer absolut festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzung einer Grundflächenzahl der richtige Weg ist, die Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu steuern. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung hat der Gemeinderat bereits früher vorgebrachte Anregungen zur Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen hinsichtlich der Möglichkeit von Heimarbeitsplätzen und mit Blick auf die bestehende Nutzung, die nicht nur durch Wohnen geprägt ist und auch durch die Belastung des Baugebietes durch den Verkehr auf der Unteruhldinger Straße nicht stattgegeben und an der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet festgehalten.

Ergänzend zu den bisher ausgeschlossenen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Damit sind sämtliche in § 4 der BauNVO genannten Ausnahmen in diesem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Die jetzt positiv den Planentwurf begrüßenden Stellungnahmen von privater Seite, insbesondere aber die erhobenen Forderungen nach noch weitergehender Lockerung der Einschränkungen für die privaten Eigentümer lassen die Vermutung zu, dass das Gebiet in absehbarer Zeit starken Interessen hinsichtlich der Verdichtung der Bebauung unterworfen sein wird. Vor diesem Hintergrund und infolge der jetzt vorgebrachten Anregungen zu den öffentlichen Belangen, wird es für richtig erachtet, die Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch Festsetzung eines Baustreifens insbesondere bei möglichen Grundstücksteilungen nicht in dem jetzt möglichen großen Ausmaß zu ermöglichen. Dabei wird auch das öffentliche Interesse an einem Gewässerrandstreifen soweit in den Vordergrund gerückt, dass näher am Seeufer stehende Gebäude lediglich noch Bestandsschutz genießen, jedoch nicht für den Fall des Abbruchs und Wiederaufbaus an dieser Stelle ermöglicht werden.

Auch damit wird letztlich gezeigt, dass die Stadt die jetzt vorgebrachten öffentlichen Belange durchgängig im Planungsgebiet berücksichtigt wissen will.

Nach der ersten Planversion lag dem Gemeinderat ausreichendes Abwägungsmaterial für private Belange vor. Öffentliche Belange waren nicht zuletzt infolge des Zwangs zur Zurücknahme des Geltungsbereichs auf die Wasserlinie und das nicht erkennbare Abheben auf Belange des Bodenseeufersplans oder ähnlicher übergeordneter Planungen nur schwer gegen die massiv vorgetragenen privaten Belange zu stellen.

Aufgrund der Planänderung hat sich dieses Verhältnis wesentlich ausgewogener gestaltet. Die Anregungen zu Zielen der Landes- und Regionalplanung und zur geplanten Schutzgebietsausweisung stärken hier die öffentlichen Belange zu Lasten der privaten Interessen. Die jetzige Planversion versucht den Ausgleich zwischen diesen Belangen. Es bleibt den Ergebnissen der nochmaligen öffentlichen Auslegung vorbehalten, hier

nochmals andere Einsichten zu gewinnen.

Der vorstehend geschilderte Sachverhalt wird auch durch ein aktuelles Urteil vom 31. August 2000 des Bundesverwaltungsgerichtes gestützt, wonach eine Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken ändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben darf. Allerdings müssen die privaten Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 6 BauGB gebotenen Abwägung als wichtige Belange berücksichtigt werden.

Die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Privatsnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht.

Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 6 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden. Dabei ist der Gemeinde bei der Bauleitplanung hinsichtlich der Bewertung der privaten und der öffentlichen Belange und der Frage, welchem Belang der Vorzug zu geben ist, ein weiter planerischer Ermessensspielraum eingeräumt. Damit ist klar, dass das Ergebnis der Abwägung der Gemeinde überlassen bleibt. Entscheidend ist, dass sie die privaten Belange erkannt und bei der Abwägung berücksichtigt hat.

Im vorliegenden Fall ist auch bei einer jetzt beabsichtigten erneuten Änderung des Bebauungsplanentwurfes dieser Sachverhalt gegeben.

Bei den weiteren planerischen Überlegungen zur erneuten Planfassung ergaben sich noch folgende Gesichtspunkte.

Wenn das Maß der baulichen Nutzung über die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse geregelt ist, ist die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage nicht mehr erforderlich. Sie kann zwar festgesetzt werden, jedoch ist hier gemäß der Rechtssprechung die Notwendigkeit genauer Festlegungen der Höhenlage eines konkreten Bezugspunktes erforderlich.

Dieser wird mit Bezug zur Lage der 10m-Linie für den Gewässerrandstreifen und das bestehende Gelände in der Mitte des Grundstückes definiert.

10. Abwägungsentscheidung nach der dritten öffentlichen Auslegung

In seiner Sitzung am 24. April 2001 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg über die während der zweiten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan „Unteruhldinger Straße“ beraten und beschlossen, den Plan erneut öffentlich auszulegen. Diese dritte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28. Mai 2001 bis 29. Juni 2001 statt.

10.1 Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 22. Mai 2001 wurden die Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahme ging ein von

- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg
- Landesdenkmalamt Baden-Württemberg
- Staatliches Vermessungsamt
- Staatliches Vermögens- und Bauamt

Mit Schreiben vom 31. Mai 2001 teilt das **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Markdorf** mit, dass keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht werden.

Keine Anregungen bringt auch die **Deutsche Telekom AG** mit Schreiben vom 5. Juni 2001 vor. Auch die **EnBW Regional AG** teilt mit Schreiben vom 11. Juni 2001 mit, dass keine Anregungen vorgebracht werden. Gleiches gilt für die **Gewässerdirektion Donau/Bodensee** mit Schreiben vom 11. Juni 2001.

Das **Landratsamt Bodenseekreis** teilt mit Schreiben vom 20. Juni 2001 mit, dass die Änderung des Planentwurfes und die damit verbundene Abkehr von dem im vorangegangenen Entwurf festgesetzten durchgehenden Baustreifen begrüßt wird. Es wird angeregt, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nur auf der seeabgewandten Seite der Hauptgebäude zuzulassen.

Abwägung:

Der Anregung hinsichtlich der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird stattgegeben.

Der **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben** teilt mit Schreiben vom 25. Juni 2001 mit, dass keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht werden. Auch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Sigmaringen bringt mit Schreiben vom 19. Juni 2001 keine Anregungen vor.

In seinem Schreiben vom 1. Juni 2001 weist das **Straßenbauamt Überlingen** darauf hin, dass die für Bebauung ausgewiesenen Flächen im Immissionsbereich der L 201 liegen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Abwägung:

Dieser Text wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

10.2 Bürgerbeteiligung

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden sämtliche Eigentümer, die bislang Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht haben, mit Schreiben vom 22. Mai 2001 über die öffentliche Auslegung informiert. Es wurden ihnen auch aktuelle Planunterlagen zur Verfügung gestellt.

Aus der Öffentlichkeit beziehungsweise seitens der Eigentümer gingen folgende Anregungen ein.

Mit Schreiben vom 31. Juli 2001 teilen die **Herren Briegel** als Eigentümer des Flurstücks Unteruhldinger Straße 71 mit, dass ihrer Auffassung nach die erneute Fassung des Bebauungsplanes noch mehr Einschränkungen im Bezug auf die Bebauung ihres Grundstücks beinhaltet. Es wird nach wie vor verlangt, die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 zu erhöhen und die Möglichkeit zu schaffen, dass das Haus in der Größenordnung wie es für drei Besitzer angemessen wäre, erweitert werden kann.

Abwägung:

Die Festsetzungen für das Grundstück Unteruhldinger Straße 71 orientieren sich an dem, was auch für die übrigen Grundstücke im Bebauungsplangebiet festgesetzt ist. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 kann für die Grundstücke, die nordwestlich der im Bebauungsplan enthaltenen Trennlinie liegen, nicht fest-gesetzt werden. Sie würde zu einer zu starken Verdichtung der Bebauung führen.

Die Frage, wie viele Grundstückseigentümer das Grundstück ausnutzen wollen, ist nicht von städtebaulicher Relevanz. Auch kann in den bisher getroffenen Festsetzungen keine Einschränkung hinsichtlich des Eigentumsrechts gesehen werden. Die Festsetzung des Baufensters orientiert sich an der Festsetzung des Gewässerrandstreifens. Da das jetzige Gebäude innerhalb dieses Randstreifens zum Bodenseeufer hin gelegen ist, genießt es Bestandsschutz, ohne dass es für diesen Teil bei künftigen Um- und Ausbauten genutzt werden könnte.

Im Übrigen ist das Baufenster angemessen groß festgesetzt.

Für die Eigentümerin des Grundstücks Flurstücks Nr. 1320/2, **Frau Leibinger**, bringen die Rechtsanwälte Kuess & Partner mit Schreiben vom 27. Juni 2001 und 5. Juli 2001 folgende Anregungen vor.

Zunächst wird bemängelt, dass das Grundstück der Eigentümerin nur etwa zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Es wird verlangt, hier sowohl die Bebauungsgrenzlinie wie auch die Landschaftsschutzgebietsgrenze zu verändern.

Abwägung:

Diese Anregung wird zum wiederholten Mal vorgebracht. Es kann auch jetzt nur dazu geäußert werden, dass seitens der Fachbehörden die Anpassung der Grenze des Bebauungsplanes an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verlangt wird. Es wurde von dort keinerlei Aussicht eröffnet, die Landschaftsschutzgebietsgrenze zu verändern.

Deshalb muss es bei der jetzigen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes bleiben.

Weiterhin wird bemängelt, dass der Bebauungsplan lediglich eine eng am bestehenden Gebäude orientierte Baugrenze vorsieht, die für Erweiterungen kaum noch Raum lässt. Dies stehe im Widerspruch zu dem Abwägungsziel, dass eine sinnvolle Grundstücksausnutzung ermöglicht werden soll.

Abwägung:

Das Baufenster lässt eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes um nahezu die Hälfte zu. Hier kann kein Verstoß gegen eine entsprechende Abwägung gesehen werden. Dies haben die Rechtsanwälte offenbar auch erkannt, da sie in ihrem Schreiben vom 5. Juli 2001 feststellen, dass es sich gegenüber der von ihnen mindestens verlangten überbaubaren Fläche von 200 m² bei der Festsetzung im Bebauungsplan um eine solche von 225 m² handelt. Es wird jetzt in diesem nachträglichen Schreiben lediglich noch die Veränderung des Baufensters gewünscht. Statt der jetzt nahezu quadratisch getroffenen Festsetzung wird ein rechteckiges Baufenster verlangt, das sich parallel zum See auf 18,75 m erstrecken und eine Tiefe von 12 m haben sollte.

Abwägung:

Nachdem in einem früheren Abwägungsprozess der Gemeinderat sich bereits mit der Frage der Länge von Gebäuden entlang des Seeufers befasst hat und dabei ein Maß von 20 m als sinnvoll angenommen hat, kann dieser Anregung stattgegeben werden. Es bedeutet letztlich eine Erweiterung des bestehenden Baufensters parallel zum See um etwa 4 m. Stattdessen entfällt die an sich jetzt zulässige Erweiterung zum See hin.

Generell wird in dem ursprünglichen Schreiben der Rechtsanwälte noch angemerkt, dass die ursprüngliche Konzeption wieder aufgegriffen werden soll, da im jetzigen Plan die naturschutzrechtlichen Belange zu stark gewichtet seien. Eine Vorschädigung des Bereiches liege durch die viel befahrene Verbindungsstraße zwischen Meersburg und Unteruhldingen vor.

Abwägung:

Dieser Anregung wird nicht entsprochen. Die Gründe für die jetzt getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan basieren auf einem entsprechenden Abwägungsergebnis.

Mit Fax vom 29. Juni 2001 bringt **Herr Landfester** für das Gebäude Unteruhldinger Straße 33 die Anregung vor, auf diesem Grundstück ein Baufenster mit einer Größe von 10 m² zur Erstellung einer Solaranlage auf der seeabgewandten Seite vorzusehen.

Abwägung:

Baurechtlich ist die Solaranlage als Nebenanlage einzustufen. Sie ist demnach nicht von der Festsetzung von Baugrenzen abhängig. Deshalb werden solche nicht festgesetzt.

Mit Schreiben vom 25. Juni 2001 bringen die Rechtsanwälte Kasper, Knacke, Winterlin & Partner Anregungen für **Herrn Schatz** als Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 1329/16 vor.

Diese Anregungen wurden in einem Gespräch mit Herrn Schatz am 28. Juni 2001 kurz angesprochen. Bei diesem Gespräch zeigte es sich, dass Herr Schatz Anregungen hat, die nicht völlig deckungsgleich mit denen sind, wie sie von den Rechtsanwälten vorge-
tragen wurden. Er hat diese Anregungen in einem Schreiben vom 29. Juni 2001 darge-
legt.

Er regt zunächst an, das Baufenster auf seinem Grundstück um 90° zu drehen. Er be-
gründet dies damit, dass sein Grundstück wesentlich breiter ist als das angrenzende
nördliche Grundstück 1329/14. Die Anordnung würde dann den Baufenstern auf den
südlichen Nachbargrundstücken Flurstück Nr. 1324 und 1324/4 entsprechen.

Des Weiteren entstünde beim Bau eines Doppelhauses eine Gleichwertigkeit und kein
Vorder- und Hinterhaus. Weiterhin regt er an, das gedrehte Baufenster bis an den Ge-
wässerrandstreifen von 10 m beziehungsweise 12 m zum See zu verschieben, um noch
eine Belichtung von Westen zu erhalten und nicht einer Beschattung durch die Nach-
barbebauung auf Flurstück 1329/14 ausgesetzt zu sein.

Des Weiteren sollte das Baufenster so vergrößert werden, dass zumindest tatsächlich
eine GRZ von 0,18 erreicht werden kann. Das Baufenster kann zum nördlichen Nach-
bargrundstück einen Abstand von 3,5 m haben. Bei der südlichen Grundstücksgrenze
sollte der Abstand mindestens 2,5 m betragen. Dies begründet Herr Schatz damit, dass
er für dieses Nachbargrundstück ein Vorkaufsrecht besitze.

Abwägung:

Die bisherige Festsetzung des Baufensters orientiert sich an dem nördlichen Nachbar-
grundstück 1329/14.

Dadurch, dass Herr Schatz die Möglichkeit hat, das Flurstück 1329/15 zu erwerben, er-
weitert sich sein Grundstück in diese Richtung. Es ist im Übrigen bereits jetzt zum See
hin deutlich breiter als das vorstehend erwähnte Nachbargrundstück. Aus städtebauli-
cher Sicht kann deshalb der Argumentation von Herrn Schatz gefolgt werden. Den An-
regungen wird bezogen auf die Lage des Baufensters stattgegeben.

Die Größe des Baufensters orientiert sich bislang an denen auf den nördlichen und süd-
lichen Nachbargrundstücken. Die Anregung von Herrn Schatz hinsichtlich der Grenzab-
stände bedeutet eine Gebäudelänge von 27 m. Dieses Maß erscheint im Hinblick auf
die vorstehend im anderen Zusammenhang erwähnte frühere Festsetzung des Ge-
meinderates als zu groß. Mit Blick auf andere Fälle im gesamten Planungsgebiet wird
das Baufenster mit 17 x 20 m festgesetzt.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2001 bringt **Herr Dr. Grub** als Eigentümer des Grundstücks
Flurstück Nr. 1329/14 Anregungen vor. Er erklärt zunächst, dass es gemäß dem Be-
bauungsplanentwurf möglich ist, Grundstücke, die bisher von einer Bebauung frei wa-
ren, jetzt zu bebauen. Er führt unter Bezugnahme auf den Landesentwicklungsplan und
den Regionalplan Bodensee-Oberschwaben aus, dass eine solche weitere Bebauung
nicht möglich sein kann. Lediglich hilfsweise könnten Neubauten bei einer Gebäude-
grundfläche von maximal 140 m als Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zuge-
lassen werden.

Des Weiteren weist er darauf hin, dass das gesamte Bebauungsplangebiet zwischenzeitlich im Gebietsvorschlag des Ministeriums ländlicher Raum Baden-Württemberg als potentiell FFH-Gebiet enthalten ist. Auch demzufolge wäre es richtig, weitere Bebauungsmöglichkeiten nicht zuzulassen. Allenfalls könnten diese über § 34 BauGB zulässig sein.

Abwägung:

Letztendlich handelt es sich im gesamten Bebauungsplangebiet noch um ein Grundstück, das nicht bebaut ist. Dieses Grundstück ist als Baugelände zu betrachten. Die jetzt für dieses Grundstück vorgenommenen Festsetzungen sind der Situation angemessen.

Dies gilt auch und gerade im Hinblick auf die Abwägung mit naturschutzrechtlichen Belangen.

Der Anregung Doppelhäuser nicht zuzulassen, kann mit Blick auf die Gesamtstruktur des Gebietes nicht stattgegeben werden. Gleiches gilt für die Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei. Hier ist bereits ein relativ enger Spielraum für die Eigentümer mit der Festsetzung auf drei Wohneinheiten gegeben. Auch hier ist die bereits bestehende Bebauung mit zu berücksichtigen. Bei Doppelhäusern wird die Zahl der Wohnungen auf zwei je Haushälfte beschränkt.

Mit Schreiben vom 21. Juni 2001 bringen die Rechtsanwälte Dr. Kroll & Partner für **Herrn Schwörer** als Eigentümer des Grundstücks Unteruhldinger Straße 36 Anregungen vor. Diese betreffen die Festsetzung zu Gebäudehöhen. Es wird bemängelt, dass der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe im Abstand von 10 m vom Bodenseeufer zu berechnen ist und hier ein Widerspruch zur talseitigen Wandhöhe mit höchstens 6,50 m gesehen wird.

Abwägung:

Die bisher getroffene Festsetzung hinsichtlich des unteren Bezugspunktes als Maß von Gebäude- und Wandhöhe ist in der Praxis tatsächlich nur sehr schwer handhabbar beziehungsweise nachvollziehbar. Bereits bei der letzten Abwägungsentscheidung des Gemeinderates stand die Frage der Festsetzung einer Gebäudehöhe zur Debatte. Gemäß der Forderung des Landratsamtes muss dazu ein unterer Bezugspunkt gefunden werden. Ein unterer Bezugspunkt ist in einwandfreier Art und Weise nur festsetzbar, wenn er sich auf ein bestehendes Maß beziehen kann. Da für die einzelnen Grundstücke im Planungsgebiet keine detaillierten Höhenangaben vorliegen, wäre also eine entsprechende Vermessung erforderlich. Der dazu notwendige Aufwand wurde bisher in den Abwägungsentscheidungen des Gemeinderates als zu hoch betrachtet.

Denkbar wäre eine Festsetzung wie beim Bebauungsplan „Mauthnerweg, Steinhäusler, Vogtshalde“. Dort ist festgesetzt:

Die Bezugshöhe für die Bemessung der obersten Gebäudekante beziehungsweise Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe ist festgelegt wie folgt:

- Oberkante des gewachsenen Geländes, gemessen im Schnittpunkt der Diagonalen im Baufenster.

Kann das vorhandene, gewachsene Gelände für die Festsetzung der Bezugshöhe nicht herangezogen werden, so gilt folgende Regelung:

- maßgeblich für die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens sind die Erdgeschossfußbodenhöhen der vorhandenen Gebäude auf den Grundstücken, die seitlich an das Baugrundstück angrenzen. Bei unterschiedlichen Höhen gilt das gemittelte Höhenmaß.

Mit Schreiben vom 20. Juni 2001 bringt **Herr Dr. Kulitz** als Eigentümer des Flurstücks 1329/4 Anregungen vor. Er stellt fest, dass eine Erweiterung wie gemäß der Baufensterfestsetzung vorgesehen, nach Osten bei seinem Grundstück wenig Sinn macht. Er möchte stattdessen eine Erweiterung in südlicher Richtung bei einer Gesamtgröße des Baufensters von 20 x 11 m.

Abwägung:

Da es sich, wie auch vom Eigentümer angemerkt, um ein sehr weit vom See entfernt liegendes Gebäude und damit Baufenster handelt, kann der Ausdehnung nach Süden stattgegeben werden. Das bisherige Baufenster hat die Abmessungen 17 x 11 m. Diese Erweiterung nach Süden um 3 m ist in diesem Fall gerechtfertigt.

Mit Schreiben vom 18. Juni 2001 bringt **Herr Neuburger** für das Flurstück Nr. 1332/2 Anregungen vor. Er stellt fest, dass er für seine drei Söhne je eine Wohnung im Haus haben möchte. Für diesen Zweck reicht eine GRZ von 0,2 möglicherweise ebenso wenig aus wie die maximale Gebäudehöhe mit 10,5 m und eine Wandhöhe von 6,5 m.

Abwägung:

Die persönlichen Bedürfnisse eines Grundstückseigentümers können nicht von städtebaulicher Relevanz sein. Die Festsetzungen entsprechen auch für dieses Grundstück dem Gesamtgefüge des Bebauungsplans.

Mit Schreiben vom 25. Juni 2001 bringt **Herr Thomas Schmechel** Anregungen für das Flurstück Nr. 1323/1 vor.

Zunächst möchte er die Eintragung der Baugrenzen für die beiden Gebäude auf diesem Grundstück wie im Plan vom 20. April 1999.

Abwägung:

Der Anregung wird entsprochen. Die Baufenster wurden in der aktuellen Planfassung nur unwesentlich verändert. Die von Herrn Schmechel gewünschte Staffelung ist sicherlich städtebaulich wünschenswert.

Des Weiteren bringt Herr Schmechel die Anregung vor, die Festsetzung des unteren Bezugspunktes für die Gebäudehöhe zu überprüfen.

Abwägungsvorschlag:

Hierzu wurde bereits vorstehend Stellung genommen.

11. Abwägungsentscheidung nach der vierten öffentlichen Auslegung

In seiner Sitzung am 10. September 2001 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan „Unteruhldinger Straße“ beraten und beschlossen, den Plan erneut öffentlich auszulegen. Diese öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29. Oktober 2001 bis einschließlich 30. November 2001 statt.

11.1 Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2001 wurden die Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahme ging ein vom:

- **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg**
- **EnBW Regional AG**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Staatliches Vermögens- und Bauamt**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**

Keine Anregungen / Einwendungen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- **Deutsche Telekom AG**
(Schreiben vom 29. Oktober 2001)
- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur**
(Schreiben vom 8. November 2001)
- **Straßenbauamt Überlingen**
(Schreiben vom 14. November 2000)
- **Gewässerdirektion Donau / Bodensee**
(Schreiben vom 22. November 2001)
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
(Schreiben vom 23. November 2001)
- **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben**
(Schreiben vom 29. November 2001)

Mit Schreiben vom 20. November 2001 teilt das **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg** zum Thema Grundwasser mit, dass aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die in der Stellungnahme vom 30. März 1999 gemachten Aussagen haben weiterhin Gültigkeit.

Bezüglich der technischen Ausführung von Erdwärmesonden verweist das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg auf den "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (3. Auflage, UVM 2001)

Mit Schreiben vom 21. November 2001 nimmt **das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung** Stellung. Es weist darauf hin, dass die im Übersichtsplan dargestellte Abgrenzung des Plangebietes im südöstlichen Teil nicht mehr dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht.

Abwägung:

Die Berichtigung erfolgt.

11.2 Bürgerbeteiligung

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden sämtliche Eigentümer, die bislang Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht haben, mit Schreiben vom 29. Oktober 2001 über die öffentliche Auslegung informiert. Es wurden ihnen auch aktuelle Planunterlagen zur Verfügung gestellt.

Aus der Öffentlichkeit beziehungsweise seitens der Eigentümer gingen folgende Anregungen ein.

Mit Schreiben vom 29. November 2001 bringt **Herr Dr. Grub** von den Rechtsanwälten Wellensiek Grub & Partner als Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 1329/14 Anregungen zum Bebauungsplan vor.

Er teilt zunächst mit, dass er mit den Änderungen auf dem südlichen Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1329/19 (Schatz) nicht einverstanden ist.

Er weist darauf hin, dass zum einen die Ziele der Raumordnung fordern, die Bebauung im Uferbereich des Bodensees soweit wie möglich einzuschränken. Der Bebauungsplanentwurf eröffnet für das Grundstück Flurstück 1329/16 jedoch eine Bebauungsmöglichkeit und widerspricht damit den Zielen der Raumordnung. Soll für das Grundstück Flurstück 1329/16 eine Bebauungsmöglichkeit gesichert werden, ist das Urteil des Verwaltungsgerichts Sigmaringen vom 3. April 1990 die Leitlinie.

Zum anderen weist Herr Dr. Grub darauf hin, dass durch die Lage des Baufensters unmittelbar am Gewässerrandstreifen erhebliche Beeinträchtigungen für sein Grundstück hinsichtlich Belichtung und Besonnung eintreten.

Er verweist hierzu auf die neuere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Überplanung von bebaubaren Flächen nach § 34 BauGB. Es wird zwar behauptet, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine gegenüber der Zulässigkeit nach § 34 BauGB zusätzlichen Eingriffe ermöglicht werden; dies trifft offenkundig jedoch nicht zu.

Damit steht fest, dass durch den Bebauungsplan erhebliche zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht werden. Herr Dr. Grub regt daher an, eine sachverständige Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges

von Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tieren durchzuführen. Des Weiteren ist auch im unbeplanten Innenbereich der naturschutzrechtliche Artenschutz zu beachten.

Abwägung:

Anregungen ähnlichen Wortlauts wurden bereits vorgebracht und behandelt. Jetzt treten keine neuen Gesichtspunkte zutage. Nach wie vor werden in der Abwägung privater Belange die jetzt im Plan enthaltenen Festsetzungen als richtig erachtet. Sie werden beibehalten.

Mit Schreiben vom 30. November 2001 nimmt **Herr Schatz** als Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 1329/16 Stellung.

Zunächst regt er nochmals an – insbesondere auch in rechtlicher Hinsicht – über eine erhöhte Grundflächenzahl nachzudenken. Dies begründet er zum Einen damit, dass im südöstlichen Bereich, wo die Grundstücke flächenmäßig kleiner sind, eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen wird und zum Anderen, dass er bei der jetzt festgesetzten Größe des Baufensters (diese entspricht bei einer Grundstückgröße von 2.837 m² einer Grundflächenzahl von 0,12) seine planerischen Vorstellungen für sein Doppelhaus nicht umsetzen könnte.

Abwägung:

Anregungen desselben Inhalts wurden bereits vom Gemeinderat behandelt und abgewogen. Ergebnis waren die jetzt getroffenen Festsetzungen. Diese werden beibehalten.

Des Weiteren regt Herr Schatz an, sofern sich die Bestimmung in Ziffer 5 des Bebauungsplanes auch auf Terrassen und Balkone bezieht, diese Nebenanlagen auf der seezugewandten Seite zuzulassen. Er begründet dies damit, dass sonst der Grundstücks- und Wohnwert unverhältnismäßig gemindert und unangemessen eingeschränkt werden.

Abwägung:

Terrassen und Balkone sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Außerdem teilt Herr Schatz mit Schreiben vom 30. November 2001 mit – nachdem sein Kompromissvorschlag nicht angenommen wurde - dass die Einwendungen seiner Rechtsanwälte vom 25. Juni 2001 weiterhin Gültigkeit haben. Daher wird nachstehend nochmals auf die in diesem Schreiben vorgebrachten Aussagen wie folgt Stellung genommen.

Die Rechtsanwälte teilen zunächst mit, dass das Einsperren der Baukörper in vorgegebene Fenster die Eigentumsinteressen missachtet und sich insbesondere zu Lasten der Grundstücke auswirkt, die ihrerseits noch nicht bebaut sind. Dies lässt nach Meinung der Rechtsanwälte den Eindruck erwecken, dass die Argumente der Einwender, die ihr Gebäude bereits errichtet haben größeren Einfluss auf die Abwägungsentscheidung haben, als die der noch nicht in Meersburg angesiedelten Eigentümer.

Abwägung:

Die bisherige Abwägung erfolgte sachgerecht und ohne Einseitigkeit.

Des Weiteren wird angemerkt, dass die Gründe für eine Abkehr der Planung von den letzten, an Baulinien orientierten Festsetzungen aus der vorgelegten Begründung nicht deutlich werden. Vorgeschobene, angebliche Einwendungen der Naturschutzbehörde werden weder bekannt gegeben noch wird erklärt, weshalb den Einwendungen nicht unter Beibehaltung des ursprünglichen an Baulinien orientierten Planungskonzeptes Rechnung getragen werden kann. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine auf den Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht werdende sachgerechte Bebauung den Verzicht auf die ursprünglich und jetzt wieder geplante Festlegung von Baufenstern zu Gunsten einer an Baulinien orientierten Planung fordert.

Abwägung:

Die damalige Abwägung gelangte zu einem anderen Ergebnis, das seinen Niederschlag im jetzigen Bebauungsplan gefunden hat.

Darüber hinaus teilen die Rechtsanwälte mit, dass eine sachgerechte Bebauungsplanung die Aufgabe hat, die Eigentümerinteressen zu berücksichtigen und eine dem Gleichheitsgebot genügende Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Nach Auffassung der Rechtsanwälte ist es daher nicht sachgerecht, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der kleineren Grundstücke deutlich intensiver ist als die Ausnutzbarkeit der flächengrößeren Grundstücke. Hierdurch wird eine nicht mehr gerechtfertigte Wertverschiedenheit begründet.

Abwägung:

Die Abwägung ist sowohl bezüglich privater wie auch öffentlicher Belange korrekt erfolgt.

Nach Auffassung der Rechtsanwälte kann das eigentliche Ziel der Bebauungsplanung, nämlich eine aufgelockerte und an die Landschaft angepasste Bebauung nur dann erreicht werden, wenn die Gestaltungsmöglichkeiten für die betroffenen Grundstückseigentümer erweitert werden. Es wird daher angeregt, auf den derzeitigen Planungsansatz zu verzichten und die Planung entsprechend anzupassen.

Abwägung:

Der Gemeinderat kam bei der früheren Abwägung zu dem jetzt festgesetzten Ergebnis.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2001 gibt Herrn Schatz Erläuterungen zu seinem Bauvorhaben ab. Ferner teilt er mit, dass bei der von ihm vorgesehenen Planung lediglich eine GRZ von 0,17 erreicht werden wird. Er bittet dieser geringfügigsten Bebauung, also der Bebauung mit einer GRZ von 0,17 zuzustimmen.

Abwägung:

Der Gemeinderat hat in Kenntnis dieses Sachverhaltes die jetzigen Festsetzungen getroffen. Sie bleiben aufrechterhalten. Allerdings wird die überbaubare Fläche mit 20 m x 22 m festgesetzt. Die 20 m sind dabei das Maß entlang des Bodenseeufers.

12. Sachstand nach der fünften öffentlichen Auslegung

In seiner Sitzung am 18. Juni 2002 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg über die während der vierten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen. Diese öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15. Juli 2002 bis einschließlich 29. Juli 2002 statt.

Mit Schreiben vom 8. Juli 2002 wurde das Landratsamt Bodenseekreis als Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt.

Mit Schreiben vom 22. Juli 2002 teilt das **Landratsamt Bodenseekreis** mit, dass es keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan hat.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden sämtliche Eigentümer, die bislang Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht haben, mit Schreiben vom 4. Juli 2002 über die öffentliche Auslegung informiert. Es wurden ihnen auch aktuelle Planunterlagen zur Verfügung gestellt.

Wie zu erwarten war, haben zahlreiche private Eigentümer Anregungen zu der aktuellen Planänderung für das bislang unbebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1329/16 vorgebracht.

Diese Anregungen betreffen zum einen die Größe des festgesetzten Baufensters in Relation zu den anderen Baufenstern. Hier wird vielfach der Gleichbehandlungsgrundsatz als verletzt betrachtet.

Vor dem Gesamtablauf des bisherigen Bebauungsplanverfahrens und der vorgebrachten Argumente und der früheren Entscheidungen des Gemeinderates sollte diesen Anregungen stattgegeben werden.

Des Weiteren werden Anregungen dergestalt vorgebracht, dass an das Bebauungsplangebiet ein FFH-Gebiet angrenzt. Derartige Flora-, Fauna-, Habitatgebiete wurden über das Land der Europäischen Union gemeldet. Sie sind Teil des europäischen Gesamtprogramms „Natura 2000“. Die Rechtslage zu diesen Gebieten in Verbindung mit angrenzenden Bebauungsplänen ist noch nicht abschließend geklärt. Deshalb wird hier über die zuständigen Fachbehörden eine Klärung für den Fall „Unteruhldinger Straße“ herbeigeführt. Das Bebauungsplanverfahren ruht solange.

13. Abwägungsentscheidung nach der fünften öffentlichen Auslegung

Das Bebauungsplanverfahren „Unteruhldinger Straße“ wurde ruhend gestellt, weil infolge der Vergrößerung eines Baufensters eine Klärung des Sachverhaltes bezüglich des angrenzenden FFH-Gebietes erforderlich wurde.

Diese Klärung kann noch nicht abschließend erfolgen. Allerdings hat sich zwischenzeitlich die Eigentumssituation für das besagte Grundstück geändert. Das Grundstück wurde verkauft. Der neue Eigentümer erklärt mit Schreiben vom 2. Dezember 2002, dass er mit dem Fortgang des Verfahrens über die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der

Grundlage des Entwurfs, der vom Gemeinderat am 10. September 2001 genehmigt wurde, einverstanden ist. Dieser Entwurf sieht eine Baufenstergröße von 20 m x 17 m vor. Eine Vergrößerung dieses Baufensters wird nicht mehr angeregt.

Mit der Rücknahme der Vergrößerung des Baufensters wären auch Anregungen von mehreren Privaten, die sich gegen diese wenden, gegenstandslos.

Abwägung

Der Verkleinerung des Baufensters auf 20 m x 17 m wird zugestimmt

14. Abwägungsentscheidung nach der sechsten öffentlichen Auslegung

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am 28. Januar 2003 in öffentlicher Sitzung der Reduzierung des Baufensters auf dem Flurstück Nr. 1329/16 von gegenwärtig 20 m x 22 m auf seine ursprüngliche Größe von 20 m x 17 m zugestimmt und beschlossen, das geänderte Lageplandeckblatt erneut vom 17. Februar 2003 bis 7. März 2003 öffentlich auszulegen.

Anlass für die Änderung war ein Schreiben des neuen Grundstückseigentümers, in dem er sich mit dem Fortgang des Verfahrens über die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage des Entwurfs, der vom Gemeinderat am 10. September 2001 genehmigt wurde, einverstanden erklärt. Dieser Entwurf sieht eine Baufenstergröße von 20 m x 17 m vor.

Mit Schreiben vom 7. März 2003 wurde das Landratsamt Bodenseekreis am Verfahren beteiligt.

Das Bebauungsplanverfahren Unteruhldinger Straße wurde bislang nicht zum Abschluss gebracht. Dies liegt zum einen daran, dass widerstreitende private Belange seitens des Gemeinderates nicht sachgerecht abgewogen werden konnten. Zum anderen wurde die Frage der Angrenzung des Bebauungsplanes an das FFH -Schutzgebiet nicht abschließend bearbeitet.

Der letzte Planungsstand war so, dass die Vergrößerung eines Baufensters auf Grund privater Anregungen wieder zurückgenommen werden konnte. Weitere Anregungen betrafen die Nachbarschaft zum FFH-Gebiet.

Inzwischen sind die zuletzt vorgebrachten privaten Anregungen durch entsprechende Wechsel im Eigentum des betroffenen Grundstücks gegenstandslos geworden. Zur Frage der Angrenzung an das FFH-Gebiet wurde eine Stellungnahme des Landratsamtes eingeholt.

In dieser Stellungnahme legt das Landratsamt dar, dass infolge des überwiegenden Bestandscharakters des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets gesehen wird. Allerdings wird hierzu eine abschließende Beurteilung durch ein Fachbüro verlangt.

Der Schutzcharakter des FFH-Gebiets wird in den Unterlagen zur Natura 2000 wie folgt beschrieben:

Im Natura 2000-Gebiet vorkommende Lebensräume

- Kalkreiche, nährstoffarme Stillgewässer mit Armleuchteralgen
- Fließgewässer mit flutender Wasservegetation
- Schlammige Flusssufer mit Pioniervegetation
- Feuchte Hochstaudenfluren
- Auwälder mit Erle, Esche, Weide

Im Natura 2000-Gebiet vorkommende Tier- und Pflanzenarten

- Großes Mausohr
- Bodensee - Vergissmeinnicht

Auf Grund dieses Sachverhalts werden keine Gesichtspunkte gesehen, die eine Beeinträchtigung durch die lediglich Bestand sichernden Festsetzungen des Bebauungsplanes für dieses Gebiet erwarten lassen.

Nachdem auch die Vergrößerung eines Baufensters, die letztlich private Anregungen hinsichtlich des FFH-Gebiets auslöste, wieder zurückgenommen wurde, können keine Sachverhalte erkannt werden, die erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebiets haben können.

Die vom Landratsamt in seinem Schreiben vom 24. Februar 2003 erwähnte Darlegung in der Begründung wollte nichts anderes zum Ausdruck bringen, als dass jetzt die privaten Anregungen hinsichtlich einer Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch ein großes Baufenster gegenstandslos sind. Da von anderer Seite keine entsprechenden Anregungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen kamen, ist jetzt der ursprüngliche planerische Zustand wieder hergestellt.

Trochtelfingen, 8. Juni 2004

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Meersburg vom 8. Juni 2004 zugrunde.

Meersburg, 15.06.2004

gez. Tausendfreund
Bürgermeister