

**STADT MEERSBURG
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
"UFERPROMENADE"**

Fassung vom 22. Juli 2003

Inhalt	Textteil	6 Seiten
	Begründung mit den Anlagen 1-8	64 Seiten
	Übersichtsplan	M 1 : 5000
	Lageplan mit Legende	M 1 : 1000

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 22. Juli 2003 überein.

Meersburg, 22.07.2003

gez. Tausendfreund
Bürgermeister

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN "UFERPROMENADE"

TEXTTEIL

in der Fassung vom 22. Juli 2003

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes werden zwei Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Besonderes Wohngebiet (WB)

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes werden zwei Besondere Wohngebiete festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 (Vergnügungsstätten) und Ziff. 3 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

1.3 Sondergebiet „Kultur, Tourismus“

Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet „Kultur, Tourismus“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen für kulturelle Einrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Garagen und überdachte Stellplätze für Kraft- und Wasserfahrzeuge zulässig.

Soweit sie einer der zulässigen Anlagen zuzurechnen ist, ist auch Wohnnutzung zulässig.

1.4 Sondergebiet „Erholung, Sport, Tourismus“

Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet „Erholung, Sport, Tourismus“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen für Erholungseinrichtungen, sportliche Zwecke und Einrichtungen für Tourismus zulässig. Damit sind auch Badeanlagen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Garagen und überdachte Stellplätze für Kraft- und Wasserfahrzeuge gemeint.

Soweit sie einer der zulässigen Anlagen zuzurechnen ist, ist auch Wohnnutzung zulässig.

1.5 Sondergebiet „Windsurfing“

Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet „Windsurfing“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Anlagen, die speziell dieser Sportart dienen, zulässig.

1.6 Flächen für die Landwirtschaft - Weinbau -

Die im Plan als Flächen für Weinbau festgesetzten Flächen dienen als Rebflächen.

Die westliche dieser Flächen ist dabei in ihrer natürlichen Eigenart zu belassen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Umgebungsschutz der eingetragenen Kulturdenkmale und das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird.

1.7 Grünflächen

Auf den festgesetzten Grünflächen sind untergeordnete bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung der Grünfläche in Zusammenhang stehen, zulässig.

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

2.1 Allgemeine und besondere Wohngebiete

Die in der Nutzungsschablone des Lageplans eingetragene Maßzahl für die Grundflächenzahl (GRZ) ist ein Höchstwert.

Die maximale Gebäudehöhe GH_{max} darf die bestehende Gebäudehöhe um 0,50 m überschreiten. Weitergehende Ausnahmen sind zulässig, wenn keine öffentlichen Belange entgegen stehen.

Unterer Bezugspunkt ist das bestehende Gelände an der talseitigen Baugrenze. Oberer Bezugspunkt ist bei mehrseitig geneigten Dächern der First, bei Flach- und Pultdächern die oberste Gebäude- bzw. Dachkante.

2.2 Sondergebiete

Für das Sondergebiet „Kultur, Tourismus“ wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe GH_{max} darf 15,00 m nicht überschreiten. Diese Höhe darf auf maximal einem Drittel der Länge der überbaubaren Grundstücksfläche erreicht werden.

Für das Sondergebiet „Erholung, Sport, Tourismus“ wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe GH_{max} darf 8,50 m bzw. im südöstlichen Teil 5,50 m und im nordwestlichen Teil 4,00 m nicht überschreiten.

Für das Sondergebiet „Windsurfing“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe GH_{max} darf 4,00 m nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
Dabei sind im Allgemeinen und im Besonderen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die Baugrenzen in den Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten verlaufen am Bestand orientiert um die bestehenden Gebäude und lassen angemessene bauliche Erweiterungen zu.

Bei den Baugrundstücken nördlich der Uferpromenade sind auf der Hangseite außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn sie erdgedeckt ausgeführt werden.

Im Sondergebiet „Erholung, Sport, Tourismus“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Schwimmbekken, andere auf die Badnutzung bezogene Anlagen und untergeordnete bauliche Anlage sowie Geländegestaltungen zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

6. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB)

Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um rutschgefährdete Bereiche. Bei baulichen Eingriffen in diesen Bereichen ist eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung erforderlich.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Zwischen der Uferpromenade und dem Bodenseeufer ist das bislang verdolte Gewässer „Töbelebach“ zu öffnen und zwischen die Fläche für Stellplätze und die Grünfläche zu verlegen.

Die Bilanzierung führt zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Aufwertung des Naturhaushaltes	anrechenbarer Kompensationsumfang
1.	Umwandlung einer Intensivobstfläche (Flurstück Nr. 545) in extensives Streuobst auf ca. 0,22 ha Freihaltung von Rebland	1,5	ca. 0,33 ha
2.	Extensive Wiesennutzung und Pflanzung von 2-3 Bäumen (Laub- bzw. Obstbäume) am Töbeleparkplatz (südliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 535) auf ca. 0,18 ha	0,5	ca. 0,09 ha
3.	Extensive Wiesennutzung und Aufwertung des vorhandenen Grabens auf ca. 0,14 ha Freihaltung von Rebland (Flurstück Nr. 1278)	1	ca. 0,14 ha
anrechenbarer Gesamtkompensationsumfang			ca. 0,56 ha
Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes			ca. 0,56 ha

Somit ist ein ausreichender Ausgleich des Eingriffs gegeben.

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

Die im Lageplan gekennzeichneten vorhandenen Bäume und Gehölzbestände außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind zu erhalten.

Im Bereich des Bades und auf der Fläche des Sondergebietes „Kultur/Tourismus“ sind Baumpflanzungen entsprechend den Festsetzungen im Lageplan vorzunehmen.

II. Hinweise

Auf den im Planungsgebiet liegenden und benachbarten Rebflächen ist der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel möglich.

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu berücksichtigen. Auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Amtes für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Friedrichshafen wird verwiesen.

Anfallender Baugrubenaushub ist so weit wie irgend möglich auf dem Baugrundstück selbst zur Geländegestaltung wieder einzubauen.

Für Gebäudegründungen wird eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

Bei der Errichtung von Erdwärmesonden muss gewährleistet sein, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht stattfinden kann. Eine objektbezogene hydrogeologische und geothermische Beratung wird empfohlen.

Auf dem Flurstück 226 ist ein Altlastenstandort gekennzeichnet. Bei Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen auf dieser Fläche ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.

Bei Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen keine feuerbrandgefährdeten Arten verwendet werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Planung des angrenzenden Natura 2000-Gebietes nicht beeinträchtigt.

Das Gelände Uferpromenade 39 – 41 (ehemalige Hämmerle-Fabrik) wurde bei der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Bodenseekreis erfasst. Der Bereich des ehemaligen Fabrikgebäudes wird als Altlastenverdachtsfläche in den Lageplan eingetragen.

Rechtsgrundlagen für den Textteil:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) in der jeweils gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der jeweils gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) in der jeweils gültigen Fassung.
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193) in der jeweils gültigen Fassung.

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 22. Juli 2003 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg, 22.07.2003

gez. Tausendfreund
Bürgermeister

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“

BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist 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 sicherzustellen. Weiterhin ist der Bebauungsplan erforderlich, um die Entwicklungschancen für bestehende Nutzungen unter Einbeziehung städtebaulich und strukturell sinnvoller Ergänzungen zu sichern. Diese Standortsicherung ist für die Stadtentwicklung in diesem Bereich von Bedeutung.

2. Aussagen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Sondergebiete, Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Grünflächen und öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) festgesetzt. Soweit der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten ist, wird eine Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

3. Bestandsbeschreibung

Der bauliche Bestand ist durch das Freibad, Hotelnutzung, gewerbliche Nutzung, Wohnnutzung und öffentliche Grünflächen geprägt.

4. Planungsbeschreibung

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

Die Stärkung der Dienstleistungsfunktion in diesem Bereich steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang.

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 unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprochen.

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

Mit der Festsetzung der Sondergebiete werden diese Bedürfnisse für die Bevölkerung und darüber hinaus den Tourismus erfüllt.

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen 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 Bodenseeuferes – allerdings unter dem Vorbehalt der Vorbelastung durch bestehende Nutzungen im Planungsgebiet und in der Nachbarschaft.

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

Durch die Lage des Planungsgebietes sind derartige Belange berührt. Die getroffenen Festsetzungen vermeiden erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen.

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)

Zu diesem Themenbereich wird auf das Kapitel 4 des Grünordnungsplanes des Büros Senner verwiesen.

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 und der strukturellen Weiterentwicklung.

Mit der Festsetzung von Möglichkeiten für Garagen und Stellplätze wird dem Bedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen.

Die Einbeziehung von Rebflächen und die Sicherung ihrer natürlichen Eigenart berücksichtigt Belange der Landwirtschaft und die Bedeutung dieser Flächen für das Stadtbild.

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, verändert. Allerdings werden darin - gemessen am Bestand - keine Nachteile sondern eher Verbesserungen gesehen.

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

Zu diesen Auswirkungen wird auf das Kapitel 6 des Grünordnungsplanes des Büros Senner verwiesen.

6. Abwägung

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

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Bebauung und den Erfordernissen, die künftig an diesen Bereich der Stadt gestellt werden. 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.

Die bislang als Grünfläche ausgewiesene Teilfläche im südöstlichen Plangebietsbereich wird entsprechend der bereits bestehenden Nutzung in eine Sondergebietsfläche „Windsurfing“ umgewandelt. Die Sondergebietsfläche „Erholung, Sport, Tourismus“ wird hinsichtlich der Bebaubarkeit in der Höhe differenziert. Für den nordwestlichen Bereich wird eine maximale Gebäudehöhe mit 4,00 m festgesetzt. Im übrigen Bereich bleibt es bei einer Höhe von 9,00 m.

Bei der Sondergebietsfläche „Kultur, Tourismus“ bleiben die bestehenden Festsetzungen erhalten. Nimmt man als Maßstab nicht die bestehenden Einfamilienhäuser, sondern die bestehende ehemalige Fabrikhalle, die für diesen Bereich eigentlich prägend ist, so sind die Festsetzungen einer möglichen künftigen Entwicklung angemessen.

Für die Rebfläche „Halbengarten“ wird die Festsetzung einer Sondergebietsfläche aufgegeben. Statt dessen wird innerhalb der Rebfläche eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen.

6.1.1 Änderung nach früherem Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 14. Mai 2002 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Uferpromenade“ an aktuelle Gegebenheiten anzupassen.

Eine Änderung betrifft zwei private Bauvorhaben bei den Gebäuden Uferpromenade 7 und Uferpromenade 13.

Beim Gebäude Uferpromenade 7 besteht im rückwärtigen Bereich eine frühere Remise, die nach dem Wunsch des neuen Eigentümers ausgebaut werden soll. Analog zum Nachbargebäude Uferpromenade 3 wird dieses Remisengebäude mit einer Baugrenze als überbaubare Fläche über den reinen Bestandschutz hinaus gesichert.

Beim Gebäude Uferpromenade 13 wird der im hinteren Grundstücksbereich geplante Tagungsraum ebenfalls planungsrechtlich durch Eintragung einer Baugrenze im Bebauungsplan gesichert werden. Dabei wird die Höhenentwicklung so festgesetzt, dass von der Uferpromenade aus über die Natursteinbrüstung hinweg die Baulichkeit nicht in Erscheinung tritt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat zu diesem Bauvorhaben eine Bauvoranfrage bereits positiv entschieden.

Eine weitere Änderung umfasst die Festsetzung von Baugrenzen für das Thermalbad und die entsprechende Korrektur der Höhenfestsetzung für das Hauptgebäude.

Die Baugrenzen im Saunabereich werden an die aktuelle Bauplanung angepasst. Die maximale Gebäudehöhe für den Thermalbadbereich wird von 8,0 m auf 8,50 m angehoben.

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

Durch die Entscheidung, einen Grünordnungsplan aufzustellen, können die bisherigen Aussagen im Bebauungsplan entfallen. Die Abwägung über umweltschützende Belange erfolgte durch die Zustimmung des Gemeinderats zum Grünordnungsplan. Es wird hier insbesondere auf das Kapitel 7 des Grünordnungsplans des Büros Senner verwiesen.

Das Kapitel 8 des Grünordnungsplanes wird nachstehend in diese Begründung übernommen.

8. Eingriffs – Ausgleichsbilanz nach §1 BauGB und §8 BNatschG Basis: B-Plan – Entwurf vom 21.12.1999 (Architekt Schuler)

Das Bebauungsplangebiet „Uferpromenade“ weist aktuell überwiegend Landschaftsfunktionen von mittlerer Bedeutung auf. Das Landschafts- und Ortsbild ist aufgrund der exponierte und sensiblen Lage am Bodenseeufer mit Nähe zum historischen Ortskern / Schloss von hoher Bedeutung und Empfindlichkeit. Das landschaftliche wie auch städtebauliche Entwicklungspotential ist als hoch einzustufen.

Als Kompensationsgrundsatz gilt:

Bei einer Fläche von mittlerer ökologischer Bedeutung ist für die versiegelten Flächen eine Kompensation im Verhältnis von 1 : 1 durchzuführen. Demzufolge ist ein Ausgleich der noch verbleibenden funktionalen und flächenhaften Eingriffe von mind. 1 : 1 der versiegelten Fläche durchzuführen. Die Eingriffe in das sensible Landschaftsbild sind zusätzlich zu kompensieren.

Ziel des Kompensationskonzeptes ist es, einen möglichst großen Teil der Kompensation innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Dies sollte vorrangig durch ökologische und gestalterische Optimierung des Bodenseeufers geschehen

Qualitativ höherwertige Ausgleichsmaßnahmen können zu einer Reduktion der benötigten Kompensationsfläche führen. Durch eine hohe Ausgangswertigkeit der Kompensationsfläche verringert sich das Aufwertungspotential, so dass ein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen werden naturschutzfachlich beurteilt.

Die im Grünordnungsplan empfohlenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden den wesentlichen Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter zugeordnet: Die tabellarische Gegenüberstellung befindet sich im Anhang A5.

Zusammenfassende Ermittlung des Kompensationsumfangs:

Ziel des Kompensationskonzeptes für den Bebauungsplan „Uferpromenade“ sind insbesondere

- die Optimierung des Boden- und Wasserhaushaltes
- die Wiederherstellung des Landschafts- und Stadtbildes,
- die Optimierung der landschaftsgebundenen Erholung,
- die Minimierung der Störungen der Nahrungsbiotope für Wintervögel

Die Richtwerte zur Berücksichtigung der Kompensationsleistung der jeweiligen Maßnahmen berücksichtigen die Ausgangswertigkeit der jeweiligen Kompensationsfläche:

Kompensationsmaßnahme	Anrechenbarer Flächenfaktor Eingriff - Ausgleich	Aufwertung des Naturhaushalts	Anrechenbarer Kompensationsumfang
Öffnen und Renaturieren des Töbelebaches incl. beidseitig 5-10 m naturnaher Gewässerstrandstreifens gesamt ca. 0,168 ha	1 : 1,5	150%	0,252 ha
Entsiegelung Parkplatz im Saunabereich	1:1	100%	0,077 ha
Gehölzpflanzungen im Bereich Schwimmbad und Liegewiese (Kronendurchmesser in 5 Jahren ca. 20m ²) ca. 75 Bäume á 20m ² = 1500m ²	je Baumverlust 1-2 neue Bäume Kompensation Boden 1 : 0,3	- 30%	Kompensation für Baumverlust 0,05 ha
Dachbegrünung auf Tiefgarage 0,29 ha x 30%= 870 m ² (Minimierung)	1 : 0,3	30%	0,09 (Minimierung Landschaftsbild)
anrechenbare Gesamtkompensationsfläche im Plangebiet			ca. 0,469 ha

Die im Planungsprozess diskutierte Bodenseeuferrenaturierung wäre prinzipiell eine hochwertige Maßnahme mit geringem Flächenbedarf, ist aber vermutlich nur langfristig zu realisieren und daher nicht geeignet als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan „Uferpromenade“.

Dem anrechenbaren planinternen Kompensationsumfang von 0,469 ha stehen Eingriffe in Höhe von 0,765 ha gegenüber (reine Flächenversiegelung).

Es besteht also noch ein Kompensationsbedarf von ca. 0,296 ha außerhalb des Plangebietes.

Mehrere Kompensationsmaßnahmen mit Bezug zum Plangebiet wurden im Plangebiet geprüft (Reihenfolge in abnehmender Priorität).

- Optimierung des Töbele im oberen Lauf, z.B. Rückbau von Verbauungen
- Biotopvernetzungsmaßnahmen im Molassehangbereich zum Bodensee (z.B. Jungfernsteg, Lustgarten oberhalb des Plangebietes)
- sonstige Maßnahmen aus der Gewässerentwicklungsplanung (z.B. Anlage von Weihern im Wald zwischen Uhdingen und Meersburg (Linzenhardweiher und Unterer Weiher)

Folgende Maßnahmen zur Kompensation der geplanten Eingriffe außerhalb des Plangebietes werden im Bebauungsplan „Uferpromenade“ rechtlich fixiert und spätestens mit Eingriffsbeginn durchgeführt (gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 3. Juli 2000).

Kompensationsmaßnahme	Anrechenbarer Flächenfaktor Eingriff–Ausgleich	Aufwertung des Naturhaushalts	Anrechenbarer Kompensationsumfang
Pflanzung einer großkroniger Baumreihe (z.B. Birne, Linde, Eiche) entlang eines hangparallelen Weges im <u>Gewann Lustgarten</u> ; Ca 25 Bäume á 20m ² = 500m ²	Schutzgut Boden 1 : 0.3	Kompensation Landschaftsbild / Boden 30%	ca. 0,05 ha
Öffnung und Renaturierung des <u>Rallentobels – Mündungsbereiches</u> ; ca. 400m ²	1:1	100%	ca. 0,04 ha
Bepflanzung und punktuelle Ausweitung des <u>Mockengrabens</u> , einschl. Gewässerrandstreifen (10m); ca. 900m ²	1:1	100%	ca. 0,09 ha
Bachrenaturierung am <u>Torenbach</u> , einschl. Gewässerrandstreifen; ca. 1.200m ²	1:1	100%	ca. 0,12 ha
mögliche anrechenbare Gesamtkompensationsfläche			ca. 0,3 ha

Zusammenfassung der Ergebnisse der Eingriffs – Ausgleichsbilanz:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gelände mit insgesamt mittlerer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und hoher Empfindlichkeit ggü. der geplanten Bauvorhaben. Beeinträchtigt werden insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild/ Erholung; untergeordnet auch die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Klima.

Nach den fachlichen Richtlinien sind bei mittel bis hoch empfindliche Gebiete die versiegelten Flächen mindestens im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen.

Ein Ausgleichsbedarf besteht insbesondere für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere. Das Landschaftsbild ist landschaftsgerecht wiederherzustellen. Vorrang hat die weitestmögliche Wiederherstellung eines charakteristischen und landschaftstypischen Bodenseeuferes.

Der für das Schutzgut Boden ausschlaggebende Versiegelungsgrad kann durch Entsiegelungs- und Dachbegrünungsmaßnahmen (im Schwimmbadgelände und auf der Tiefgarage) reduziert werden. Nach aktuellem Stand des Bebauungsplans (Schuler 21. 12.99) beträgt die zu kompensierende Versiegelung ca. 0,765 ha.

Wesentliche Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet:

Öffnen und Renaturieren des Töbelebaches (positiv für alle Schutzgüter, insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild)

Gehölzpflanzungen (Positiv für alle Schutzgüter, insbesondere das Landschaftsbild)

Wesentliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

- Pflanzung großkroniger Obstbäume an der oberen Molassehangkante Lustgarten
- Öffnen und Renaturieren des Rallentobels im Mündungsbereich
- Anlage eines extensiven Gewässerrandstreifens am Mockengraben
- Öffnen und Renaturieren des Torenbaches incl. extensiven Gewässerrandstreifen

Alle planexternen Maßnahmen sind aus der aktuellen Gewässerentwicklungsplanung entwickelt.

Mit der Durchführung der o.g. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind die im Bebauungsplan „Uferpromenade“ geplanten Eingriffe als kompensiert zu betrachten.
--

Aufgrund der Änderungen bei der Freilegung des Töbelebaches wurde vom Büro Senner eine Überarbeitung der Kompensationsmaßnahmen vorgenommen. Die Gegenüberstellung ergab folgendes:

	Fläche	Bachlänge	mittlere Breite	Verdolung
Bestand				125,00 m
Bebauungsplan	0,168 ha	122 lfm	13,77 m	37,00 m (25+12)
Ausführungsplanung (bis Weg)	0,264 ha	143 lfm	18,46 m	108,00 m
Ausführungsplanung (zwischen OK Böschung)	0,118 ha	143 lfm	8,25 m	108,00 m

Im Ergebnis handelt es sich um eine adäquate Planung mit einer ausgeglichenen Bilanz, da zwar mehr verdolt wird, aber gleichzeitig ein längerer Bachlauf entsteht.

Die aktuelle Kompensationssituation stellt sich wie folgt dar:

I. Kompensationsbedarf

Für den Bebauungsplan „Uferpromenade“ wurde von der Planstatt Johann Senner ein Grünordnungsplan erstellt. In diesem wurde folgender Kompensationsbedarf ermittelt:

Uferpromenade 0,765 ha

II. Kompensationsmaßnahmen

im Plangebiet „Uferpromenade“

Maßnahme	Aufwertung des Naturhaushaltes	anrechenbarer Kompensationsumfang
30% Renaturierung des Töbelebaches ca. 0,0504 ha	1,5	0,076 ha
Entsiegelung Parkplatz im Saunabereich	1	0,077 ha
Gehölzpflanzungen im Bereich Schwimmbad und Liegewiese	0,3	0,050 ha
anrechenbare Gesamtkompensationsfläche im Plangebiet „Uferpromenade“		0,203 ha

außerhalb des Plangebietes

Es besteht also insgesamt noch Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes von ca. 0,562 ha.

Nach Angaben des Büro Senner kommen für den Bebauungsplan „Uferpromenade“ folgende außerhalb liegenden Maßnahmen in Betracht:

1. Umwandlung von Grünland in eine extensive Streuobstwiese

Ein Teilstück von Flurstück Nr. 1395 mit einer Fläche von ca. 0,73 ha wurde bisher als Grünland genutzt. Auf der Fläche steht bisher lediglich ein Kirschbaum. Es ist die Anlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese vorgesehen (je 100 m² ein Obstbaum der Sortierung 10 – 12, dauerhafte Pflege durch regelmäßigen Schnitt und 2malige Mahd / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes).

2. Extensive Wiesennutzung und Pflanzung von 2 – 3 Bäumen südlich des Töbeleparkplatzes

Extensive Wiesennutzung (1-2-malige Mahd / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes) auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 535 und Pflanzung von 2 – 3 Bäumen (Laubbäume).

3. Extensive Wiesennutzung und Aufwertung des vorhandenen Grabens

Extensive Wiesennutzung (1-2-malige Mahd / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes) und Entkrautung des Grabens sowie Schaffung eines standortgerechten Ufergehölzsaumes auf Flurstück Nr. 1278 mit einer Fläche von ca. 0,14 ha.

Auch diese Fläche ist im Rebaufbauplan der Stadt Meersburg enthalten und wird somit von Rebland freigehalten werden.

Die Bilanzierung führt zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Aufwertung des Naturhaushaltes	anrechenbarer Kompensationsumfang
1.	Umwandlung einer Grünlandfläche (Flurstück Nr. 1395) in extensives Streuobst auf ca. 0,73 ha	1,0	ca. 0,73 ha
2.	Extensive Wiesennutzung und Pflanzung von 2-3 Bäumen (Laub- bzw. Obstbäume) am Töbeleparkplatz (südliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 535) auf ca. 0,18 ha	0,5	ca. 0,09 ha
3.	Extensive Wiesennutzung und Aufwertung des vorhandenen Grabens auf ca. 0,14 ha Freihaltung von Rebland (Flurstück Nr. 1278)	1	ca. 0,14 ha
anrechenbarer Gesamtkompensationsumfang			ca. 0,56 ha
Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes			ca. 0,56 ha

Somit ist ein ausreichender Ausgleich des Eingriffs gegeben.

Die Planungsänderungen im Bereich des künftigen Thermalbades haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Weitere Schutzgüter werden dadurch ebenso wenig erheblich nachteilig berührt wie der Umfang oder die Qualität der bisherigen Eingriffe.

6.3 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (§ 1a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB)

Derartige Belange sind nicht gegeben.

Trochtelfingen, 22. Juli 2003

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 22. Juli 2003 zugrunde.

Meersburg, 22.07.2003

gez. Tausendfreund
Bürgermeister

STADT MEERSBURG, BODENSEEKRIS

BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003

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

Träger öffentlicher Belange

Anregung:

Das **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur, Markdorf**, weist darauf hin, dass durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel auf den im Planungsbe-
reich liegenden und benachbarten Rebflächen Nutzungskonflikte mit der Wohn- und
Freizeitnutzung entstehen können.

Abwägung:

Da der Bebauungsplan sowohl bezüglich des Wohnens wie auch übrigen Nutzungen
keine grundsätzlichen neuen Möglichkeiten eröffnet, sondern der Bestandsstabilisierung
und -erweiterung dient, wird davon ausgegangen, dass die Aufnahme eines entspre-
chenden Hinweises in den Textteil ausreichend ist.

Anregung:

Gemäß der Anregung der **Badenwerk AG** sind Kabel, Freileitungen und Transformato-
renstationen nachrichtlich in den Lageplan eingetragen.

Anregung:

Die **Deutsche Bahn AG** bittet um Herausnahme der in ihrem Eigentum befindlichen
Teilfläche des Flurstücks 224 aus dem Bebauungsplan.

Abwägung:

Da auf dieser Fläche keine Planungen vorgesehen sind, wird diesem Wunsch entspro-
chen.

Anregung:

Die **Deutsche Telekom AG** weist darauf hin, dass im Planungsbereich Telekommunikationsanlagen vorhanden sind und bittet um entsprechende Beachtung.

Abwägung:

Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anregung:

Das **Evangelische Pfarramt Meersburg** wendet sich gegen die Festsetzung des derzeitigen Pfarrhausgrundstückes als Gemeinbedarfsfläche und regt die Umwandlung in eine Wohnbaufläche an. Gleichzeitig wird die Erweiterung der Baugrenze verlangt. Begründet wird beides damit, dass der evangelischen Kirchengemeinde auch für die Zukunft die Aufgabenerfüllung als öffentliche Einrichtung zu ermöglichen sei.

Weiterhin wird festgestellt, dass entgegen der Ziffer 4.7 dieser Begründung Belange hinsichtlich der Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge berührt sind, da neben der Pfarrwohnung auch Büro- und Sitzungsräume im Gebäude vorhanden sind und auf dem Grundstück weitere Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für die Senioren- und Jugendbetreuung ermöglicht werden müssen.

Abwägung:

Aus vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die Festsetzung im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche eigentlich richtig ist. Da jedoch im Allgemeinen Wohngebiet Anlagen für kirchliche und ähnliche Zwecke zulässig sind, wird der Anregung entsprochen. Damit hat die evangelische Kirchengemeinde auch die Möglichkeit, das Grundstück für andere, z.B. reine Wohnzwecke, zu nutzen.

Die übrigen Ausführungen in der Stellungnahme betreffen Belange, die nicht oder allenfalls indirekt den Belangen der Kirchengemeinde als Träger öffentlicher Belange zuzuordnen sind. Diese Gesichtspunkte werden bei anderen Träger öffentlicher Belange behandelt.

Anregung:

Die **Gewässerdirektion Donau-Bodensee** stellt fest, dass sich im Plangebiet ein verdoltes Gewässer II. Ordnung befindet, das nicht weiter überbaut werden darf. Für derartige Gewässer ist im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von beidseits 5 m auszuweisen. Es wird verlangt, den Verlauf und den Einmündungsbereich in den See in den Planunterlagen darzustellen, ohne dass beides offenbar der Gewässerdirektion konkret bekannt ist.

Abwägung:

Das Gewässer verläuft entlang der Töbelestraße und wird unter dem derzeitigen Freibadparkplatz hindurch in den Bodensee geführt. Welchen Nutzen ein Gewässerrandstreifen für ein verdoltes Gewässer haben soll, ist nicht nachvollziehbar. Im Lageplan wird das Gewässer - soweit mit vertretbarem Aufwand recherchierbar - in seinem Verlauf eingetragen. Im Textteil wird festgesetzt, dass eine Überbauung dieser Fläche im Erdgeschoss nicht möglich ist.

Anregung:

Weiterhin wird festgestellt, dass die Flächen zwischen See und Uferpromenade nur für Nutzungen herangezogen werden sollen, die unmittelbar dem Wohl der Allgemeinheit dienen und die Ufernähe voraussetzen. Eine kommerzielle Nutzung sollte ausgeschlossen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sollten nicht zugelassen werden. Stellplätzen für Wasserfahrzeugen auf diesen Flächen steht die Gewässerdirektion kritisch gegenüber. Betont wird die entgeltfreie Eigentumsübertragung dieser Flächen auf die Stadt Meersburg.

Abwägung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Flächen im Besitz der Stadt Meersburg stehen und der Eigentumsübergang bislang aufgrund des Verzichts auf eine Vermessung nicht erfolgte.

Vor diesem Hintergrund ist es legitim, dass die Stadt Meersburg diese Flächen einer Nutzung zuführt, die für die weitere Stadtentwicklung von Bedeutung ist.

Anregung:

Das **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg** weist auf die Nähe des Planungsgebietes zu denkmalgeschützten Objekten hin und betont dabei insbesondere die Sichtbeziehungen.

Es wird auf eine Stellungnahme vom Oktober 1996 verwiesen, in der bereits grundsätzliche Bedenken gegen den Standort vorgebracht wurden. Aufgrund der Aussagen des Bebauungsplanes zieht das Landesdenkmalamt den Schluss, dass hier ein Kristallisationspunkt einer Nutzungsintensivierung anstehen soll. Es wird erwartet, dass damit das Erscheinungsbild der Altstadt beeinträchtigt wird. Es werden weitere Untersuchungen sowie eine Wettbewerb angeregt.

Weiterhin wird angeregt, bei den privaten Grundstücken die Straßenrandbebauung festzuschreiben und Vorhaben in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auszuschließen. Beim Gebäude Uferpromenade 5 sollte das Baufenster auf das Hauptgebäude beschränkt bleiben.

Kulturdenkmale und der Geltungsbereich der Gesamtanlagenverordnung sollten im Lageplan gekennzeichnet werden. In den Textteil ist ein Hinweis auf §20 DSchG aufzunehmen.

Abwägung:

Auf die grundsätzlichen Fragen des Planinhalts wird bei der Stellungnahme des Landratsamtes eingegangen.

Die Forderung nach engen Grenzen auf privaten Grundstücken kollidiert mit den Interessen der Eigentümer. Auf diese Frage wird bei den Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingegangen.

Beim Gebäude Uferpromenade 5 wird die das Hauptgebäude und die ehemalige Remise umfassende Baugrenze beibehalten. Damit ist eine bereits durch die jetzige Situation geprägte sinnvolle Nutzung möglich. Da es sich bei dem Gebäude um ein Kulturdenkmal handelt, sind bauliche Beeinträchtigungen infolge der Mitsprache des Landesdenkmalamtes nicht zu befürchten.

Die vom Landesdenkmalamt angeregten nachrichtlichen Übernahmen sowie der Hinweis im Textteil werden aufgenommen.

Anregung:

Das **Landratsamt Bodenseekreis** stellt zunächst fest, dass der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Abwägung:

Dies ist richtig. In der Begründung wurde bereits das notwendige Parallelverfahren erwähnt.

Anregung:

Weiterhin bemängelt das Landratsamt fehlende Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Abwägung:

Diese sind inzwischen ergänzt. Es wird davon ausgegangen, dass mit den jetzt vorgelegten Unterlagen eine sachgerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erfolgt.

Anregung:

Für das Flurstück Nr. 227/1 wird von einem überdimensionierten Baufeld gesprochen und davon ausgegangen, dass die Sensibilität dieses Bereichs in nicht ausreichendem Maß berücksichtigt ist. Entsprechendes gilt für die Festsetzungen auf dem Flurstück Nr. 327. Bei Planung einer Tiefgarage bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sollten dann die Festsetzungen geändert werden.

Für die Flurstücke Nr. 330 und 331/1 wird ein hoher Grünflächenanteil festgestellt.

Abwägung:

In Ziffer 1 dieser Begründung ist dargelegt, dass der Bebauungsplan Entwicklungschancen für bestehende Nutzungen unter Einbeziehung städtebaulich und strukturell sinnvoller Ergänzungen sichern soll. Der Bebauungsplan dient nicht dazu, ein bereits konkretes Vorhaben zu sanktionieren, sondern dazu, einen Rahmen für bauliche Entwicklungen abzustecken.

In der Fachwelt wird anerkannt, dass Pläne in zunehmendem Maße nur noch als Orientierung für solche Entwicklungen erarbeitet werden und entsprechend große Spielräume für Präzisierung und vor allem Aushandlung während der Umsetzung lassen (DISP 133 April 1998). Gerade vor diesem zeitgemäßen Planungsverständnis ist der Bebauungsplan ausgearbeitet.

Auch wenn die möglichen baulichen Veränderungen auf den ausgewiesenen Sondergebietsflächen noch kein konkretes Stadium erreicht haben, muss es im Interesse einer vorausschauenden Stadtentwicklungspolitik möglich sein, städtebauliche Rahmenbedingungen in Form eines Bebauungsplanes abzusichern.

Auf die Bedenken des Landratsamtes und anderer Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Fläche zwischen Uferpromenade und Seeufer wird dergestalt eingegangen, dass die Sondergebietsfläche zu Gunsten der Ausweisung als Grünfläche reduziert wird. Sie endet jetzt an der Grenze des bestehenden Parkplatzes und lässt damit den Baumbestand unberührt.

Die bislang als Grünfläche ausgewiesene Teilfläche im südöstlichen Plangebietsbereich wird entsprechend der bereits bestehenden Nutzung in eine Sondergebietsfläche „Windsurfing“ umgewandelt. Die Sondergebietsfläche „Erholung, Sport, Tourismus“ wird hinsichtlich der Bebaubarkeit in der Höhe differenziert. Für den nordwestlichen Bereich wird eine maximale Gebäudehöhe mit 4,00 m festgesetzt. Im übrigen Bereich bleibt es bei einer Höhe von 9,00 m.

Bei der Sondergebietsfläche „Kultur, Tourismus“ bleiben die bestehenden Festsetzungen erhalten. Nimmt man als Maßstab nicht die bestehenden Einfamilienhäuser sondern die bestehende ehemalige Fabrikhalle, die für diesen Bereich eigentlich prägend ist, so sind die Festsetzungen einer möglichen künftigen Entwicklung angemessen. Für die Rebfläche „Halbengarten“ wird die Festsetzung einer Sondergebietsfläche aufgegeben. Statt dessen wird innerhalb der Rebfläche eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen.

Anregung:

Bei der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf Rebflächen werden Eingriffe befürchtet. Weiterhin wird festgestellt, dass der Bestand auf den Grundstücken 321/2 und 321/4 im Lageplan falsch enthalten ist.

Abwägung:

In zwei Fällen wurden im Lageplan nicht bestehende Gebäude sondern im Vorgriff auf zu erwartende Baugenehmigungen geplante Gebäude eingetragen. Diesen Planungen folgen auch die entsprechenden Baugrenzen.

Anregung:

Zur Auseinandersetzung mit naturschutzrechtlichen Belangen wird ein Grünordnungsplan gefordert. Außerdem wird festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans in das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ eingreift.

Dazuhin wird festgestellt, dass geplante Naturdenkmale aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

Abwägung:

Im Bereich der Angrenzung an das Landschaftsschutzgebiet wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so verändert, dass keine Überschneidung mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes mehr erfolgt.

Die vom Landratsamt erwähnten Naturdenkmale können im Plan nicht mehr gekennzeichnet werden, da sie nicht mehr bestehen.

Anregung:

Zu Belangen des Planungsrechts regt das Landratsamt an, die Zuordnung der Nutzungsschablonen zu den Bauflächen zu überprüfen.

Abwägung:

Dies ist erfolgt.

Ebenso ist die Definition der verbleibenden Gemeinbedarfsflächen in den Lageplan eingetragen.

Das Baudenkmal Uferpromenade 5 wird nachrichtlich im Plan eingetragen. Das vermutete Kulturdenkmal Bootshafen liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Altlastenstandort Nr. 04172 ist im Lageplan gekennzeichnet. Im Textteil ist ein entsprechender Hinweis gemacht.

Ebenfalls hingewiesen wird auf die Merkblätter zum Bodenschutz.

Der Nachweis, dass die Regenwasserbehandlung dem Stand der Technik entspricht, wird zu gegebener Zeit erbracht.

Anregung:

Das **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg** empfiehlt für Gebäudegründungen eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung. Bei der Errichtung von Erdwärmesonden muss gewährleistet sein, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht stattfinden kann. Auch hier wird eine entsprechende Beratung empfohlen.

Abwägung:

Diesbezügliche Hinweise werden in den Textteil aufgenommen.

Anregung:

Das **Regierungspräsidium Tübingen** weist darauf hin, dass laut Plansatz 1.2 des Regionalplanes Bodensee - Oberschwaben eine Erschließung der engeren Uferzone nur für die Erholung vorgenommen werden kann, wenn dies in ökologisch vertretbarem Umfang erfolgen kann.

Im übrigen schließt sich das Regierungspräsidium der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes an und empfiehlt ebenfalls einen städtebaulichen Wettbewerb für die Sondergebietsflächen.

Abwägung:

Hinsichtlich dieser beiden Anregungen wird auf die Aussagen zu den Stellungnahmen des Regionalverbandes und des Landratsamtes verwiesen.

Anregung:

Der **Regionalverband Bodensee - Oberschwaben** stellt fest, dass durch den Bebauungsplan Ziele nach dem Regionalplan und dem Bodenseeuferplan nicht berührt werden.

Für bedenklich gehalten wird die Teilbebauung des Rebflächenhangs nördlich der Uferpromenade. Darüber hinaus werden gegen den Bebauungsplan im Grundsatz keine Bedenken vorgebracht.

Abwägung:

Den Anregungen bezüglich der Rebfläche wird durch eine geänderte Festsetzung im Lageplan entsprochen.

Anregung:

Das **Staatliche Vermessungsamt Friedrichshafen** weist darauf hin, dass die Flächen südlich der Uferpromenade noch vermessen werden müssen. Dann kann der Eigentumsübergang auf die Stadt Meersburg erfolgen.

Anregung:

Das **Staatliche Vermögens- und Hochbauamt Ravensburg** regt an, Geländeveränderungen auf den Rebflächen zuzulassen.

Mit dem Bau einer erdgedeckten Tiefgarage mit darüber liegendem Weinberg ist das Amt grundsätzlich einverstanden.

Abwägung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Rebflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich einmal um die Rebfläche „Rieschen“ und zum andern um die Rebfläche „Halbengarten“. Bei der letztgenannten Fläche sind infolge des möglichen Baus einer Tiefgarage Veränderungen unumgänglich.

Die Fläche „Rieschen“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs der denkmalgeschützten Gesamtanlage und dürfte sich von daher baulichen Veränderungen entziehen. Die bisherige Festsetzung wird auf diese Rebfläche beschränkt, um das Erscheinungsbild der historischen Altstadt in seiner jetzigen Form sicherzustellen.

Anregung:

Das **Straßenbauamt Überlingen** regt an, im Einmündungsbereich der Töbelestraße in die Uferpromenade Sichtfelder einzutragen und die Freihaltung von Sichthindernissen vorzuschreiben.

Abwägung:

Eine entsprechende Ergänzung von Lageplan und Textteil erfolgt.

Anregung:

Seitens der **Handwerkskammer Ulm**, der **Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben**, der **Oberfinanzdirektion Stuttgart**, des **Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Sigmaringen**, der **Technischen Werke Friedrichshafen** und des **Zweckverbands Abwasserbeseitigung Überlinger See** werden keine Anregungen vorgebracht.

Anregung:

Von der **Wasserschutzpolizei** und dem **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung** wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Von privater Seite wurde in erster Linie angeregt, die Bebauungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken zu erweitern. Dies gilt insbesondere für Grundstücke, auf denen in Relation zur Grundstücksgröße bislang ein relativ kleines Gebäude vorhanden ist.

Eine solche Relation ist beim Flurstück 352/2 und beim Flurstück 225/1 gegeben. Hier wird eine Erweiterung der bislang überbauten Fläche um 50% für vertretbar erachtet. Beim Flurstück 320/2 wird die überbaubare Fläche um etwa 30% für vertretbar erachtet. Bei den Flurstücken 320/3 und 320/1 werden keine Erweiterungen vorgesehen. Zum einen stehen hier denkmalpflegerische Belange entgegen. Zum andern ist es städtebaulich nicht wünschenswert, dass entlang der Uferpromenade eine durchgehende Bebauung entsteht.

Der Anregung, auf dem Flurstück Nr. 312/4 die überbaubare Grundstücksfläche nicht am Bestand zu orientieren sondern im Süden des Grundstücks ein Baufenster auszuweisen, wird nicht entsprochen. Um hier eine Doppelnutzung des Grundstücks zu verhindern, wird das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Eine mögliche Bebauung nach dem Willen des Eigentümers richtet sich dann nach § 34 BauGB.

Entsprechend der Anregungen, die im Zusammenhang mit dem Flurstück 321/2 vorgebracht werden, erfolgt eine Korrektur der zulässigen Nutzungen im Besonderen Wohngebiet. Demnach sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

Eine rückwärtige Erweiterung bis zu etwa 50% wären auch in diesem Fall vertretbar. Der Sorge, dass die Aussicht auf den See durch das Sondergebiet „Erholung, Sport, Tourismus“ beeinträchtigt wird, wird dadurch begegnet, dass in diesem Bereich nur noch eine Gebäudehöhe von 4,00 m zulässig ist. In diesem Zusammenhang wird auch der Begriff „oberste Gebäudekante“ aufgegeben und statt dessen von einer „maximalen Gebäudehöhe“ gesprochen.

Die im Zusammenhang mit dem Flurstück 352/3 vorgebrachten Anregungen betreffen in erster Linie die festgesetzten Maßzahlen zur Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ.

Infolge des differenzierten Bestandes wird generell auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Diese Maßzahl richtet sich demzufolge gemäß § 34 nach dem Einfügungsgebot.

Für die Grundflächenzahl wird eine generelle Festsetzung mit 0,4 nach wie vor für sinnvoll erachtet. Sie entspricht in weiten Teilen dem Bestand bzw. zulässigen Erweiterungen. Eine geringere Maßzahl erscheint unter den Bedingungen des § 19 Abs. 4 BauN-VO nicht sinnvoll. Unter Einrechnung von Garagen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen ist auch im Bestand eine um 50 % erhöhte GRZ von 0,6 teilweise bereits erreicht.

Die Anregungen zur Festsetzung der Baugrenzen sind stark einzelfallbezogen. Eine grundsätzliche Erweiterungsmöglichkeit für alle Gebäude, wie sie jetzt vorgesehen ist, entspricht am ehesten der allgemeinen Interessenslage.

Die Frage der Abstandsflächen stellt sich im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung nicht. Die Festsetzung der offenen Bauweise verlangt die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände. Die Zulässigkeit von Doppel- und Einzelhäusern soll den Bau von für den Standort atypischen Bauformen, z.B. Reihenhäusern, verhindern.

Das Erfordernis einer Regelung, wonach Doppelhaushälften in der äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen sind, wird nicht gesehen.

Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes im südöstlichen Teil des Plangebietes scheidet infolge der gegebenen Vorbelastungen durch Umgebungsnutzungen und Verkehr aus. Für die Abrundung des Geltungsbereichs durch Einbeziehung weiterer Grundstücke, die letztlich lediglich in ihrem Bestand gesichert werden sollen, wird kein Erfordernis gesehen.

Der Anregung, dafür Sorge zu tragen, dass bei baulichen Eingriffen in den Hangbereich der nördlich der Uferpromenade gelegenen Grundstücke keine Beeinträchtigungen der darüber liegenden Grundstücke erfolgen, wird Rechnung getragen.
Die entsprechenden Flächen werden als solche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Für den Fall der Bebauung wird bei diesen Flächen eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung gefordert.

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“

ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003

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

Der Bebauungsplan "Uferpromenade" lag vom 27. November 1998 bis 30. Dezember 1998 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals angehört.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange ging bis zum Fristablauf keine erneute Stellungnahme ein:

- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur**
- **Badenwerk AG**
- **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg**
- **Handwerkskammer Ulm**
- **Regierungspräsidium Tübingen**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Staatliches Vermögens- und Bauamt**
- **Technische Werke Friedrichshafen**
- **Wasserschutzpolizei**
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

Anregung:

Die **Deutsche Bahn AG** bringt infolge der Änderung des Geltungsbereichs keine Anregungen mehr vor.

Anregung:

Die **Deutsche Telekom AG** verweist in ihrem Schreiben vom 23. November 1998 auf die Weitergültigkeit ihrer Stellungnahme vom 29. Juli 1998. Die dort geäußerten Gesichtspunkte sind bereits berücksichtigt.

Anregung:

Keine Anregungen werden mit Schreiben vom 18. November 1998 von der **Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben** vorgebracht.

Anregung:

Der **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben** stellt in seinem Schreiben vom 16. Dezember 1998 fest, dass die Anregungen der Stellungnahme vom 7. August 1998 im Bebauungsplan berücksichtigt sind. Er hält einen Grünordnungsplan für erforderlich. (Hierzu erfolgen Aussagen bei der Stellungnahme des Landratsamts.)

Anregung:

Das **Staatsweingut Meersburg** stellt bei einem Gespräch am 26. Januar 1999 klar, dass das Grundstück hinter dem Gebäude Uferpromenade 1 statt als Bauland als Rebfläche festgesetzt werden muss.

Anregung:

Das **Straßenbauamt Überlingen** stellt mit Schreiben vom 9. November 1998 fest, dass bei Einhaltung der Sichtfelder keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan vorgebracht werden.

Anregung:

Das **Evangelische Pfarramt Meersburg** bringt mit Schreiben vom 18. Dezember 1998 Anregungen vor. Zunächst wird die festgesetzte Grundflächenzahl in Relation zum eingetragenen Baufenster kritisiert und eine Erweiterung des Baufensters verlangt.

Abwägung:

Gemäß Baunutzungsverordnung sind in der Grundflächenzahl auch befestigte Flächen und Nebenanlagen enthalten. Es besteht kein Anspruch auf Ausnutzbarkeit des Höchstwertes bereits durch das Hauptgebäude. Aufgrund der Stellungnahmen des Landesdenkmalamtes und der Unteren Naturschutzbehörde wird das Baufenster auf den Bestand reduziert, da das Gebäude als erhaltenswert einzustufen ist.

Anregung:

Weiterhin wird angeregt, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 8,50 m gemäß dem Bestand, der bei 11,50 m liegt, zu ändern.

Abwägung:

Die maximale Gebäudehöhe wird auf die bestehende Höhe zuzüglich 0,50 m festgesetzt. Zur Grundsatzfrage wird auf die Abwägungsempfehlung bei der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes verwiesen.

Anregung:

Des Weiteren werden Anregungen zur Festsetzung der Tiefgaragenfläche gegeben. Dabei wird dargelegt, die bisher dargestellten Festsetzungen reichten nicht aus, um im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu erfüllen.

Abwägung:

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind hinsichtlich Lage, Größe und Zufahrt, die von der Uferpromenade aus erfolgt, hinreichend konkret. Die Höhenentwicklung der Garage ist bislang durch die Aussage definiert, dass eine Erddeckung und Wiederbepflanzung mit Reben erfolgen soll. Bei der bestehenden Topographie ist hieraus zu schließen, dass die Garage an der Uferpromenade maximal eingeschossig in Erscheinung tritt. Die Ausführungen in der Begründung zu diesem Punkt werden ergänzt.

Anregung:

Weiterhin werden Ausführungen zum Wegfall der Festsetzung von Geschossflächenzahlen gemacht.

Abwägung:

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung eröffnet §16 BauNVO eine Wahlmöglichkeit unter den verschiedenen Maßfaktoren. Welche Maßfaktoren festgesetzt werden, richtet sich nach der städtebaulichen Erforderlichkeit. Da es sich um bebaute Bereiche handelt, ist eine zwingende Festsetzung der Geschossflächenzahl nicht notwendig. Das Maß der baulichen Nutzung sind durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Anregung:

Abschließend wird um Klarstellung gebeten, dass der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen keine Beeinträchtigung für die Funktion als Pfarrhaus darstellen darf.

Abwägung:

Da aufgrund früherer Anregungen des Evangelischen Pfarramtes keine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird, sollte, auch im Interesse möglicher künftiger benachbarter Nutzungen der Ausschluss von derartigen Nutzungen aus dem Textteil herausgenommen werden.

Anregung:

Die **Gewässerdirektion Donau-Bodensee** macht in ihrem Schreiben vom 14. Dezember 1998 Ausführungen zu der Frage des Gewässerrandstreifens bei verdolten Gewässern. Dabei wird auf das Ziel abgehoben, die Bachverdolung wieder zu öffnen. Weiterhin wird unterstellt, dass der genaue Verlauf der bestehenden Rohrleitung bei der Stadt Meersburg festgestellt werden kann.

Abwägung:

Nachdem die Zielsetzung der Gewässerdirektion jetzt deutlich wird, kann, nicht zuletzt im Interesse von Ausgleichsmaßnahmen, die Wiederöffnung des verdolten Gewässers in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dadurch ergibt sich eine städtebaulich akzeptable Zäsur der Sondergebietsfläche. Das Gewässer einschließlich Gewässerrandstreifen kann in durchaus attraktiver Form in die Sondergebietsfläche integriert werden.

Anregung:

Mit Schreiben vom 18. Dezember 1998 nimmt das **Landesdenkmalamt** zum Planentwurf Stellung. Dabei wird zunächst festgestellt, dass der Planbereich an die geschützte Gesamtanlage "Altstadt Meersburg" anschließt und sich gleichzeitig im sogenannten Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen befindet. Dieser Sachverhalt setzt unabhängig vom Bebauungsplan bei Bauvorhaben die Beteiligung des Landesdenkmalamts voraus.

Zum Sondergebiet "Erholung, Sport, Tourismus" werden die bereits bekannten erheblichen Bedenken aufrecht erhalten. Der von der Stadt Meersburg in der Begründung dargelegte Planungsansatz wird im besonderen Fall des denkmalgeschützten Meersburger Stadtbildes für äußerst problematisch erachtet. Es wird angeregt, nähere Untersuchungen z.B. über einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen, um die bestmögliche Lösung für die Bebauung der Sondergebietsflächen zu finden. Erst dann sollten Festsetzungen in einem Bebauungsplan erfolgen.

Weiterhin wird eine Auseinandersetzung mit dem Einwand vermisst, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan über das bislang von der Stadt mitgeteilte Maß weit hinausgehen. Es wird befürchtet, dass einem Investor ein möglichst großer Spielraum zur Verwirklichung einer umfangreichen touristischen Infrastruktur gegeben werden soll.

Die Richtigkeit der Differenzierung der Gebäudehöhen wurde unter denkmalpflegerischen Belangen angezweifelt.

Abwägung:

Zunächst ist festzustellen, dass die Sondergebietsflächen im Eigentum der Stadt Meersburg stehen und somit der verantwortlichen demokratischen Entscheidung des Gemeinderates unterliegen. Weiterhin hat das Landesdenkmalamt seine Mitwirkungspflicht auch bei der Bebauung dieses Bereichs dokumentiert.

Hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe von 9,00 m kann aus planerischer Sicht eine auf die Gebäudelänge Bezug nehmende weitere Differenzierung erfolgen. Beispielsweise kann festgesetzt werden, dass die Höhe von 9,00 m auf einer maximalen Gesamtlänge von einem Drittel der Länge der überbaubaren Grundstücksfläche erreicht werden darf.

Infolge des derzeitigen Planungsstandes für die Sondergebietsflächen und im Interesse einer Rahmensetzung für mögliche Investoren sollte der Bebauungsplan als Vorgabe und nicht als abschließende zusammenfassende Planung für Einzelvorhaben betrachtet werden.

Anregung:

Zum Sondergebiet "Kultur, Tourismus" werden Bedenken gegen die maximale Gebäudehöhe geltend gemacht.

Abwägung:

Hier gilt das oben Ausgeführte.

Anregung:

Bedenken gegen die Tiefgarage werden zurückgestellt.

Gegen die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Wohngebieten und die entsprechenden Höhenfestsetzungen sowie die jetzt allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften werden Bedenken erhoben. Weiterhin wird festgestellt, dass das Pfarrhaus ein erhaltenswertes Gebäude ist, dessen Charakter durch die festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten erheblich gestört würde.

Abwägung:

Zunächst ist festzustellen, dass mit den getroffenen Festsetzungen ein Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen versucht wird.

Dabei wird einer gebietsbezogenen Rahmensetzung der Vorzug vor bestandsorientierten Einzelfestsetzungen gegeben.

Sowohl hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch der Höhenentwicklung in den Wohngebieten ist eine Reduzierung mit gleichzeitiger erweiterter Ausnahmeregelung vorstellbar.

Die Baugrenzen sollten demzufolge auf der Straßenseite gemäß dem Bestand verlaufen. Im rückwärtigen Bereich werden für geringfügige Anbauten Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Überschreitungen der hinteren Baugrenze sind im Einzelfall bei begründeten Situationen und ohne Beeinträchtigungen öffentlicher Belange zulässig.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt für die allgemeinen und besonderen Wohngebiete nicht mehr durch eine allgemein gültige Obergrenze. Vielmehr wird die bestehende Gebäudehöhe zuzüglich 0,50 m festgesetzt, ohne dass sie vermessungstechnisch dargestellt ist. Auch hier sind Ausnahmen im Einzelfall zulässig, soweit der Bestand dies erfordert und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zu akzeptieren ist die abschließende Bemerkung des Landesdenkmalamtes, dass eine Zustimmung zu Vorhaben im Planungsbereich dann nicht in Aussicht gestellt werden kann, wenn diese auf Festsetzungen beruhen, gegen die im jetzigen Verfahren Bedenken vorgetragen wurden. Damit ist der Stadt Meersburg die Möglichkeit eröffnet, die bisherige Planungsabsicht weiter zu verfolgen.

Anregung:

Mit Schreiben vom 16. Dezember 1998 gibt das **Landratsamt Bodenseekreis** eine Stellungnahme ab. Dabei wird zunächst festgestellt, dass nach Auffassung des Landratsamts die vorliegenden Unterlagen für eine ordnungsgemäße Abwägung nicht ausreichen. Es wird ein "qualifizierter Grünordnungsplan" gefordert.

Abwägung:

Gemessen an den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft, die infolge des derzeitigen Bestandes in allererster Linie Veränderungen des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes vom See aus betreffen, ist die vorgenommene Grundlagenerarbeitung für die Abwägung ausreichend.

Ein detaillierter Grünordnungsplan macht ohne Kenntnis konkreter Bauabsichten wenig Sinn. Eine Ergänzung der Begründung, mit der Verpflichtung der Stadt Meersburg, zu gegebener Zeit einen Grünordnungsplan aufzustellen, erfolgt. Damit ist die weitere Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde sichergestellt.

Anregung:

Die Reduzierung des Baufensters für das Sondergebiet "Erholung, Sport, Tourismus" wird begrüßt. Allerdings wird festgestellt, dass nach wie vor Baumbestände betroffen sind.

Abwägung:

Hier erfolgt eine Überprüfung und erforderlichenfalls eine weitere Anpassung der Baugrenze. Soweit die mit dem bisherigen Parkplatz zusammenhängende Bepflanzung betroffen ist, wird allerdings nicht von deren grundsätzlichem Erhalt ausgegangen.

Anregung:

Weiterhin führt die Untere Naturschutzbehörde aus, dass ihrer Auffassung nach das bestehende Fabrikgebäude einen Fremdkörper darstellt, dessen Heranziehung als Abwägungsgrund fragwürdig erscheint.

Abwägung:

Gemäß der Rechtsprechung ist bei der Abwägung für Planungen in bebauten Bereichen auf die tatsächliche bestehende Situation abzuheben.

Anregung:

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Rebhängen kann vom Landratsamt nicht mit dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot in Einklang gebracht werden.

Abwägung:

Die entsprechende Festsetzung erfolgte aufgrund der Abwägung privater Belange. Die Bestimmung wird in eine Ausnahmeregelung umgewandelt. Im Lageplan wird der rutschgefährdete Bereich auf das gesamte westliche Besondere Wohngebiet ausgedehnt.

Anregung:

Gegen die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche beim Pfarrhaus werden infolge der exponierten Lage Bedenken erhoben.

Abwägung:

Auf die Ausführungen bei der Stellungnahme des Evangelischen Pfarramtes und des Landesdenkmalamtes wird verwiesen.

Anregung:

Abschließend stellt die Untere Naturschutzbehörde fest, dass weder bestehende Gehölzbestände noch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die erheblichen Eingriffe erkennbar sind.

Abwägung:

Zu diesem Thema wird auf die Ziffern 5.2 und 6.2 der Begründung verwiesen. Insofern erscheint die bisher vorgenommene Abwägung angemessen.

Bürgerbeteiligung

Von privater Seite gingen von Herrn **Rechtsanwalt Peter Schierhorn** Anregungen ein.

Zunächst wird festgestellt, dass die Kennzeichnung der Sondergebiete im Lageplan nicht mit der Namengebung im Textteil übereinstimmt.

Diese Feststellung betrifft die Ziffer I.2. des Textteils. Hier erfolgt eine Korrektur. Bei der Definition der Sondergebiete unter I.1.3 - 1.5 ist die Übereinstimmung mit dem Lageplan gegeben. Das von Herrn Schierhorn vermisste Sondergebiet "Windsurfing" ist im süd-östlichen Planbereich eingetragen.

Zur Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung wird eine entsprechende Eintragung vermisst.

Im Lageplan sind die Flächen durch eine unterschiedliche Schraffur gemäß der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Dass Herr Schierhorn keine Legende zur Verfügung hat, kann wohl kaum der Stadt Meersburg zur Last gelegt werden.

Zur Festsetzung der Gebäudehöhe wird festgestellt, dass früheren Anregungen Rechnung getragen wurde. Unklar erscheint die Abgrenzung hinsichtlich der Zulässigkeit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,0 bzw. 9,0 m.

Entgegen der Auffassung von Herrn Schierhorn kann eine Höhendifferenzierung sehr wohl durch Festsetzung gestaffelter Baugrenzen erfolgen.

Des Weiteren wird festgestellt, dass im Lageplan der Bestand auf dem Grundstück Nr. 321/2 nicht korrekt eingetragen ist.

Der Lageplan wurde vom Vermessungsamt in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Korrekturen aufgrund detaillierter Informationen werden vorgenommen.

Ergänzend werden Anregungen, die sich ausschließlich auf beabsichtigte Veränderungen bei dem Gebäude auf dem Flurstück 321/2 beziehen, zur Dachneigung und zur Gebäudehöhe gemacht. Hierzu wird ein Vorschlag hinsichtlich der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höhenentwicklung gemacht (siehe Anlage).

Abwägung:

Den Anregungen gemäß der vorgelegten Planungsskizze wird entsprochen.

ANLAGE 3 ZUR BEGRÜNDUNG
in der Fassung vom 22. Juli 2003

Abwägung zur erneuten 2. öffentlichen Auslegung

Für das Sondergebiet „Erholung, Sport, Tourismus“ sind infolge der Konkretisierung der Planung für das neue Thermalbad angepasste Festsetzungen erforderlich.

Die ursprünglichen zwei Sondergebiete werden zu einem zusammengefasst.

Die Neuplanung sieht eine gegenüber der früheren Planfassung deutlich reduzierte überbaubare Fläche und eine wesentlich geringere Höhe vor.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Schwimmbecken, andere auf die Badnutzung bezogene Anlagen und untergeordnete bauliche Anlage sowie Geländegestaltungen zulässig, um eine attraktive Nutzung und Gestaltung zu ermöglichen.

Infolge der jetzt konkreten Aussagen zur Planung des Thermalbades wurde vom Büro Senner ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Aussagen zur Öffnung und Verlegung des Töbelebaches und zur Erhaltung bzw. Pflanzung von Bäumen und Gehölzen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso die Eingriffs- Ausgleichsbilanz (Kapitel 8 des Grünordnungsplanes).

BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“

ANLAGE 4 ZUR BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003

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

Der Bebauungsplan „Uferpromenade“ lag vom 8. Mai 2000 bis 9. Juni 2000 erneut öffentlich aus.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals angehört.

Von privater Seite wurden keine Anregungen vorgebracht.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange ging keine erneute Stellungnahme ein:

- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur**
- **Deutsche Telekom AG**
- **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**
- **Handwerkskammer Ulm**
- **Regierungspräsidium Tübingen**
- **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Staatliches Vermögens- und Bauamt**
- **Staatsweingut Meersburg**
- **Technische Werke Friedrichshafen**
- **Wasserschutzpolizei**
- **Zweckverband Bodensee Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See.**

Anregung:

Mit Schreiben vom 25. Mai 2000 teilt die **Bodensee-Schiffsbetriebe GmbH** für die Deutsche Bahn AG mit, dass keine Bedenken vorgebracht werden. Es wird um unmittelbare Beteiligung bei weiteren Planungen gebeten.

Anregung:

Die **EnBW Regional AG** teilt mit Schreiben vom 8. Mai 2000 mit, dass keine Einwände vorgebracht werden.

Anregung:

Mit Schreiben vom 22. Mai 2000 begrüßt die **Gewässerdirektion Donau / Bodensee** die geplante Öffnung des Töbelebaches und die Anlegung des Gewässerrandstreifens. Sie bittet um Darstellung im Lageplan und empfiehlt eine Abstimmung der Planung. Der Gewässerrandstreifen ist im Lageplan dargestellt. Diese Darstellung wird verdeutlicht.

Anregung:

Die **Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben** teilt mit Schreiben vom 17. Mai 2000 mit, dass keine Bedenken erhoben werden.

Anregung:

Das **Straßenbauamt Überlingen** bringt mit Schreiben vom 15. Mai 2000 keine Anregungen vor.

Anregung:

Mit Schreiben vom 9. Juni 2000 nimmt das **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg** Stellung.

Zunächst wird die Reduzierung der überbaubaren Flächen im Thermal- und Freibadbereich begrüßt.

Bedenken gegen zulässige Anlagen wie Garagen oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben aufrechterhalten.

Gleiches gilt für die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m im Bereich des Sondergebiets „Kultur, Tourismus“.

Gegen die Tiefgarage „Halbengarten“ werden Bedenken erhoben, da eine Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes befürchtet wird, wenn mehr als nur eine Ein-/Ausfahrt baulich in Erscheinung tritt.

Beim Gebäude Uferpromenade 13 sollte eine Reduzierung des Baufensters erfolgen. Diejenigen Flächen, auf denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, sollten als private Grünflächen festgesetzt werden.

Für die besonderen Wohngebiete wird angeregt, die Abweichung von der bestehenden Gebäudehöhe auf max. 0,50 m ohne Ausnahmen festzusetzen.

Abwägung:

Die erwähnten baulichen Anlagen sind eine beispielhafte Definition, keine direkten Festsetzungen. Es ist denkbar, dass im Rahmen der Thermalbadrealisierung die eine oder andere Nutzung ergänzend geplant wird. Dann sollte kein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich sein.

Die Gebäudehöhe im Sondergebiet „Kultur, Tourismus“ steckt einen Rahmen ab. Dies ist erforderlich, um bei einer späteren Planungskonkretisierung einen Spielraum zu haben. Vor dem Hintergrund, dass benachbarte Wohngebäude bereits eine Höhe von 12 m haben, ist die festgesetzte Höhe vertretbar.

Die Tiefgarage ist als erdgedeckte Garage geplant. Das heißt, dass außer der Ein- und Ausfahrt so gut wie keine Bauteile in Erscheinung treten. Dies wird durch textliche Festsetzungen verdeutlicht.

Beim Gebäude Uferpromenade 13 ist die Grundplandarstellung missverständlich. Das bestehende Gebäude ist breiter, als im Lageplan erkennbar. Somit liegt die zulässige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen der benachbarten Grundstücke.

Die Festsetzung privater Grünflächen auf den Baugrundstücken erscheint nicht opportun. Hier stellen sich Bewertungs- und Steuer- bzw. Veranlagungsfragen.

Ausnahmen bei der Gebäudehöhe sollten im Interesse der möglichen Einzelfallgestaltungen ebenso möglich sein wie bei der Dachneigung.

Wenn als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine ohne weitere Einschränkungen, wie sie früher vom Landesdenkmalamt gefordert wurden, zulässig sein sollen, dann kann eine entsprechende Festsetzung erfolgen.

Schank- und Speisewirtschaften auf den Bestand zu beschränken, ist städtebaulich nicht durchsetzbar.

Den Anregungen wird nicht stattgegeben werden.

Anregung:

Das **Landratsamt Bodenseekreis** nimmt mit Schreiben vom 8. Juni 2000 Stellung. Zu Belangen des Planungsrechts wird angeregt, nochmals die Festsetzung der GRZ 0,7 und der maximalen Gebäudehöhe von 15 m im Sondergebiet „Kultur, Tourismus“ zu überprüfen.

Auf die Notwendigkeit eines Parallelverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans wird nochmals hingewiesen.

Weiterhin werden redaktionelle Überprüfungen und Ergänzungen des Planteils und der Legende angeregt.

Zu Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird auf ein Gespräch vom 31. Mai 2000 mit Vertretern der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Bei diesem Gespräch wurden Bedenken gegen die Ausgleichsmaßnahmen „Weiherflutung“ geäußert.

Abwägung:

Die Festsetzung der GRZ und der Gebäudehöhe ist erforderlich, um für spätere Planungskonkretisierungen einen Spielraum zu haben.

Die redaktionelle Überprüfung einzelner Festsetzungen im Lageplan erfolgt. Gleiches gilt für die Ergänzung von Nutzungsschablonen.

Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen wurde vom Büro Senner ein Alternativvorschlag erarbeitet. Eine entsprechende Änderung der Maßnahmenzuordnung wurde vorgenommen.

Anregung:

Für die **Evangelische Kirchengemeinde Meersburg** bringt Herr Rechtsanwalt Schierhorn mit Schreiben vom 7. Juni 2000 die Anregung vor, das Baufenster für das Pfarrhaus mit etwa 20 x 35 m festzusetzen.

Abwägung:

Die Reduzierung des Baufensters für das Pfarrhaus erfolgte aufgrund von Anregungen des Landesdenkmalamtes und der unteren Naturschutzbehörde.

Städtebaulich ist eine weit an den Kreuzungsbereich heranreichende Bebauung nicht wünschenswert. Im Gegensatz zur gegenüberliegenden Seite fehlt eine Grünfläche als „Schutzstreifen“.

Die Argumentation von Herrn Rechtsanwalt Schierhorn gegen die Aussagen der Träger öffentlicher Belange ist nachvollziehbar.

Es wird ein Baufenster mit 20 x 20 m festgesetzt.

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“

ANLAGE 5 ZUR BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003

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

Infolge von Änderungen, die die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche des Pfarrhauses der evangelischen Kirchengemeinde und die Festsetzung von Erhaltungs- und Pflanzgeboten sowie die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans betrafen, war eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Diese erfolgte in der Zeit vom 17. Juli 2000 bis 31. Juli 2000. Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates waren Anregungen nur noch zu den Änderungen zulässig.

Als von den Änderungen betroffene Träger öffentlicher Belange wurden angehört:

- **Evangelisches Pfarramt Meersburg**
- **Gewässerdirektion Donau/Bodensee Ravensburg**
- **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Tübingen**
- **Landratsamt Bodenseekreis, Friedrichshafen**

Anregung:

Die **Gewässerdirektion Donau/Bodensee** teilt mit Schreiben vom 31. Juli 2000 mit, dass bezüglich der Änderungen keine Einwendungen bestehen.

Hinsichtlich der Veränderungen beim Töbele-Bach wird darauf hingewiesen, dass ein gesondertes Wasserrechtsverfahren erforderlich ist.

Anregung:

Das **Landesdenkmalamt** bekräftigt mit Schreiben vom 24. Juli 2000 nochmals seine Auffassung, dass es sich beim Pfarrhaus der evangelischen Kirchengemeinde um ein ortsbildprägendes und erhaltenswertes Gebäude handelt. Unter Bezug auf § 1 Abs. 5 Nr. 4 und 5 BauGB wird angeregt, auf die Erweiterung zu verzichten.

Abwägung:

Zu den Anregungen des Landesdenkmalamtes wird bei der Stellungnahme zu denen des Evangelischen Pfarramtes eingegangen.

Anregung:

Mit Schreiben vom 3. August 2000 bekräftigt das **Landratsamt Bodenseekreis** nochmals aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes die Ablehnung der erheblichen Erweiterung des Baufensters für das evangelische Pfarrhaus.

Auch hierzu wird in der Stellungnahme zu den Anregungen des evangelischen Pfarramtes eingegangen.

Hinsichtlich der in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aufgeführten Kompensationsmaßnahmen stellt das Landratsamt fest, dass diese mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sind und akzeptiert worden. Für die Begründung des Bebauungsplanes wird noch eine redaktionelle Anregung dergestalt gegeben, dass darauf hingewiesen werden soll, dass die Planung das Natura 2000-Gebiet nicht erheblich beeinträchtigen wird.

Anregung:

Für das **Evangelische Pfarramt** nimmt Herr Rechtsanwalt Schierhorn mit Schreiben vom 18. Juli 2000 nochmals Stellung. Er legt dar, dass wenn der Gemeinderat sich schon nicht dazu verstehen mag, das eigentliche Bauquartier (gemeint ist hier wohl die überbaubare Grundstücksfläche) in dem von der Kirchengemeinde gewünschten Umfang aufzuweiten, so sollte jedenfalls ein Baufeld für eine Tiefgarage an der Uferpromenade von 12 m x 20 m ausgewiesen werden. Außerdem sollte eine Sonderregelung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Diese sollte festsetzen, dass die Grundfläche einer erdüberdeckten Tiefgarage nicht bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen ist.

Ohne diese Sonderregelung sieht Herr Schierhorn eine zu starke Einschränkung für die Ausnutzbarkeit des Grundstückes.

Abwägung:

Die Einschränkung der Bebaubarkeit auf diesem Grundstück ist bislang Planungswille der Stadt Meersburg.

Der Gemeinderat hat in seiner jüngsten Beschlussfassung davon abgesehen, voll inhaltlich den Anregungen der Träger öffentlicher Belange stattzugeben. Er hat darauf verzichtet, das bestehende Gebäude als erhaltenswert festzusetzen. Außerdem wurde das Baufenster deutlich erweitert.

Die Festsetzung einer Tiefgarage ohne Kenntnis konkreter Bauabsichten auf einem Privatgrundstück eröffnet hier einen zu weiten Spielraum. Der Planungsspielraum wird in der vorliegenden Planversion, also mit dem erweiterten Baufenster, allerdings ohne Festsetzung einer Tiefgaragenfläche und in Kenntnis der durch die Grundflächenzahl gegebenen Einschränkungen trotzdem in einem vertretbaren und mit den übrigen Privatgrundstücken vergleichbaren Maß gegeben.

Bürgerbeteiligung:

Von privater Seite gingen während der erneuten Auslegung drei Stellungnahmen ein.

Alle drei Eigentümer regen an, auf die Baumpflanzungen auf der bisherigen Liegewiese zu verzichten. Durch die Pflanzung von Bäumen sehen sich die Eigentümer in der Nutzung der Gebäude als Hotels beeinträchtigt.

Abwägung:

Auch wenn ein Recht auf Aussicht baurechtlich nicht besteht, sind die Anregungen trotzdem überprüfenswert.

Die von den Eigentümern in Frage gestellten Baumpflanzungen erfolgen als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Bebauungsplangebiet. Da bereits Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt sind, wird auf die strittigen Baumpflanzungen verzichtet und statt ihrer im Bereich der geplanten Tiefgarage eine entsprechende Baumbepflanzung vorgesehen.

Außerdem wird der Pflanzenbestand durch weitere Pflanzungen verdichtet. Dadurch wird die Erscheinung eines künftigen Baukörpers im Sondergebiet „Tourismus, Kultur“ im Interesse des Landschaftsbildes gemildert.

STADT MEERSBURG, BODENSEEKRIS

BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“

ANLAGE 6 ZUR BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003

Abwägungsentscheidung nach 4. öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Infolge von Änderungen, die die Einarbeitung geänderter Festsetzungen von Pflanzgeboten betrafen, war eine nochmalige öffentliche Auslegung erforderlich. Diese erfolgte in der Zeit vom 3. November 2000 bis 20. November 2000. Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates waren Anregungen nur noch zu den Änderungen zulässig.

Als von den Änderungen betroffene Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2. November 2000 von dieser Auslegung benachrichtigt:

- **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Tübingen**
- **Landratsamt Bodenseekreis, Friedrichshafen**
- **Herrn RA Schierhorn für Evangelisches Pfarramt Meersburg**

Außerdem erhielten die Privaten, die Anregungen vorgebracht hatten, mit Schreiben vom 2. November 2000 eine Benachrichtigung über die Auslegung.

Mit Schreiben vom 15. November 2000, eingegangen am 16. November 2000, nimmt das **Landratsamt Bodenseekreis** Stellung. Die untere Naturschutzbehörde stellt dabei fest, dass die mit den Bäumen beabsichtigte Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes von den nun festgesetzten Pflanzgeboten bei der Tiefgarage nicht übernommen werden kann.

Ergänzend zu den vorgenannten wurden auch das Staatliche Vermögens- und Hochbauamt sowie das Staatsweingut Meersburg nachträglich als Träger öffentlicher Belange zu den Änderungen gehört. Erwartungsgemäß sprechen sich beide gegen die Pflanzung von Bäumen in der Nähe des Rebgrundstückes aus.

Vor dem Hintergrund der Stellungnahme des Landratsamtes wurde der Sachverhalt nochmals überprüft. Um dem dort gesteckten Ziel gerechter zu werden, erscheint eine Bepflanzung im Bereich des Sondergebiets „Kultur/Tourismus“ sinnvoller als im Bereich der Tiefgarage. Die Pflanzgebote werden jetzt in diesem Bereich festgesetzt.

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“

ANLAGE 7 ZUR BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003

Abwägungsentscheidung nach früherem Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 14. Mai 2002 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg den Satzungsbeschluss vom 23. Januar 2001 aufgehoben und ist mit Änderungen zum Bebauungsplan neu in das Verfahren eingetreten. Gleichzeitig hat der Gemeinderat beschlossen, die bislang als Bestandteil des Bebauungsplanes formulierten Örtlichen Bauvorschriften als eigene Satzung auszufertigen und den Bebauungsplan sowie die Satzung über Örtliche Bauvorschriften erneut öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 3. Juni 2002 bis 5. Juli 2002.

Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 17. Mai 2002 wurden die Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt.

Bis zum Fristablauf am 5. Juli 2002 ging von folgenden Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahme ein.

- **Evangelisches Pfarramt**
- **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Technische Werke Friedrichshafen GmbH**
- **Wasserschutzpolizei Baden-Württemberg, Abschnitt Bodensee**
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

Keine weiteren Anregungen / Einwendungen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

- **Straßenbauamt Überlingen**
(Schreiben vom 23. Mai 2002)
- **EnBW Regional AG**
(Schreiben vom 24. Mai 2002)
- **Deutsche Telekom AG**
(Schreiben vom 18. Juni 2002)
- **DB Netz AG**
(Schreiben vom 21. Juni 2002)
- **Handwerkskammer Ulm**
(Schreiben vom 1. Juli 2002)
- **Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben**
(Schreiben vom 4. Juli 2002)

Anregung:

Mit Schreiben vom 6. Juni 2002 nimmt das **Staatsweingut Meersburg** Stellung.

Es bittet zunächst darum, den Satz bei Punkt 1.6 des Textteils „Die westliche dieser Flächen ist dabei in ihrer natürlichen Eigenart zu belassen“ durch folgenden Satz zu ersetzen:

„Das optische Erscheinungsbild der westlichen dieser Flächen ist im wesentlichen zu erhalten. Geländebewegungen sind auf die Anlage von Kleinterrassen zu beschränken.“

Das Staatsweingut Meersburg begründet dies wie folgt.

1. Die im jetzigen Bebauungsplan vorgesehene Beibehaltung der bestehenden Anlageform des Meersburger Rieschen stellt dessen nachhaltige Bewirtschaftung und Bepflanzung mit Reben in Frage. Die Steillagenbewirtschaftung ohne Wegeanschluss mit Einzelpfahlerziehung ist die aufwändigste Art der Rebenbewirtschaftung überhaupt. Für die Pflege der Reben bis hin zur Lese fallen ca. 2.000 Arbeitskraftstunden/Hektar an.

Durch eine Kleinterrassierung kann der Aufwand auf ca. 900 Arbeitskraftstunden/Hektar gesenkt werden. Bei einem (niedrig angesetzten) Stundensatz von ca. 15,- € bedeutet ein Verbleiben bei der bisherigen Bewirtschaftungsweise einen jährlichen Mehraufwand von 16.500,- €/ha, d.h. für die gesamte Rebfläche am Rieschen 62.700,- € pro Jahr.

Das Staatsweingut Meersburg möchte diese historische Weinlage in ihrem Gesamteindruck auf jeden Fall erhalten. Da es als reiner Wirtschaftsbetrieb aber über seine Kosten Rechenschaft ablegen muss, ist dies mit Sicherheit mittel- bis langfristig nur bei einer rationelleren Wirtschaftsweise möglich.

2. Im Gegensatz zur Errichtung von Großterrassen stellt die Kleinterrassierung nur einen geringfügigen Eingriff in die Oberflächengestaltung eines Rebberges dar, da lediglich der Oberboden umgeschichtet wird. Dementsprechend ist die Gefahr von Erosion weitaus geringer als bei großen Terrassen.
3. Dadurch, dass die Kleinterrassen sehr schmal sind, entstehen auch keine großen Böschungen, so dass der optische Eindruck der Rebanlage weitgehend bestehen bleibt.
4. Durch die Möglichkeit der mechanischen Beikrautregulierung und Bodenbearbeitung wird der Herbizideinsatz bei einer Kleinterrassierung auf dieser Fläche um ca. 80% gesenkt.

Planerische Stellungnahme:

Die Ablehnung der Terrassierung basiert auf der Beschlusslage des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT) vom 16. Oktober 2001. Um den Belangen des Staatsweingutes gerecht werden zu können, wird folgende Ausnahmeregelung festgesetzt:

Ausnahmen sind zulässig, wenn der Umgebungsschutz der eingetragenen Kulturdenkmale und das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird.

Abwägung:

Diesem Vorschlag wird gefolgt.

Anregung:

Zum vorgesehenen Bau einer Tiefgarage unter dem Rebgelände „Halbengarten“ regt das Staatsweingut Meersburg an, die Anlage so vorzusehen, dass eine reibungslose Bearbeitung der darüberliegenden Rebanlagen sichergestellt ist. Über der Tiefgarage ist eine ausreichende Bodenmächtigkeit erforderlich, damit im Hochsommer keine Trockenschäden an den Reben entstehen.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Der geschilderte Sachverhalt bleibt der konkreten Ausführungsplanung der Tiefgarage vorbehalten.

Anregung:

Zum geplanten Bau eines Hotels auf dem Hämmerle-Areal bittet das Staatsweingut Meersburg einen ausreichenden Abstand der Bebauung zu den Rebanlagen einzuhalten, um Beeinträchtigungen der Hotelgäste durch Pflanzenschutzmaßnahmen zu vermeiden. Außerdem sollte die Höhe des geplanten Hotelkomplexes nicht zu einer Beschattung der darüberliegenden Rebanlagen und/oder zu einem Kaltluftstau führen.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Der geschilderte Sachverhalt bleibt der Konkretisierung der Hotelplanung vorbehalten.

Anregung:

Mit Schreiben vom 24. Juni 2002 nimmt das **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Markdorf** hinsichtlich der Rebanlagen „Rieschen“ und „Halbengarten“ Stellung. Es teilt zunächst mit, dass laut Ziffer 1.6 des Textteils und Ziffer 4.9 der Begründung die (westlichen) Flächen (Rebanlage „Rieschen“) in ihrer natürlichen Eigenart zu belassen sind. Dies sind bisher Längsreihen parallel zum Steilhang.

Aus wirtschaftlichen Gründen, auch um die Rebbewirtschaftung nachhaltig zu sichern, regt das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur jedoch an, die Anlage von schmalen Querterrassen (1 bis maximal 2-reihig) sog. Kleinterrassen zuzulassen beziehungsweise zu ermöglichen.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Hier wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen des Staatsweinguts verwiesen.

Anregung:

Unter der Rebanlage „Halbengarten“ ist im südlichen Bereich der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Um die Rebbewirtschaftung ohne größere wirtschaftliche Schäden auch künftig über dieser Tiefgarage zu ermöglichen, weist das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur darauf hin, dass über der Tiefgarage eine Bodenmächtigkeit von mindestens 2 m erforderlich ist. Da die Rebpflanzen Tiefwurzler sind, ist dennoch mit zusätzlichen Bewässerungskosten oder mit Ertragseinbußen zu rechnen. Diesbezüglich ist eine einvernehmliche (Entschädigungs-) Lösung mit dem Staatsweingut beziehungsweise der Liegenschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg erforderlich.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Die Bearbeitung dieses Sachverhaltes bleibt der Planungskonkretisierung vorbehalten.

Anregung:

Zum vorgesehenen Neubau eines Hotelkomplexes auf dem bisherigen „Hämmerle-Areal“ teilt das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur mit, dass hierbei auf die angrenzende Reblage und Reb-Bewirtschaftung Rücksicht zu nehmen ist. Bereits bei einer Vorbesprechung zu diesem Hotelneubau am 19. November 2001 beim Landratsamt Bodenseekreis wurde seitens des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur auf diese Problematik, insbesondere auch auf die zusätzliche Beschattung (Qualitätseinbuße, eventuell sogar Rodung notwendig) und möglichen Kaltluftstau hingewiesen. Auch diesbezüglich ist eine einvernehmliche Regelung mit dem Staatsweingut beziehungsweise der Liegenschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg erforderlich.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Die Bearbeitung dieses Sachverhaltes bleibt der Konkretisierung der Hotelplanung vorbehalten.

Anregung:

Des Weiteren bittet das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur bei Hangeingriffen im Bereich der Rebanlagen sehr behutsam vorzugehen, um Schäden durch Bodenrutschungen zu vermeiden.

Anregung:

Zu den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen teilt das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur mit, dass diese aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar sind. In den Unterlagen zum Bebauungsplan fehlen jedoch entsprechende Pflanzlisten. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der großen Feuerbrandgefahr für den hiesigen Obstbau auf die Pflanzung feuerbrandgefährdeter Arten zu verzichten ist.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Bei den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass feuerbrandgefährdete Arten nicht verwendet werden sollen.

Anregung:

Mit Schreiben vom 26. Juni 2002 teilt das **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg** mit, dass ihre Anregungen faktisch nicht aufgegriffen wurden. Sie halten daher an den, in ihren Stellungnahmen vom 9. Juni 2000 und 24. Juli 2000 geäußerten Bedenken fest. Darin werden folgende Aussagen getroffen.

In der Stellungnahme vom 9. Juni 2000 teilt das Landesdenkmalamt mit, dass Bedenken gegen zulässige Anlagen wie Garagen oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufrechterhalten bleiben.

Gleiches gilt für die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m im Bereich des Sondergebiets „Kultur, Tourismus“.

Gegen die Tiefgarage „Halbengarten“ werden Bedenken erhoben, da eine Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes befürchtet wird, wenn mehr als nur eine Ein-/Ausfahrt baulich in Erscheinung tritt.

Beim Gebäude Uferpromenade 13 sollte eine Reduzierung des Baufensters erfolgen. Diejenigen Flächen, auf denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, sollten als private Grünflächen festgesetzt werden.

Für die besonderen Wohngebiete wird angeregt, die Abweichung von der bestehenden Gebäudehöhe auf max. 0,50 m ohne Ausnahmen festzusetzen.

Weiterhin sollte die Dachneigung stärker auf den Bestand bezogen werden.

Außerdem wird angeregt, nur Ziegel- und Betondachsteine zuzulassen und die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf den Bestand zu beschränken.

In der Stellungnahme vom 24. Juli 2000 bekräftigt das Landesdenkmalamt nochmals seine Auffassung, dass es sich beim Pfarrhaus der evangelischen Kirchengemeinde um ein ortsbildprägendes und erhaltenswertes Gebäude handelt. Unter Bezug auf § 1 Abs. 5 Nr. 4 und 5 BauGB wird angeregt, auf die Erweiterung zu verzichten.

Planerische Stellungnahme:

Der insgesamt vom Landesdenkmalamt vorgebrachte Sachverhalt war bereits Gegenstand der früheren Abwägungen zum Bebauungsplan. Hier haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben. Deshalb sollte der Gemeinderat seine damalige Abwägung aufrecht erhalten.

Abwägung:

Den Anregungen des Landesdenkmalamtes wird nicht stattgegeben.

Anregung:

Mit Schreiben vom 28. Juni 2002 nimmt das **Landratsamt Bodenseekreis** Stellung.

Es regt zunächst an, aus Gründen der Planklarheit und –sicherheit die Kompensationsmaßnahmen bezüglich ihrer Fläche und Ausführung zu konkretisieren. So ist beispielsweise im Planteil der Töbelebach nur als Bachlauf mit Gewässerrandstreifen enthalten. Ob die im Textteil enthaltene Gewässeröffnung dieser Festsetzung entspricht, kann den Planunterlagen nicht entnommen werden. Entsprechendes gilt für die weiteren Kompensationsmaßnahmen, deren genaue Lage und Ausführung nicht erkennbar ist. Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde ist erst nach hinreichender Festsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Planerische Stellungnahme:

Nachdem die konkrete Planung seitens des Landschaftsplaners jetzt vorliegt, wird sie in den Bebauungsplan übernommen.

Abwägung:

Die konkrete Gewässerplanung wird in den Lageplan eingetragen.

Anregung:

Hinsichtlich der Genehmigungserfordernis von Bebauungsplänen weist das Landratsamt nochmals auf § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB hin.

Anregung:

Des Weiteren teilt das Landratsamt mit, dass es aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar ist, warum (im Widerspruch zu der Aussage in Ziffer 4. Abs. 1 des Textteils) in der exponierten Lage des evangelischen Pfarrhauses eine derartige Ausweitung des Baufensters erfolgt. Dem zeichnerischen Teil zufolge soll nunmehr auch eine überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Flurstück Nr. 321/8 oberhalb der bestehenden Bebauung, in einem Bereich, welcher aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen besondere bauliche Vorkehrungen erfordert, ermöglicht werden.

Eine Begründung für die erstmalige Festsetzung in äußerst sensibler Anlage wird vermisst.

Planerische Stellungnahme:

Dieser Sachverhalt war bereits Gegenstand ausführlicher Diskussionen und Abwägungsüberlegungen und Abwägungsentscheidungen des Gemeinderates. Es gibt keine Erfordernis, hier etwas zu ändern. Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Flurstück Nr. 321/8 ist Ergebnis einer Vorentscheidung im Wege der Bauvoranfrage. Erforderlich ist diese Festsetzung um das Bauvorhaben (Tagungsraum) zu ermöglichen.

Abwägung:

Die Festsetzungen werden beibehalten.

Anregung:

Weiterhin bittet das Landratsamt um Überprüfung, ob nicht zumindest in den öffentlichen Grünflächen auf eine Zulässigkeit von „auf die Badnutzung bezogenen Anlagen und untergeordneten baulichen Anlagen sowie Geländegestaltungen“ (Ziffer 4. Abs. 3 des Textteils) im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild verzichtet werden kann.

Planerische Stellungnahme:

Die bisher getroffene Festsetzung war unverändert Inhalt des zum Satzungsbeschluss geführten ursprünglichen Bebauungsplanes. Es wird kein Grund gesehen, hier etwas zu ändern.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Anregung:

Des Weiteren weist das Landratsamt darauf hin, dass die Zahl der in der Begründung enthaltenen Bäume nicht den Festsetzungen im zeichnerischen Teil entspricht.

Planerische Stellungnahme:

Die Zahl der in der Begründung enthaltenen Bäume stimmt in sofern nicht mit dem zeichnerischen Teil überein, als hier auch Bäume aufgezählt sind, die außerhalb des Planungsbereiches als Ersatzmaßnahme realisiert werden können. Das Büro Senner schlägt als Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Pflanzung von 75 Bäumen vor. Im Lageplan sind 67 eingetragen. Die Differenz von 8 Bäumen wird bei den ebenfalls vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes im Gewann Lustgarten hinzu gezählt. Statt 25 sind dort 33 Bäume zu pflanzen.

Abwägung:

Die Begründung wird korrigiert.

Anregung:

Hinsichtlich der Kennzeichnung von Altlastenflächen teilt das Landratsamt mit, dass die ehemalige Hämmerlefabrik auf dem Grundstück Flurstück Nr. 331/1 bislang nicht berücksichtigt wurde. Es wird daher empfohlen, die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen und im textlichen Teil darauf hinzuweisen, dass bei Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen die untere Wasserbehörde anzuhören ist.

Planerische Stellungnahme:

Bislang wurde vom Landratsamt nicht darauf hingewiesen, dass die ehemalige Hämmerlefabrik als Altlastenfläche einzustufen ist. Die Planunterlagen können entsprechend ergänzt werden. Auch der textliche Hinweis erfolgt.

Abwägung:

Die Altlastenfläche Hämmerlefabrik wird in den Lageplan eingetragen. Hinsichtlich der Nutzungsänderung erfolgt der Hinweis im Textteil.

Anregung:

Das **Staatliche Vermögens- und Hochbauamt Ravensburg** teilt mit Schreiben vom 1. Juli 2002 mit, dass es die vom Staatsweingut Meersburg abgegebene Stellungnahme in vollem Umfang unterstützt. Im einzelnen nimmt es wie folgt Stellung.

Es wird zunächst beantragt, Ziffer 1.6, Satz 2 des Textteils zum Bebauungsplan zu streichen und durch den vom Staatsweingut Meersburg in der Stellungnahme vom 6. Juni 2002 abgegebenen Wortlaut zu ersetzen: „Das optische Erscheinungsbild der westlichen dieser Flächen ist im wesentlichen zu erhalten. Geländebewegungen sind auf die Anlage von Kleinterrassen zu beschränken.“

Durch die Anlage von Kleinterrassen ist eine wesentlich wirtschaftlichere Bearbeitung der Steilhanglage möglich. Der Herbizideinsatz kann um 80% gesenkt werden. Der optische Eindruck der Rebanlage wird wiederhergestellt. Eine brachliegende Fläche, wie von der Stadt mit Schreiben vom 5. März 2002 beanstandet, könnte ein Dauerzustand werden, sofern eine Kleinterrassierung nicht möglich sein sollte.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Hier wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen des Staatsweingutes verwiesen.

Anregung:

Die vorgesehene Tiefgarage im Bereich des landeseigenen Rebgrundstücks Flurstück Nr. 327 „Halbengarten“ ist so vorzusehen, dass die darüberliegende Bodenschicht wieder mit Reben bepflanzt und bearbeitet werden kann. Der natürliche Hang soll in seiner Topographie so wenig wie möglich verändert werden. Lediglich der Ein- und Ausfahrtsbereich sollte oberirdisch sichtbar sein. Die sichtbaren Fassadenflächen sollten begrünt werden. Aufbauten wie Be- und Entlüftungsschächte sind unerwünscht. Der Ertragsausfall ist dem Staatsweingut zu erstatten.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Hier wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen des Staatsweingutes verwiesen.

Anregung:

Des Weiteren weist das Staatliche Vermögens- und Hochbauamt darauf hin, dass die Bewirtschaftung des landeseigenen Rebgrundstücks Flurstück Nr. 351 durch den Neubau eines Hotels auf dem Hämmerle-Areal nicht beeinträchtigt werden darf. Hierzu gehören auch die notwendigen Pflanzenschutzmaßnahmen. Die Höhe des Gebäudekomplexes darf zu keiner Beschattung der Rebanlage führen.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Hier wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen des Staatsweingutes verwiesen.

Anregung:

Die im Textteil Ziffer 7 vorgesehene Pflanzung einer großkronigen Baumreihe mit etwa 25 Bäumen im Bereich Lustgarten ist mit dem Staatsweingut Meersburg abzustimmen. In diesem Bereich befinden sich landeseigene Rebgrundstücke.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Die Abstimmung bleibt der konkreten Ausführung vorbehalten.

Anregung:

Abschließend begrüßt das Staatliche Vermögens- und Hochbauamt die Herausnahme der im Bereich der geplanten Tiefgarage „Halbengarten“ vorgesehenen Baumreihe.

Anregung:

Mit Schreiben vom 2. Juli 2002 teilt das **Regierungspräsidium Tübingen** als höhere Denkmalschutzbehörde mit, dass es sich der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 26. Juni 2002 voll inhaltlich anschließt.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Hier wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen des Landesdenkmalamtes verwiesen.

Anregung:

Mit Schreiben vom 3. Juli 2002 nimmt die **Gewässerdirektion Donau/Bodensee**, Bereich Ravensburg Stellung.

Sie ist zunächst der Meinung, dass die Bestimmung, wonach laut Bodenseeuferplan zusätzliche Erholungseinrichtungen im Bereich des Seeufers nur noch dann zuzulassen sind, wenn der naturnahe Zustand des Bodenseeufers (erhalten) oder wieder hergestellt wird (Ziffer. 4.1) nicht mehr erfüllt werden kann.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass seit der ersten Anhörung 1998 die Breite des Bodensee-Uferschutzstreifens um ca. 1/3 reduziert wurde. Die Baugrenze am bisherigen Uferweg reduzierte sich von bis zu rd. 6 m auf bis ca. 1,5m. Der Abstand zur Böschungsoberkante reduzierte sich von rd. 10 m auf bis ca. 6 m.

Das heißt, jegliche ufergestalterische Maßnahme ist in der spärlichst verbliebenen (und im wesentlichen versiegelten) Restfläche zwischen Thermalbad und Bodenseeufer nicht mehr möglich; im Gegenteil: Anstelle einer möglichen Berücksichtigung uferrelevanter Erfordernisse sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Sondergebiet Erholung, Sport, Tourismus) noch Auffüllungen und Schwimmbecken zulässig sein.

Darüber hinaus werden durch die Inanspruchnahme des Bodenseeuferes durch das Sonnendeck mit Steg weitere Beeinträchtigungen geschaffen, die nach Meinung der Gewässerdirektion innerhalb des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden können.

Planerische Stellungnahme:

Der Bebauungsplan folgt hier in seinen Festsetzungen der Planung für das Thermalbad. Die Festsetzungen waren vom Grundsatz her auch Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Abwägung:

Den Anregungen wird nicht stattgegeben.

Anregung:

Die Gewässerdirektion weist darauf hin, dass die Kompensationserhebung (Stand: Basisplan 1999) des Büros Senner aus vorstehend genannten Gründen nicht mehr auf dem aktuellen Stand ist. Bei der erforderlichen Überarbeitung sind die zusätzlichen, vorstehend genannten Eingriffe und Planänderungen zu berücksichtigen.

Planerische Stellungnahme:

Die bisher eingetretenen Änderungen haben keine **erheblichen** zusätzlichen Eingriffe zur Folge.

Abwägung:

Die bisherigen Aussagen des Büros Senner ergänzt um die Aussagen hinsichtlich der Verlegung des Töbelebaches im unteren Bereich bleiben aufrecht erhalten.

Anregung:

Der **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben** meldet mit Schreiben vom 3. Juli 2002 weiterhin Bedenken gegen die maximale Gebäudehöhe von 15 m im Bereich des Sondergebietes Kultur, Tourismus an.

Vor dem Hintergrund, dass diese Überbauung im Umfeld des historischen Stadtbildes von Meersburg geschieht, wird nochmals gebeten, die maximale Höhe des geplanten Gebäudes mindestens auf die Höhe des benachbarten Wohngebäudes (12 m) zurückzunehmen. Bereits diese Höhe wird als kritisch angesehen. Nach Auffassung des Regionalverbandes besteht auch bei dieser Höhe ausreichend Spielraum im Rahmen einer späteren Planungskonkretisierung.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Hier wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen des Landesdenkmalamtes verwiesen.

Anregung:

Die Aussage zur Tiefgarage, dass so gut wie keine Bauteile in Erscheinung treten werden, wird begrüßt.

Bürgerbeteiligung

Von privater Seite ging während der erneuten öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 17. Juni 2002 beantragt **Frau Ira Stengelin** die Änderung des Baufensters für das Grundstück Flurstück Nr. 225/1, Uferpromenade 4. Das Baufenster sollte in Ost- und Westrichtung um je 4 m, also um insgesamt 8 m erweitert werden. Dabei wird dann immer noch der für dieses Grundstück festgelegte Flächennutzungsfaktor von 0,4 eingehalten.

Frau Stengelin begründet dies wie folgt:

Bei der heutigen Größe ist die Küche und das Bad in einem Raum untergebracht und nur durch eine Wand als Sichtschutz unterteilt. Dies entspricht nicht mehr dem heutigen Wohnstandard. Durch die Verlängerung um 4 m nach Westen kann ein Baderaum mit Wanne und Dusche separat im Anschluss an das Schlafzimmer erstellt werden. Aus Symmetriegründen muss das Haus auch nach Osten um 4 m verlängert werden.

Dabei wird das Haus links und rechts vom zentralen Treppenhaus klar in einen Wohn- und einen Schlafbereich unterteilt. Durch diese Maßnahme gewinnt das an exponierter Stelle gelegene Gebäude weiter an Attraktivität, was sicher auch im Sinne der Stadt Meersburg sein dürfte.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Aus planerischer Sicht kann der Erweiterung des Baufensters um 4 m nach Osten und Westen stattgegeben werden. Allerdings wird die Gefahr eines Präzedenzfalles gesehen. In sofern wird davon abgeraten, die Änderung jetzt vorzunehmen. Es erscheint sinnvoll, bei Vorlage einer konkreten Bauplanung über eine mögliche Änderung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Anregung:

Mit Schreiben vom 19. August / 4. September 2002 bringen die Grath Architekten Anregungen hinsichtlich des **Hotels Residenz** vor.

Sie teilen mit, dass sich bei Vorlage der konkreten Baugenehmigungsplanung ergeben hat, dass das Baufenster für den Tagungsraum vergrößert werden muss. Außerdem ist auch die Höhe zu korrigieren.

Planerische Stellungnahme:

Aus städtebaulicher Sicht werden keine gravierenden Gründe gegen diese Anregung gesehen.

Abwägung:

Den Anregungen wird stattgegeben.

Anregung:

Die Architektin Barbara Ch. Schweitzer bringt Anregungen hinsichtlich des **Seehotels Off** vor.

Sie teilt mit, dass das festgesetzte Baufenster bereits jetzt nicht dem Bestand entspricht. Es sollte entsprechend verändert werden.

Planerische Stellungnahme:

Der Anregung ist stattzugeben.

Abwägung:

Das Baufenster wird entsprechend der vorgelegten Lageplanskizze geändert.

Anregung:

Bei der Konkretisierung der Planung für das Thermalbad hat sich ergeben, dass auch hier Veränderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und des Freibadbestandes erforderlich sind.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Diese werden entsprechend verändert in den Lageplan übernommen. Gleiches gilt für die Planung hinsichtlich des Töbelebaches im Bereich des Thermalbades.

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“

ANLAGE 8 ZUR BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003

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

In seiner Sitzung am 8. Oktober 2002 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg über die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen, den Bebauungsplan und die dazugehörige Satzung über Örtliche Bauvorschriften nochmals öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18. November 2002 bis 20. Dezember 2002.

Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 15. November 2002 wurden die Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt.

Bis zum Fristablauf am 20. Dezember 2002 ging von folgenden Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahme ein.

- **EnBW Regional AG**
- **Evangelisches Pfarramt**
- **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg**
- **Handwerkskammer Ulm**
- **Regierungspräsidium Tübingen**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Amt für Arbeits- und Immissionsschutz**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Technische Werke Friedrichshafen GmbH**
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

Keine Anregungen / Bedenken wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

- **Bodensee-Schiffsbetriebe GmbH**
(Schreiben vom 19. November 2002)
- **Straßenbauamt Überlingen**
(Schreiben vom 22. November 2002)
- **Wasserschutzpolizeiinspektion Bodensee**
(Schreiben vom 24. November 2002)
- **Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben**
(Schreiben vom 12. Dezember 2002)
- **Staatliches Vermögens- und Hochbauamt Ravensburg**
(Schreiben vom 17. Dezember 2002)
- **Deutsche Telekom AG**
(Schreiben vom 19. Dezember 2002)

Mit Schreiben vom 25. November 2002 nimmt das **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Markdorf** Stellung.

Anregung:

Es teilt mit, dass der Bebauungsplan die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen muss. Durch die Erweiterung der Wohnmöglichkeiten gegenüber der vorhandenen Rebbewirtschaftung bestehen oder entstehen diesbezüglich jedoch Konfliktbereiche (u.a. notwendige Pflanzenschutzmaßnahmen mit nicht vermeidbarem Pflanzenschutzmittelabdrift). Betroffen hiervon ist das zusätzliche Baufenster auf Flst.Nr. 320/3 (bisheriger Schuppen) und das seitherige evangelische Pfarrhaus auf Flst.Nr. 312/2.

Sofern an die Erweiterung des Baufensters für das seitherige Pfarrhaus festgehalten wird, wird angeregt, diese wegen des sehr geringen Rebabstandes auf die östliche Grundstücksseite zu beschränken.

Alternative Lösung wäre bei entsprechendem Einvernehmen mit dem Staatsweingut beziehungsweise Eigentümer die Zurücknahme der Rebbestockung (Ausgleichs-/Entschädigungsregelung).

Planerische Stellungnahme:

Hinsichtlich des früheren evangelischen Pfarrhauses hat sich keine Änderung ergeben. Im übrigen ist die Erweiterung dort auf die östliche und südliche Seite vorgesehen. Eine Beschränkung auf die östliche Seite ist aus den bekannten Gründen nicht möglich.

Die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche im hinteren Bereich des Grundstücks 320/3 war ebenfalls schon immer Gegenstand der Bebauungsplanung. Im übrigen besteht dieses Gebäude bereits.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Anregung:

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2002 teilt die **Gewässerdirektion Donau / Bodensee, Bereich Ravensburg** mit, dass sie an ihre Stellungnahme vom 3. Juli 2002 festhält. Ihren Belangen hinsichtlich dem Bodenseeuferplan wurde in der Sitzung des Gemeinderates nicht stattgegeben.

Bei Ziffer 1.3 der Kompensationserhebung (Stand: Basisplan 1999) des Büros Senner ist die sie weiterhin der Auffassung, dass die Berechnung nicht auf dem aktuellen Stand ist, weil erst nach dieser Berechnung die Breite des Bodensee-Uferschutzstreifens, die Baugrenze am bisherigen Uferweg und der Abstand zur Böschungsoberkante reduziert wurde.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Dieser Sachverhalt war bereits Gegenstand der Beratung in der Sitzung des Gemeinderates am 8. Oktober 2002. Hier wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen der genehmigten Planung für das Thermalbad folgt. Die Änderungen die jetzt Gegenstand der Planung sind, haben keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe zur Folge und die bisherigen Aussagen des Büros Senner bleiben aufrecht erhalten. Sie sind um Aussagen hinsichtlich der Verlegung des Töbelebaches zu ergänzen.

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2002 nimmt das **Landratsamt Bodenseekreis** Stellung.

Anregung:

Es gibt zunächst den Hinweis, dass die unmaßstäblich verkleinerte Ausgabe des zeichnerischen Teils nur schwer lesbar ist und insoweit zumindest Teile der Unterlagen für eine fundierte Stellungnahme unzureichend sind.

Planerische Stellungnahme:

Aus Kostengründen wurde den Trägern öffentlicher Belange eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Planes mit farbiger Kennzeichnung der Änderungen, die letztlich nicht maßstabsrelevant sind, zugesandt.

Anregung:

Des Weiteren teilt das Landratsamt mit, dass die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nach wie vor nicht konkretisiert in den Planunterlagen enthalten sind. Im Hinblick auf ein Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 21. Januar 2002 – 8 S 1388/01 – weist das Landratsamt nochmals darauf hin, dass außerhalb des Plangebietes gelegene Ausgleichsmaßnahmen nur dann den Anforderungen des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB genügen, wenn diese nach Art und Umfang präzise beschrieben werden und damit feststeht, was die Stadt zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu tun gedenkt.

Abgesehen von der Tatsache, dass die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan gar nicht festsetzbar sind teilt das Landratsamt mit, dass es selbst zwischen den „planungsrechtlichen Festsetzungen“ (Ziffer 7., 2. Absatz) sowie der Begründung für den Bereich des Gewannes „Lustgarten“ unterschiedliche Zahlenangaben zu den neu zu pflanzenden Bäumen (33 bzw. 25 Bäume) gibt.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

In der Begründung ist die Kompensationsberechnung des Büros Senner dargestellt. Diese ist gemäß dem systematischen Aufbau der Begründung in der „Urfassung“ enthalten. Änderungen in der Abwägung des Gemeinderates ergeben sich jeweils aus der Fortschreibung der Begründung beziehungsweise aus den zu ihr gehörenden Anlagen. Im Textteil ist von 33 Bäumen die Rede, weil diese insgesamt den Kompensationsbedarf darstellen, weil innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund verschiedener Anregungen von privater Seite 8 Bäume weniger gepflanzt werden können als ursprünglich vorgesehen.

Aufgrund der Änderungen bei der Freilegung des Töbelebaches wurde vom Büro Senner eine Überarbeitung der Kompensationsmaßnahmen vorgenommen. Die Gegenüberstellung ergab folgendes:

	Fläche	Bachlänge	mittlere Breite	Verdolung
Bestand				125,00 m
Bebauungsplan	0,168 ha	122 lfm	13,77 m	37,00 m (25+12)
Ausführungsplanung (bis Weg)	0,264 ha	143 lfm	18,46 m	108,00 m
Ausführungsplanung (zwischen OK Böschung)	0,118 ha	143 lfm	8,25 m	108,00 m

Im Ergebnis handelt es sich um eine adäquate Planung mit einer ausgeglichenen Bilanz, da zwar mehr verdolt wird, aber gleichzeitig ein längerer Bachlauf entsteht.

Die aktuelle Kompensationssituation stellt sich wie folgt dar:

I. Kompensationsbedarf

Für den Bebauungsplan „Uferpromenade“ wurde von der Planstatt Johann Senner ein Grünordnungsplan erstellt. In diesem wurde folgender Kompensationsbedarf ermittelt:

Uferpromenade 0,765 ha

II. Kompensationsmaßnahmen

im Plangebiet „Uferpromenade“

Maßnahme	Aufwertung des Naturhaushaltes	anrechenbarer Kompensationsumfang
30% Renaturierung des Töbelebaches ca. 0,0504 ha	1,5	0,076 ha
Entsiegelung Parkplatz im Saunabereich	1	0,077 ha
Gehölzpflanzungen im Bereich Schwimmbad und Liegewiese	0,3	0,050 ha
anrechenbare Gesamtkompensationsfläche im Plangebiet „Uferpromenade“		0,203 ha

außerhalb des Plangebietes

Es besteht also insgesamt noch Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes von ca. 0,562 ha.

Nach Angaben des Büro Senner kommen für den Bebauungsplan „Uferpromenade“ folgende außerhalb liegenden Maßnahmen in Betracht:

1. Umwandlung einer Intensivobstfläche in eine extensive Streuobstwiese

Das Flurstück Nr. 545 mit einer Fläche von ca. 0,22 ha wurde bisher intensiv zum Obstbau genutzt. Es ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen (je 100 m² ein Obstbaum der Sortierung 10 – 12, dauerhafte Pflege durch regelmäßigen Schnitt und 2-malige Mahd / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes).

Die Fläche ist außerdem im Rebaufbauplan der Stadt Meersburg enthalten und wird durch die o.g. Maßnahme nicht für einen intensiven Rebanbau genutzt werden.

2. Extensive Wiesennutzung und Pflanzung von 2 – 3 Bäumen südlich des Töbeleparkplatzes

Extensive Wiesennutzung (1-2-malige Mahd / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes) auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 535 und Pflanzung von 2 – 3 Bäumen (Laubbäume).

3. Extensive Wiesennutzung und Aufwertung des vorhandenen Grabens

Extensive Wiesennutzung (1-2-malige Mahd / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes) und Entkrautung des Grabens sowie Schaffung eines standortgerechten Ufergehölzsaumes auf Flurstück Nr. 1278 mit einer Fläche von ca. 0,14 ha.

Auch diese Fläche ist im Rebaufbauplan der Stadt Meersburg enthalten und wird somit von Rebland freigehalten werden.

Die Bilanzierung führt zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Aufwertung des Naturhaushaltes	anrechenbarer Kompensationsumfang
1.	Umwandlung einer Intensivobstfläche (Flurstück Nr. 545) in extensives Streuobst auf ca. 0,22 ha Freihaltung von Rebland	1,5	ca. 0,33 ha
2.	Extensive Wiesennutzung und Pflanzung von 2-3 Bäumen (Laub- bzw. Obstbäume) am Töbeleparkplatz (südliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 535) auf ca. 0,18 ha	0,5	ca. 0,09 ha
3.	Extensive Wiesennutzung und Aufwertung des vorhandenen Grabens auf ca. 0,14 ha Freihaltung von Rebland (Flurstück Nr. 1278)	1	ca. 0,14 ha
anrechenbarer Gesamtkompensationsumfang			ca. 0,56 ha
Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes			ca. 0,56 ha

Somit ist ein ausreichender Ausgleich des Eingriffs gegeben.

Anregung:

Inwieweit sich an der Renaturierung des Bachlaufs Änderungen ergeben haben, kann das Landratsamt angesichts des unmaßstäblichen Planes nicht erkennen.

Es hält jedoch fest, dass im derzeit parallel laufenden Wasserrechtsverfahren der Gewässerrandstreifen im Gegensatz zu den textlichen Festsetzungen (mindestens 5 m) beziehungsweise zu der Begründung (5 - 10 m) nur noch 2 – 5 m breit ist.

Darüber stellt das Landratsamt fest, dass sich die Renaturierung im aktuellen Plan nicht bis an den nördlichen Geltungsbereich des Plangebietes zieht, sondern bereits deutlich früher endet. Diese Änderungen haben nach Auffassung des Landratsamtes erhebliche Auswirkungen auf den Ausgleich der geplanten Eingriffe. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die bisher angestrebte Durchlässigkeit des Gewässers nicht mehr gegeben ist.

Planerische Stellungnahme:

Die aktuelle Planfassung folgt den wasserrechtlichen Unterlagen, die von Fachplanerseite mit den Fachbehörden besprochen sind.

Die entstehende Eingriffs-/Ausgleichsproblematik ist letztlich nicht dem Bebauungsplan zuzuordnen, sondern der Neugestaltung des Töbelebaches insgesamt.

Anregung:

Mit der östlich des Thermalbades festgesetzten Tiefgarage sind nach Auffassung des Landratsamtes die bisher als Ausgleich vorgesehenen ca. 20 Pflanzgebote für Bäume nicht mehr realisierbar. Die Tiefgarage scheint darüber hinaus auch Einfluss auf die Breite des Gewässerrandstreifens zu haben. Gerade im Westen des Gewässers kommt es im bereits erwähnten Wasserrechtsverfahren zu einer Reduzierung des Gewässerrandstreifens.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Östlich des Thermalbades ist keine Tiefgarage festgesetzt. In der Legende ist erläutert, dass es sich hier um eine Tiefgarage (TG) beziehungsweise um Stellplätze handelt. Da im Lageplan im Gegensatz zur Tiefgarage "Halben" zur geplanten Tiefgarage "Halbengarten" die Buchstaben TG fehlen ist logisch, dass es sich hier um Stellplätze handelt die sehr wohl mit den entsprechenden Bäumen begrünt werden können.

Anregung:

Ferner weist das Landratsamt darauf hin, dass der Umfang der zusätzlichen Versiegelungen, die durch die Erweiterung der Baufelder entstehen, aus den Unterlagen nicht zu entnehmen ist. Die Änderungen sind gegebenenfalls auch beim naturschutzrechtlichen Ausgleich zu berücksichtigen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird hinterfragt, ob angesichts dieser Änderungen die Auseinandersetzung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes noch korrekt erfolgt.

Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, dass die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes in die Rechtsunterlagen zu übernehmen sind.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Die Erweiterung der Baufelder bedeutet keine weiteren Eingriffe und keine zusätzlichen Versiegelungen. Einmal wird ein Baufenster erweitert für den Kongressraum eines Hotels festgesetzt ist. Hier ist kein Eingriff in Natur und Landschaft gegeben. Im zweiten Fall folgt die jetzige Festsetzung der Baugrenzen dem aktuellen Bautenstand. Auch hier ist keine zusätzliche Versiegelung gegeben.

Im dritten Fall handelt es sich um die Darstellung des Bestandes des Freibades. Entgegen ursprünglicher Absichten soll hier keine bauliche Reduzierung erfolgen. Wenn jetzt der Bestand festgesetzt wird, bedeutet dies aber auch keine erweiterte Versiegelung. Geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Fläche sind im Saunabereich des Thermalbades in dem Plan eingetragen. Hier handelt es sich tatsächlich um Erweiterungen. Diese führen jedoch nicht zu zusätzlichen Versiegelungen, da innerhalb dieser Baugrenzen die gesamte Saunalandschaft, also auch unversiegelte Freiflächen enthalten sind.

Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind bereits Gegenstand des Bebauungsplanes.

Anregung:

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2002 teilt der **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben** mit, dass er sich zu diesem Bebauungsplanverfahren bereits mehrmals geäußert hat; wichtige Anliegen des Regionalverbandes allerdings im Verfahren nicht berücksichtigt wurden. Zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine weitere Äußerung.

Aufgrund interner Probleme mit dem neu installierten Computersystem bittet das **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg** mit Schreiben vom 19. Dezember 2002 um eine Fristverlängerung für die Abgabe der Stellungnahme bis zum 10. Januar 2003.

Mit Schreiben vom 9. Januar 2003 legt das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg seine Stellungnahme vor und teilt mit, dass die bezüglich der unveränderten Bestandteile des Bebauungsplanes geäußerten Bedenken aufrechterhalten bleiben.

Anregung:

Demnach werden weiterhin hinsichtlich des Sondergebietes Erholung, Sport, Tourismus Bedenken gegen die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen wie Garagen für Kraft- und Wasserfahrzeuge oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes erhoben.

Außerdem macht das Landesdenkmalamt darauf aufmerksam, dass man die zulässige Gebäudehöhe im westlichen Teil dieses Bereichs im Vergleich zur Planfassung vom 12. April 2000 schon in der Fassung vom 14. Mai 2002 um 0,5 Meter hochgesetzt hat.

Hinsichtlich des Sondergebietes Kultur, Tourismus erhebt das Landesdenkmalamt nach wie vor Bedenken gegen die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 15 m, auch wenn diese maximal auf einem Drittel der überbaubaren Grundstücksfläche erreicht werden darf. Dies kann zur Folge haben, dass die restlichen zweidrittel der Fläche immerhin mit knapp 15 m hohen Gebäuden bebaut werden können.

Sollte die Tiefgarage im Bereich Halbgarten weiterhin als eingeschossig erdüberdecktes Bauwerk geplant sein, erwartet das Landesdenkmalamt eine nachhaltige Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes.

Hinsichtlich dem Punkt „Besondere Wohngebiete“ bringt das Landesdenkmalamt nochmals die Anregung vor, private Grünflächen auf den Flächen festzusetzen, auf denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

Des Weiteren wird nochmals angeregt, die Gebäudehöhen auf maximal 0,5 Meter über den Bestand hinaus festzusetzen. Es sollte eine stärkere Orientierung der Dachneigung am Bestand erfolgen.

Ferner bringt das Landesdenkmalamt die Anregung vor, die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf den Bestand zu beschränken.

Hinsichtlich des Grundstücks Uferpromenade 13 regt das Landesdenkmalamt erneut die Verkleinerung des Baufensters an.

Bezüglich des Grundstücks Uferpromenade 27 (Pfarrhaus) wird die Reduzierung der überbaubaren Baufläche auf den Bestand angeregt.

Abschließend macht das Landesdenkmalamt darauf aufmerksam, dass die archäologische Denkmalpflege zu beteiligen ist, sofern im Bereich des Sondergebietes Erholung, Sport, Tourismus eine Tiefgarage angestrebt werden sollte. Auf § 20 DSchG (Denkmalchutzgesetz) wird verwiesen.

Planerische Stellungnahme:

Sämtliche vom Landesdenkmalamt vorgebrachten Anregungen wurden bereits im laufenden Bebauungsplanverfahren bearbeitet. Den Anregungen wurde damals nicht stattgegeben. Jetzt haben sich aus der aktuellen Stellungnahme des Landesdenkmalamtes keine neuen Gesichtspunkte ergeben, die zu einer Änderung der Abwägung führen.

Ein Hinweis auf die Belange der archäologischen Denkmalpflege wird in den Textteil aufgenommen.

Bürgerbeteiligung

Anregung:

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2002 bittet **Herr Egon Zimmermann**, im hinteren Teil des Grundstücks Uferstraße 7 ein Baufenster einzutragen. An der Stelle waren Gebäude vorhanden, welche vom Vorbesitzer abgetragen wurden.

Planerische Stellungnahme:

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Sicherung der Remise durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche. Dies wird als ausreichend betrachtet. Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Es sollte vermieden werden, dass in diesem Bereich Gebäude als eigenständige Nutzungseinheiten entstehen.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Anregung:

Aktuell bittet im Auftrag seines Bauherrn Herr Architekt Grath um Berücksichtigung einer geplanten Tiefgarage auf dem Flurstück Nr. 321/3.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Da der Bebauungsplan keine Regelungen für private Stellplätze enthält, sind hier keine Bebauungsplanänderungen erforderlich.