

# STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

## BEBAUUNGSPLAN "GEHAUWEG"

### BEGRÜNDUNG

geändert aufgrund der während der 2. öffentlichen Auslegung des Planentwurfs eingegangenen Bedenken und Anregungen

#### 1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Aufgrund der vom Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben geäußerten Bedenken wurde der Geltungsbereich wieder reduziert. Dies ist erforderlich, weil seitens der Landesplanung keine Ausnahme-Gesichtspunkte gesehen werden und somit kein Konkretisierungsspielraum für die Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der unbebauten Grundstücke an der Uhdinger Straße besteht.

Der Planungsbereich umfaßt demnach wieder in der ursprünglichen Form den bebauten Teil des Gehauwegs, einschließlich der zwischen den bebauten Grundstücken liegenden unbebauten Grundstücke und die bebauten Grundstücke an der Uhdinger Straße.

Diese Abgrenzung entspricht dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Da für den Planbereich nicht von der "Deckung eines dringenden Wohnbedarfs" ausgegangen werden kann, sind Erleichterungsbestimmungen, die für diesen Sachverhalt bestehen, nicht anzuwenden.

#### 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den bislang noch unbebauten Grundstücken und bei möglichen Ersatz- bzw. Um- und Anbauten sicherzustellen. Einzelfallregelungen über § 34 BauGB reichen nach heutigem Kenntnisstand nicht mehr aus, um Fehlentwicklungen zu verhindern.

Nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans ist es möglich, eine standort- und situationsgerechte Bebauung sicherzustellen. Da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, jedoch die Landschaftsschutzgebietsverordnung aufrecht erhalten bleiben soll, ist eine Befreiung von derselben notwendig.

Dies setzt voraus, daß im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen sind, die eine an dieser Stelle landschaftsverträgliche Bebauung sicherstellen. Dies betrifft sowohl die Höhenentwicklung wie auch die Gesamtkubatur der Gebäude. Auch gestalterische Forderungen sind festzusetzen. Hinzu kommen Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke. Hier ist sowohl an Erhaltungsgebote für die Bepflanzung wie auch an Pflanzgebote für Ergänzungen zu denken. Letztere dienen auch als Ersatz bzw. Ausgleichsmaßnahmen bei baulichen Eingriffen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß es sich um relativ große Grundstücke mit einer begrenzten Bebauungsmöglichkeit handelt, die eine über den jetzigen Bestand hinausgehende Flächeninanspruchnahme auch bei Umbaumaßnahmen nicht ermöglicht. Insgesamt ist mit dem Bebauungsplan eine Steuerungsmöglichkeit gegeben, die die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Sinne der Landschaftsschutzgebietsverordnung in ein ausgewogenes Verhältnis zu möglichen Bauwünschen stellt. Dabei sind von den Grundstückseigentümern bzw. Bauwilligen stärkere Einschränkungen hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Kauf zu nehmen, als dies bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB möglich wäre.

### **3. Bestand**

Die bestehende Bebauung umfaßt im wesentlichen Wohnnutzung. Kleinere, das Wohnen nicht störende, gewerbliche Nutzungseinheiten sind vorhanden. Einzelne Grundstücke des Bebauungsplan-Gebiets sind nicht bebaut und als Grünland genutzt.

### **4. Planung**

#### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzung zur Art der Nutzung orientiert sich am Bestand und an den erschließungstechnischen Gegebenheiten. Eine andere Ausnutzung als für Wohnzwecke ist auf den Grundstücken grundsätzlich nicht möglich. Im Einzelfall können sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird Bedenken und Anregungen von privater Seite Rechnung getragen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nur hinsichtlich der Gebäudehöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Dabei orientieren sich die nordöstlichen Baugrenzen an der Forderung des Forstamts nach Einhaltung eines Waldabstands von 25 m, gemessen von einer gedachten Linie, die 5 m außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft. Die Fläche für Stellplätze und Carports wird sinngemäß im Abstand von 15 m festgelegt. Auch diese Festsetzung berücksichtigt die Forderung des Forstamts.

Die übrigen Baugrenzen werden auf Anregung des Landratsamts und mehrerer Privater sehr eng um die bestehenden Gebäude festgelegt. Damit wird der Bestand festgeschrieben. Die Festsetzung der Baugrenzen auf bislang unbebauten Grundstücken orientiert sich am benachbarten Bestand.

In diesem Zusammenhang geäußerten privaten Bedenken für einen Einzelfall wird nicht Rechnung getragen.

Die Vergrößerung des Baufensters über die Terrasse hinweg würde bei einem Ersatzbau Möglichkeiten eröffnen, die ebensowenig gewollt sind, wie eine Verglasung der Terrasse.

Auch beim benachbarten unbebauten Grundstück erfolgt keine Baugrenzenanpassung, da sonst eine größere Baufläche entstehen würde.

Da es nicht Planungsziel ist, mögliche Neubauten gegenüber dem jetzigen Bestand nur in reduzierter Form zuzulassen, sondern eine Bestandssicherung erfolgen soll, ist es notwendig, die südwestlichen Baugrenzen der einzelnen Grundstücke so festzulegen, daß zwischen der entlang des Gehauwegs verlaufenden Baugrenze und der südwestlichen Baugrenze der dem Bestand entsprechende Abstand zwischen den Baugrenzen bestehen bleibt. Dies ist erforderlich, weil bei einzelnen Grundstücken die gemäß dem Waldabstand festzulegende Baugrenze in den Bestand einzelner Gebäude eingreift.

In diesem Zusammenhang ist die für ein Grundstück im vereinfachten Verfahren erfolgte Änderung der Baugrenzen zu sehen. Hier mußte die Baugrenze am Gehauweg an den Waldabstand exakter angepaßt werden. Dadurch ergab sich bei gleichbleibender Fläche auch eine Verschiebung der hangseitigen Baugrenze.

Die Notwendigkeit eines gewissen Spielraums bei untergeordneten Teilen baulicher Anlagen, wie z.B. Treppenhäusern oder Stegen zu den Treppenhäusern auch außerhalb der Baugrenzen wird vom Gemeinderat nicht mehr gesehen. Deshalb wird die bisherige Ausnahmebestimmung für Erschließungseinrichtungen bei Gebäuden gestrichen.

Infolge der Topographie am Gehauweg bietet es sich an, übereinander liegende Stellplätze zu errichten. Diese Möglichkeit sollte auch planungsrechtlich abgesichert sein. Deshalb wurden die entsprechenden Festsetzungen neu gefaßt. Der Zwang, sich an die überbaubaren Grundstücksflächen zu halten, gilt nur noch für Garagen. Sozusagen unterirdisch angelegte Stellplätze oder Carports sind auf den Baugrundstücken zwischen dem Gehauweg und der nördlichen Baugrenze zulässig.

Für das Grundstück 1248/5 wird statt bislang zwei kleinen ein größeres Baufenster festgesetzt. Dies erlaubt eine Neubebauung mit einem um etwa 50 % gegenüber dem bisherigen Hauptgebäude-Bestand vergrößerten Bauvolumen.

Bedenken von privater Seite wird in diesem Zusammenhang nicht stattgegeben.

Die Frage der Anzahl der Baufenster wurde im Vorfeld der 2. öffentlichen Auslegung mit den Eigentümern besprochen. Mit Schreiben vom 18. November 1993 hatten die Eigentümer mitgeteilt, daß statt 2 Baufenstern eines verlangt wird. Dieses sollte eine entsprechende Größe haben. Die Festsetzung im Bebauungsplan entspricht dieser Absprache.

Da offenbar seitens der Eigentümer noch keine konkreten Bauabsichten bestehen, sollte die jetzt getroffene Festsetzung hinsichtlich der Baufenster beibehalten werden. Bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrags könnte dann über eine eventuelle Planänderung im vereinfachten Verfahren entschieden werden.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe orientieren sich an den topographischen Verhältnissen und der Fernwirkung des Planungsbereichs über den Bodensee hinweg.

Da bei der Festsetzung der Gebäudehöhen Mißverständnisse, die bei entsprechenden Dachformen entstehen könnten, ausgeschlossen werden sollen, wird der Begriff "Firsthöhe" nicht mehr verwendet, sondern durch den Begriff "oberste Gebäudekante" ersetzt. Unter "oberster Gebäudekante" ist dabei der höchste Punkt des Gebäudes, also einschließlich aller Aufbauten zu verstehen.

Infolge der gegebenen rechtlichen Besonderheiten muß auch die mögliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB bei der Festsetzung von Gebäudehöhen Berücksichtigung finden. Hier ist auf den jetzigen Baubestand abzustellen. Da es mit ein Planungsziel ist, zu große Baukörper künftig zu verhindern, erfolgt eine Trennung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe. Die Höhen im Bereich der Gebäude Gehauweg 15 bis 24 sind um 30 cm höher festgesetzt, als im übrigen Planungsbereich.

Die sehr differenzierte Festsetzung versucht dem Bestand und der künftigen Entwicklung gleichermaßen gerecht zu werden und dabei Belange der Eigentümer zur Ausnutzung ihrer Grundstücke in Einklang mit den öffentlichen Interessen hinsichtlich des Landschaftsbildes zu bringen.

Dabei werden topographische Randbedingungen ebenso wie die Tatsache, daß es sich zum Großteil um schmale, jedoch tiefe Grundstücke in relativ steiler Hanglage handelt, mit berücksichtigt. Auch die eingeschränkte Erschließung spielt neben den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Rolle.

Die Festsetzung der Wandhöhe zur Seeseite hin wurde ebenfalls überprüft. Es zeigte sich, insbesondere aufgrund vorgebrachter Anregungen von privater Seite, daß es schwierig wird, 8,0 m Wandhöhe einzuhalten. Bei 3 zulässigen Geschossen zur Seeseite hin sollten diese auch eine normale Geschoßhöhe haben. Ein entsprechender Wert liegt bei einer Wandhöhe von 8,25 m. Um konstruktive Probleme und damit teure Lösungen nicht zu erzwingen, wird dieser Wert als Regelwert festgelegt und außerdem noch eine Ausnahme um 0,25 m als zulässig festgesetzt, falls im Einzelfall konstruktive und gestalterische Probleme im Bezug zum bestehenden Gelände oder zur Höhenlage am Gehauweg auftreten. Insofern wird die früher berücksichtigte Anregung seitens des Naturschutzes jetzt nicht mehr zur Grundlage von Festsetzungen gemacht. Auch hier ist die durch bauliche Aktivitäten in jüngster Zeit entstandene Rechtslage mit zu berücksichtigen.

Dabei geht es nicht darum, ob der Naturschutz Festsetzungen hinnehmen muß, sondern darum, welche rechtlichen Voraussetzungen für diese Festsetzungen gegeben sind. Es wird hier auf die Behandlung der Bedenken und Anregungen im Zusammenhang mit der 1. öffentlichen Auslegung verwiesen. In rechtlich korrekter Form sind keine anderen Festsetzungen für die Gebäude am oberen Gehauweg möglich. Bei den übrigen Gebäuden handelt es sich einmal darum, nur ausnahmsweise eine Erhöhung auf 8,5 m zuzulassen. Diese Ausnahmeregelung ist infolge der Geländebeziehungen notwendig, um den Bauherren einen gewissen, mit öffentlichen Belangen durchaus zu vereinbarenden Spielraum zu gewähren.

Hinsichtlich der Gebäude im südwestlichen Planungsbereich, bei denen die Wandhöhe von 6,5 m auf 8,25 m erhöht wurde, ist darauf hinzuweisen, daß die Wandhöhe, so wie im Bebauungsplan geregelt, sich auch auf Giebelwände bezieht. Sieht man also diese Festsetzung in Relation zu der Festsetzung, daß die oberste Gebäudekante einschließlich der Aufbauten nicht höher als 8 m über dem Gelände liegen darf, so ist keine Gefahr gegeben, daß durch die Wandhöhenfestsetzung überproportional gestaltete Gebäude entstehen. Im übrigen ist auch für diese Gebäude, die tiefer am Hang stehen, als die am oberen Gehauweg, eine Gleichbehandlung hinsichtlich der Festsetzungen durchaus geboten.

Die Gebäude am oberen Gehauweg Nr. 15 bis 24 dürfen aus diesem Grund eine Wandhöhe von maximal 8,50 m aufweisen.

Die unterschiedliche Behandlung der Gebäude entlang des Gehauwegs und im südwestlichen Planungsbereich ist topographisch und im Hinblick auf die Fernwirkung über den Bodensee hinweg bedingt.

Entgegen der Anregung des Staatl. Gesundheitsamts wird auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet. Dies ist mit der Nutzungsstruktur des Plangebiets zu begründen. Außerdem wird davon ausgegangen, daß bei Mehrfamilienhäusern entsprechende Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen werden.

Die Festsetzung, wonach Nebenanlagen grundsätzlich genehmigungspflichtig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, orientiert sich ebenso wie die Festsetzung zur Genehmigungspflicht von Geländeänderungen an der Anregung des Landratsamts, infolge der exponierten Lage des Planungsgebiets derartige Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Infolge der Anregung des Amts für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der Weinberg-Nutzung und der Wohnbebauung bei eventueller Abdrift von Pflanzenschutzmitteln entlang der südlichen Wohnbau-Grundstücksgrenzen Pflanzgebote für standortgerechte Hecken festgesetzt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans war es, eine nicht standort- und situationsgerechte Bebauung zu verhindern. Dies gilt sowohl für Umbauten wie auch für noch einige wenige mögliche Neubauten.

Da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, dennoch die Landschaftsschutzgebietsverordnung aufrecht erhalten bleibt, ist eine Befreiung von derselben notwendig. Dies setzt jedoch voraus, daß eine landschaftsverträgliche Bebauung verlangt wird. Dies ist durch die bisherigen Festsetzungen zu den Baugrenzen und sonstigen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke geschehen. Es wird noch ergänzt durch die im Plan enthaltenen Pflanzgebote und Erhaltungsgebote für die Bepflanzung.

Durch den Bebauungsplan wird letztendlich die Situation des Landschaftsschutzgebiets eher positiv beeinflußt. Ein weiteres Ausufer der Bebauung wird verhindert, für Baulücken werden relativ enge Grenzen gezogen.

Die Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume auf der Seeseite der Gebäude, jeweils an den Gebäudeecken, dienen dazu, die Bebauung besser in die umgebende Landschaft und Bepflanzung einzubinden. Auch hierin ist ein unter Landschaftsschutzgesichtspunkten positiv wirkender Sachverhalt zu sehen.

Die Gesamtsituation innerhalb des Bebauungsplans, wonach relativ große Grundstücke mit relativ kleiner Bebauung bestehen, und die Tatsache, daß eine Flächeninanspruchnahme, die über den jetzigen Bestand hinausgeht, auch bei Umbaumaßnahmen nicht möglich ist, wirkt sich auch positiv auf die Ausgleichs- bzw. Ersatzpflicht gemäß § 8 a BNatSchG aus. Hier erübrigen sich infolge des gegebenen Sachverhalts weitergehende Festsetzungen.

## 4.2 Erschließung

Die vorhandene Straße wird nicht verändert. Lediglich entlang der südwestlich gelegenen Privatgrundstücke wird eine Reservefläche für einen möglichen Gehweg von 1,0 m Breite auf privaten Grundstücksflächen geplant. Eingriffe in die nordöstliche Böschung sind nicht möglich.

Diese Fläche ist als öffentliche Verkehrsfläche in den Plan eingetragen. Ihre Realisierung bedarf entsprechender Grunderwerbsverhandlungen.

Nachdem der Gemeinderat infolge der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung den Geltungsbereich des Bebauungsplans wieder reduziert hat, erübrigen sich Bedenken hinsichtlich weiterer Erschließungen für Einzelgrundstücke von der L 201 aus.

Die Ausrundung des Anschlußknotens ist in baulicher Ausführung von der Stadt nicht beabsichtigt. Mit dieser Ausrundung würde in die angrenzenden Grundstücke 1245 und 1248/5 eingegriffen. Da es sich hierbei in beiden Fällen um private Grundstücke handelt, und die Stadt keinerlei Ausbaumaßnahmen im Bereich des Gehauwegs beabsichtigt, wird von der Festsetzung der normgerechten Ausrundung abgesehen.

Die Festsetzung des Zufahrtsverbots wird von der Stadt nicht vorgenommen. In dem jetzt reduzierten Zufahrtsbereich bestehen Zufahrten und die Rechtslage ist hinsichtlich der Erschließung dieser Grundstücke klar. Mit der Festsetzung eines Zufahrtsverbots wurde am tatsächlichen Sachverhalt nichts geändert. Planerische Aussagen, die von diesem Zufahrtsverbot betroffen wären, sind im Plan jetzt nicht mehr enthalten. Falls bei einzelnen Grundstücken Zufahrtsveränderungen in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen können, wäre gegebenenfalls ein Planänderungsverfahren erforderlich. Dies sollte nicht notwendig sein. Deshalb bleibt hier die Frage der Zufahrten der Einzelfall-Regelung vorbehalten.

## 4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Gebäude dienen der Sicherstellung einer Einbindung der Neubebauung bzw. baulicher Veränderungen in den Bestand vor dem Hintergrund der topografischen Lage und der Fernwirkung über den Bodensee hinweg.

Das äußere Erscheinungsbild des Plangebiets soll ohne optische Störungen gewahrt werden. Modische Reminiszenzen wie z.B. Türmchen in Bezug zur Altstadt sind dabei städtebaulich nicht wünschenswert.

Trotz der von privater Seite vorgebrachten Bedenken und Anregungen bleibt es beim Verbot von Dachflächenfenstern zur Seeseite hin, sowie turmartiger Gebäudeteile und überdimensionierter Balkone.

Der Anregung des Landratsamts, Farbe und Material der Dacheindeckung sowie Farbe und Material der Gebäudefassaden festzusetzen, wird ebenso entsprochen wie der Anregung, die Hauptfirstrichtung festzusetzen. Letztere orientiert sich am Bestand und dem Grundgedanken, infolge der Einsehbarkeit des Plangebiets hangabwärts überwiegend Dachflächen in Erscheinung treten zu lassen.

Die Maßfestsetzungen für Dachgauben und Balkone wurden überprüft und im Interesse eines größeren Spielraums für Bauherren großzügiger gefaßt, ohne daß damit Nachteile für die Gestaltung zu erwarten sind.

#### 4.4 Hinweise

Entsprechend der Anregung des Badenwerks wird das verlegte 20 kV-Kabel nachrichtlich in den Plan eingetragen.

Der Anregung des Staatl. Vermessungsamts Friedrichshafen zur Sicherung des trigonometrischen Punktes "Schupos" und der Vermessungszeichen im Gehauweg seitens der Stadtverwaltung wird gefolgt.

Der Hinweis der Telekom, daß Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost vorhanden sind, wird ebenso in den Plan aufgenommen, wie die Hinweise des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hinsichtlich Abwasser, Altlasten und Bodenschutz.

Der vom Landesdenkmalamt vorgebrachte Hinweis ist als solcher in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Trochtelfingen, 21. Februar 1995

**Planungsbüro Schuler**  
Burgweg 18  
72818 Trochtelfingen  
Telefon 07124/1472  
Telefax 07124/2090



Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats der Stadt Meersburg vom 21. Februar 1995 zugrunde.

Meersburg, 14. März 1995

  
Bürgermeister