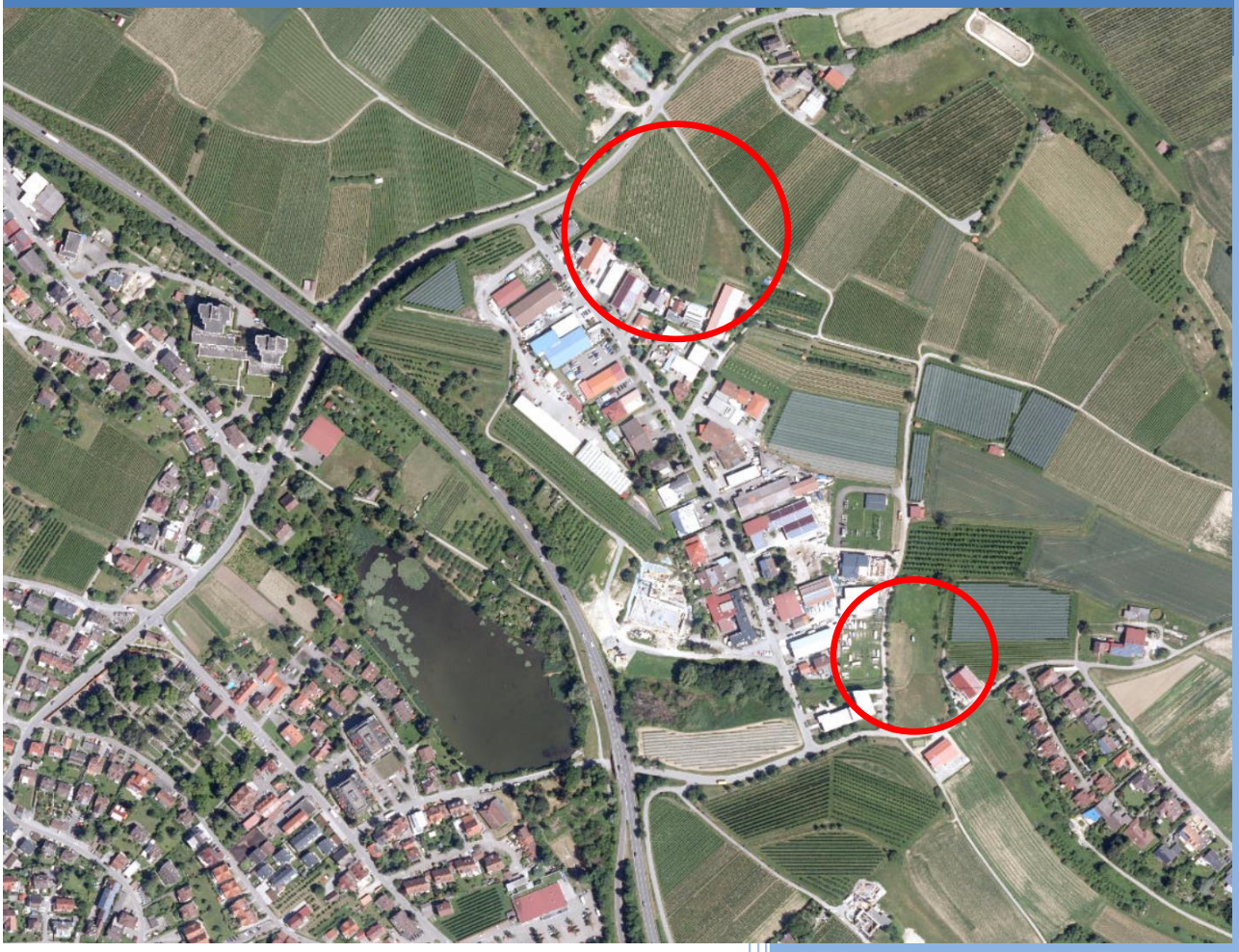
Stadt Meersburg

Stand 28. Januar 2025

Bebauungsplan
Gewerbegebiet `Toren II´

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften– Begründung – Rechtsplan



Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Satzung

der Stadt Meersburg über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet `Toren II´

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet `Toren II´.

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am …… die Aufstellung des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet `Toren II´ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
   M 1 : 500 vom …….
2. den Bebauungsvorschriften vom …….

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom …….

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom …….

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen,
4. die Anforderung an die Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen gem. § v74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
5. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Meersburg, den
.....
R. Scherer, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Meersburg, den
.....
R. Scherer, Bürgermeister

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

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) folgende allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sein sollen:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- selbständige Werbeanlagen.

Die in § 8 (3) BauNVO unter Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als Sonderform der gewerblichen Nutzung sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

- die Höhe der baulichen Anlagen,
- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) – EFH.

1.2.2.1 Gebäudehöhe

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die maximale Gebäudehöhe (Gh) festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und der Gebäude-Oberkante= Oberkante der Dachattika. Die Einträge im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind maßgebend.

Die festgesetzte Gesamthöhe darf durch Solaranlagen um maximal 0,70 m und für technische Einrichtungen oder Aufbauten (z. B. Siloanlagen, Treppenhäuser, Aufzugschächte, Be- und Entlüftungen) um bis zu 3 m überschritten werden. Die Gesamtfläche dieser technischer Einrichtungen oder Aufbauten darf maximal 20 % der Dachfläche betragen.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

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

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

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) dürfen maximal 0,50 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind hierfür entsprechende Bezugspunkte dargestellt.

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen.

5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, nicht jedoch innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen.

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur für den Bedarf des Gebietes zulässig. Selbständige Anlagen und Anlagen für gebietsfremde Einrichtungen sind nicht zulässig.

Um den Oberflächenwasser-Abfluss zu reduzieren, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

6.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, nicht jedoch innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen.

7.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagwasser ist in Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Bei einer unzureichenden Sickerfähigkeit des Untergrundes ist die Ausführung der Mulden als drainierte Sickermulde zulässig.

Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Erforderliche Notüberläufe können an den Torenbach und an den Torengraben angeschlossen werden.

Die Einleitungsmengen, die exakte Dimensionierung sowie die bauliche Ausgestaltung der Retentionsflächen sind im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen.

8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt.

Zweckbestimmungen:

- 1 = offene Wiese entlang des Torengrabens als artenreiche Fettwiese, mit aufgelockerten Gehölzpflanzungen, je 100 m² Fläche fünf Sträucher in Gruppen gem. Pflanzenliste Nr. 2,
- 2 = offene Wiesen als artenreiche Fettwiesen, mit Baumreihen, je 12 m Länge mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste Nr. 1,
- 3= = Feldhecke / Feldgehölz gem. Pflanzenliste Nr. 2, je 20 m Länge ein Einzelbaum gem. Pflanzenliste Nr. 1.

Die im Teilbereich A des Plangebietes ausgewiesene grünfläche 2 darf für jedes Baugrundstück mit einer Zufahrt von maximal 5 m Breite unterbrochen werden.

9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

9.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 234.746 Biotopwertpunkten erfolgt durch:
Festlegung im weiteren Verfahren

9.2 Nisthilfen für Vögel

Innerhalb des Plangebietes sind Nisthilfen für Vögel wie folgt anzubringen:

Teilbereich A, innerhalb der entlang der entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufenden Grünfläche 1 und Teilbereich B innerhalb der entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufenden Grünfläche 2:

- 5 St. Nistkästen für Stare (Einflugloch Durchmesser 4,5 cm),
- 5 St:Nistkästen für Buntspecht (Einflugloch Durchmesser 5 cm),

Teilbereich A, innerhalb der entlang der südwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufenden Grünfläche 3:

- 10 St. Nistkästen für Kohlmeisen (Einflugloch-Durchmesser 3,2 cm),
- 5 St. Nistkästen für Blaumeisen (Einflugloch-Durchmesser 2,8 cm).

Anbringung in ca. 4 m Höhe, Ausrichtung vorzugsweise Süd-Ost.

9.3 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna ist die Rodung von Bäumen, Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.

9.4 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung ~~nach oben~~ und seitlich aufweisen. Sie sind so zu positionieren, dass sie nicht in Richtung der ausgewiesenen Grünflächen abstrahlen.

Nach oben gerichtete Beleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder `smarte Technologien´ auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.

10.0. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Dem Einbau bzw. der Wiederverwertung vor Ort ist gegenüber dem Abtransport und der Entsorgung Vorrang einzuräumen.

11.0 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Zusätzlich zu den innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen zu Pflanzenden Bäume ist je Baugrundstück mindestens ein weiterer Laubbaum gem. Pflanzenliste Nr. 1 zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

.....
R. Scherer, Bürgermeister

ausgefertigt:

Meersburg, den

.....
R. Scherer, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen

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

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

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit eventuell notwendiger Hangentwässerung gemacht werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen…) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Bodenschutz

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

4. Archäologische Denkmalpflege

Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig mit dem LAD abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Pflanzenliste

1. Laubbäume für Pflanzungen auf Baugrundstücken und entlang von Straßen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Baugrundstücken un innerhalb der privaten Grünflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Gemeinde Birne
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Vitis vinifera	Wein
Vitis vinifera ssp. Sylvestris	Wilde Weinrebe

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplan Gewerbegebiet `Toren II´.

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023 werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Meersburg als Satzung beschlossen.

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.0 Werbeanlagen
4.0 Gestaltung der Freianlagen
5.0 Elektrische Freileitungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet `Toren II´.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- begrünte Flachdächer, Mindest-Substratauftrag 10 cm.

Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit extensiv begrünten Flachdächern zulässig.

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

3.0 Werbeanlagen

Oberhalb der Attiken der Gebäude sind Werbeanlagen unzulässig.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Lagerplätze, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteranschüttungen sind nicht zulässig.

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

Meersburg, den

.....
R. Scherer, Bürgermeister

ausgefertigt:

Meersburg, den

.....
R. Scherer, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich

2. Planerfordernis + Planungsziele

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
3.1 Regionalplan
3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

4. Bestand / Nutzung
4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
4.2. Gewässer
4.3 Denkmalschutz

5. Planung / Planungsinhalte
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
5.4 Örtliche Bauvorschriften
5.5 Erschließung
5.6 Regenwasserbewirtschaftung

6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

7. Kosten

8. Flächenbilanz

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Meersburg und umfasst zwei Teilflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 2,47 ha. Es grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet `Toren´ an und beinhaltet die Grundstücke:

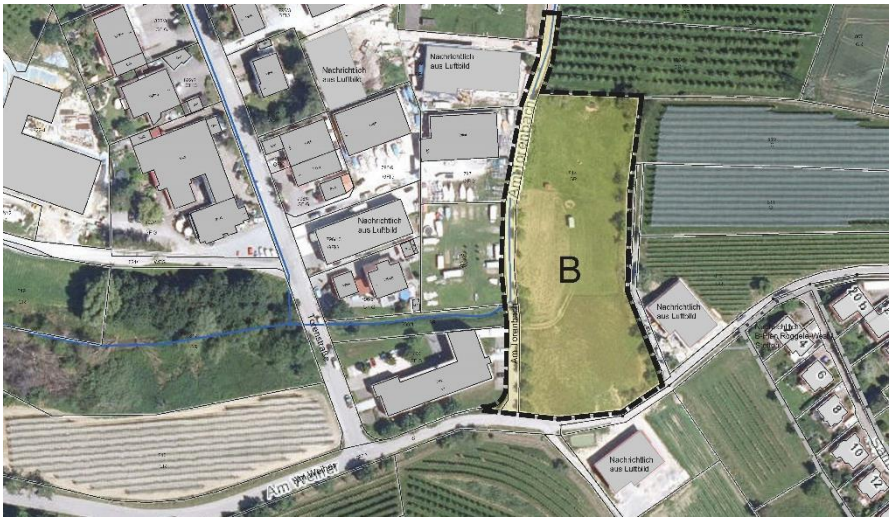
Teilbereich A = 1,63 ha)
Fl. St. Nr. 781 - landwirtschaftliche Fläche / Grünland, Wiese,
Fl. St. Nr. 782 - landwirtschaftliche Fläche / Weinbau,
im Südwesten Gehölzgruppen / Feldgehölz.

Entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Teilbereichs A verläuft der wasserführende Torengraben.

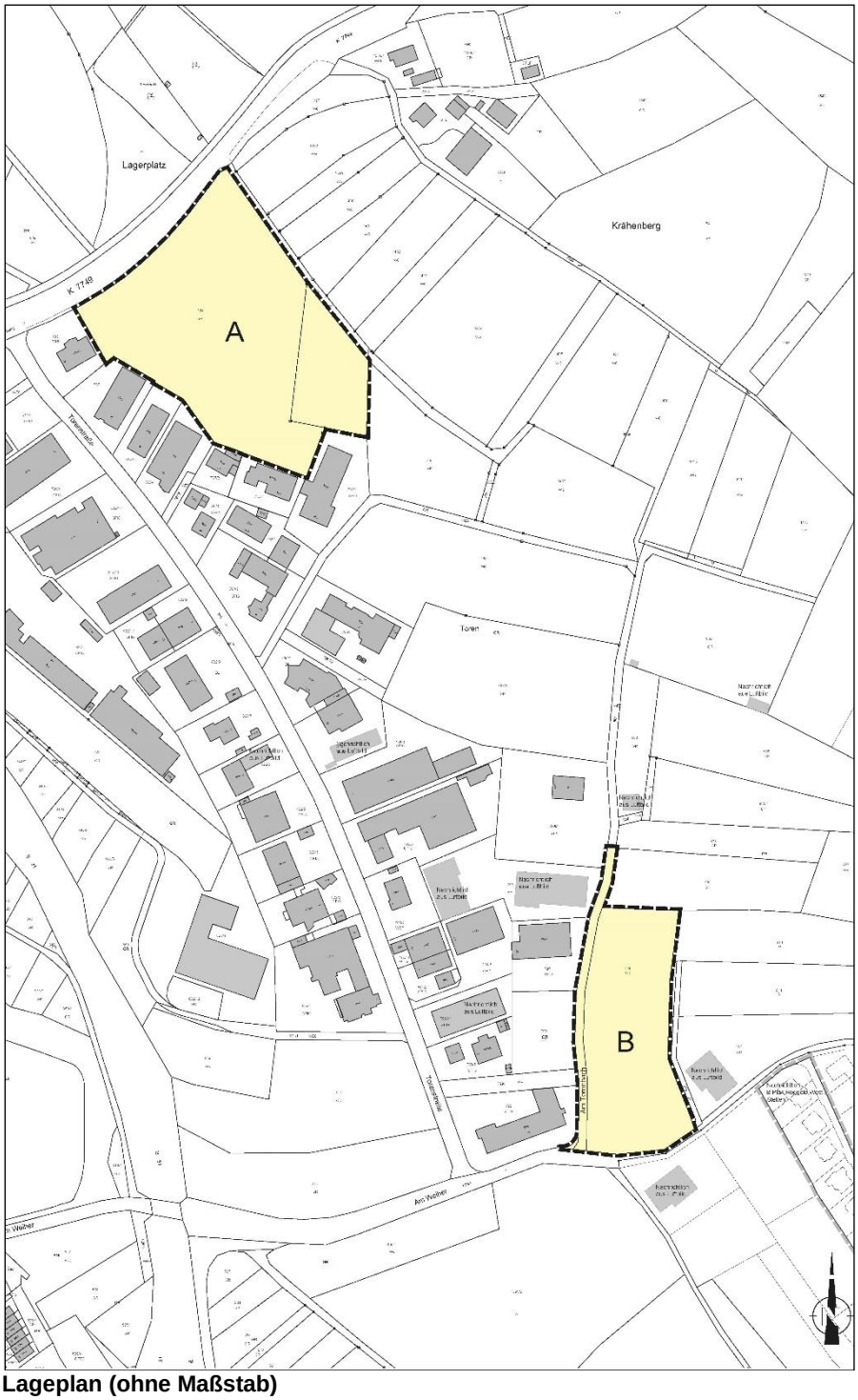
Luftbild mit Geltungsbereich Teilbereich A

Teilbereich B (ca. 0,84 ha)
Fl. St. Nr. 801 (Teil) - Straße `Am Torenbach´, Wirtschaftsweg,
Fl. St. Nr. 814 landwirtschaftliche Fläche / Extensiv-Grünland,
Wiese.

In der Straße `Am Torenbach´ verläuft der verdohlte Torenbach.



Luftbild mit Geltungsbereich Teilbereich B



Lageplan (ohne Maßstab)

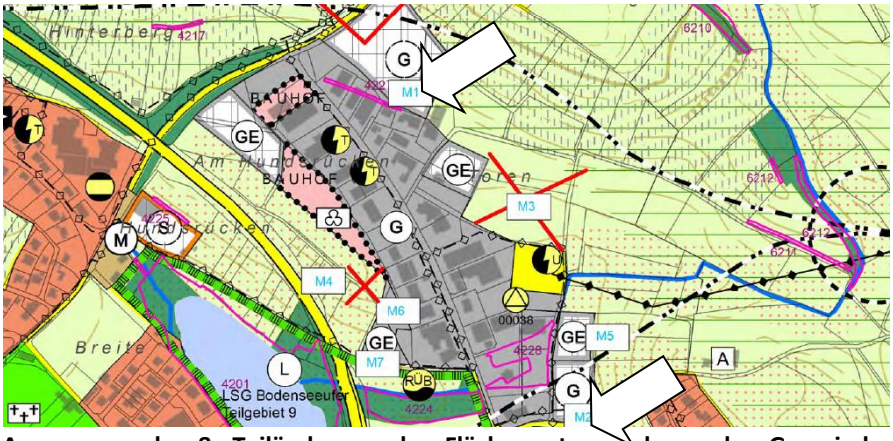
2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Das seit dem Jahr 1973 entwickelte Gebiet `Toren´ ist der zentrale Gewerbestandort der Stadt Meersburg und mittlerweile vollständig bebaut. Er weist auf ca. 40 Grundstücken eine Vielzahl kleinerer und mittelständischer Betriebe auf, die maßgeblich zur Wirtschaftskraft der Stadt beitragen und wohnortnahe Arbeits- und Ausbldungsplätze anbieten. Der Standort weist jedoch keinerlei weiteren Entwicklungspotentiale auf, auch an anderen Stellen im Stadtgebiet stehen gewerbliche Bauflächen nicht zur Verfügung. Die letzte vorhandene Arrondierungsmöglichkeit im Südwesten des Gebietes `Toren´ wurde im Jahr 2021 mit der Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugunsten eines einheimischen Handwerksbetriebes ausgeschöpft.

Aktuell liegen der Stadtverwaltung 12 konkrete Ineterssenbekundungen von ortsansässigen bzw. aus der direkten Umgebung von Meersburg stammenden Betrieben mit einem Bedarf von ca. 2,9 ha Fläche vor. Aufgrund dieser anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen soll das Gebiet `Toren´ um zwei Teilflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 2,5 ha erweitert werden. Beide Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und schließen unmittelbar an das gewachsene Gewerbegebiet an. Ihre Entwicklung bietet sich an, weil die Ausweisung von Gewerbeflächen an einer anderen Stelle die Zersiedlung der Landschaft forcieren und zu einem höheren Flächenverbrauch aufgrund zusätzlich erforderlicher Erschließungen führen würden. Zudem ist die Stadt Meersburg aufgrund ihrer Lage am Bodensee und des landschaftslich reizvollen Umlandes mit zahlreichen Schutzgebietsausweisungen (u. a. Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer) in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt, so dass die Suche nach einem neuen Gewerbestandort sehr problematisch werden dürfte.

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungs-verbandes Meersburg sind die beiden Teilbereiche dews Plangebietes als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

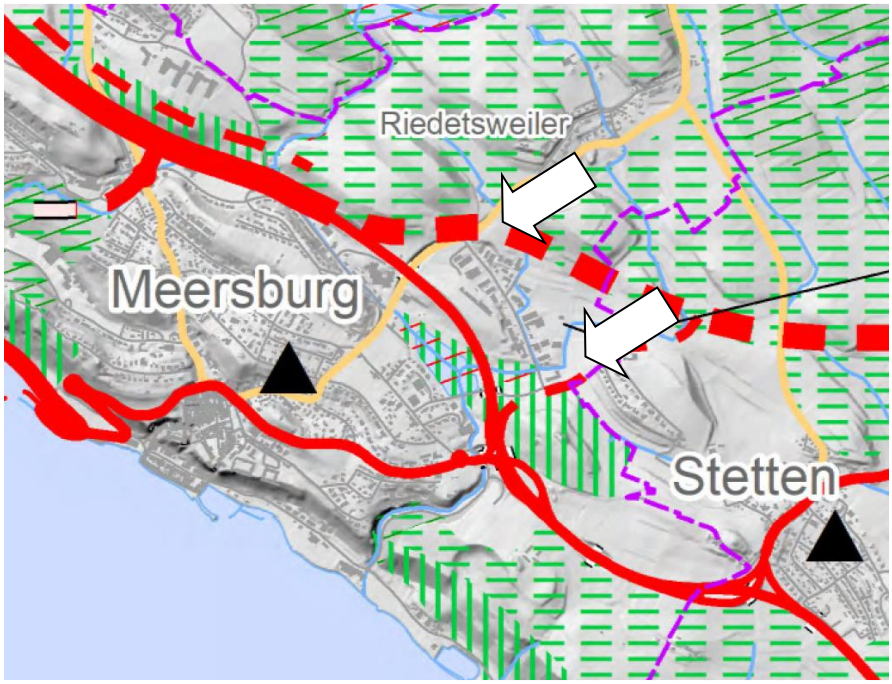


Auszug aus der 8. Teiländerung des Flächennutzungsplanes des Gemeinde-verwaltungsverbandes Meersburg

3.1 REGIONALPLAN

Die im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge grenzen an beide Teilbereiche des Plangebietes an, sie sind von der Planung jedoch nicht berührt.

Entlang des Teilbereichs A verläuft eine mögliche Trasse der künftigen Bundesstraße 31.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP) ist Meersburg dem ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet.

Zum ländlichen Raum im engeren Sinne ist u. a. als Grundsatz festgelegt:

2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

Die vorliegende Planung entspricht damit den Grundsätzen des LEP im Sinne der Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes und der Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen.

4. BESTAND / NUTZUNG

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden derzeit größtenteils landwirtschaftlich in unterschiedlicher Intensität genutzt. Der Teilbereich A besteht größtenteils aus Weinbauflächen, die sich von einem nordöstlich gelegenen Wirtschaftsweg bis zum Nordrand des Gewerbegebies `Toren´ erstrecken. Im Osten schließt sich eine Wiesenfläche an. Entlang des Wirtschaftsweges, der gleichzeitig die nordöstliche Abgrenzung des Geltungsbereichs bildet, verläuft der awsserführende Torengraben in einem relativ tiefen Einschnitt. Die Fläche fällt von Nordosten her leicht nach Südwesten ab, wobei die Hangneigung in Richtung des Gewerbegebietes stärker wird und in einer kurzen, steilen Böschung endet. Diese ist mit einer Feldhecke bestanden.

Blick von Nordwesten auf den Teilbereich A des Plangebietes, im Vordergrund die Kreisstraße 7749

Der nordöstlich verlöaufende Wirtschaftsweg mit dem begleitenden Torengraben

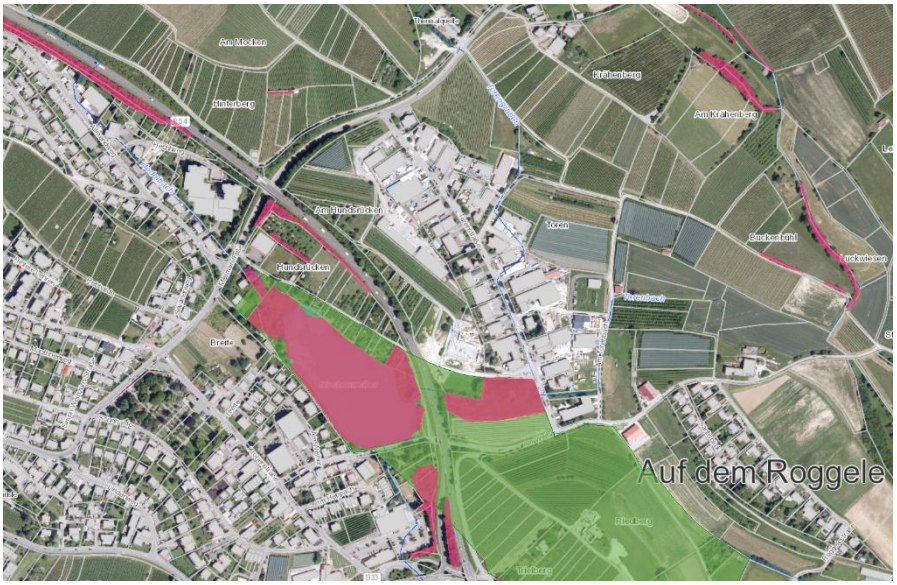
Blick von Nordosten auf den Teilbereich A, im Vordergrund der Torengraben

Der Teilbereich B wird extensiv als Wiese und Schafweide genutzt. Er grenzt an die Straße `Am Torenbach´ an, die im Bestand eher den Charakter eines ausgebauten Wirtschaftsweges vermittelt. In der Straße verläuft der verdohlte Torenbach, der nach Westen abschwenkt und auf einer kurzen Teilstrecke offen in das bestehende Gewerbegebiet verläuft.

Blick von Süden auf den Teilbereich B des Geltungsbereichs, links die Straße `Am Torenbach´

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotope oder sonstigen Schutzkategorien. Südlich grenzt das aus 19 Teilgebieten bestehende Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer´ an.

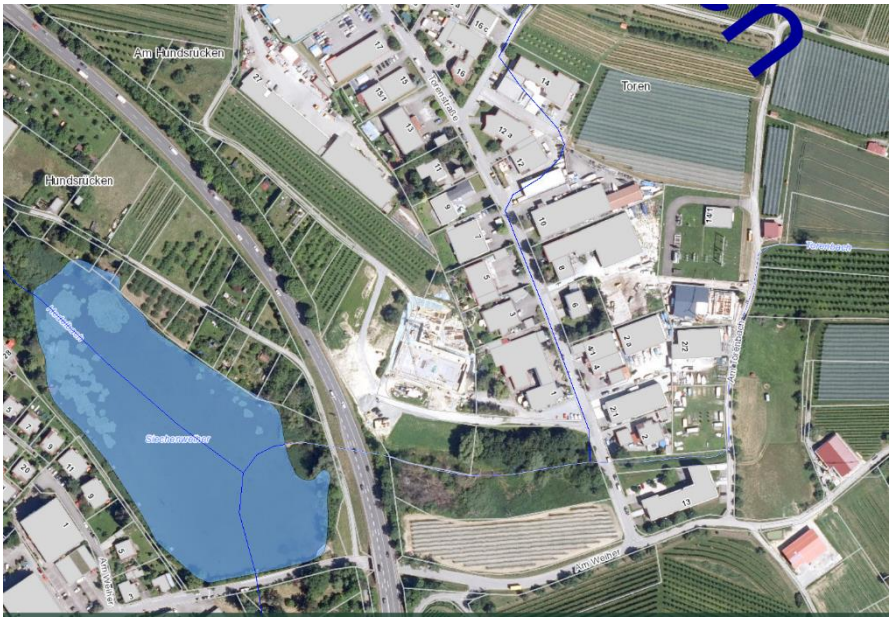


LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

4.2. Gewässer / Hochwasserschutz

Im Plangebiet verlaufen der Torengraben und der größtenteils verdohlte Torenbach. Beide Gewässer münden in den südwestlich gelegenen Siechenweiher.

Überflutungsflächen sind von der Planung nicht betroffen.



LUBW-Gewässerkartierung (ohne Maßstab)

4.3 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes gibt es keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird, analog zum angrenzenden Gebiet `Toren´, als Gewerbegebiet gem. § 8 ausgewiesen. Dabei werden die allgemein zulässigen Nutzungen – Tankstellen und – Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen, weil Tankstellen die Erschließungssituation überfordern würden und Anlagen für sportliche Zwecke bevorzugt in stadtnahen Lagen untergebracht werden sollen. Auch die gem. BauNVO möglichen Ausnahmen Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil das Gebiet zugunsten des sparsamen Umgangs mit knappen Flächen einer ausschließlich gewerblichen Nutzung vorbehalten werden soll und Einrichtungen gem. Nr. 2 – wenn überhaupt - in den Ortskernen anzusiedeln sind.

Für kleinere und mittelständische Betriebe sind Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen häufig aus funktionalen Gründen unverzichtbar. Sie sind jedoch gem. § 8 (3)Nr. 1.- nur dann zugelassen, wenn diese in ihrer Fläche gegenüber der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sind.

Ebenfalls unzulässig sind selbständige Werbeanlagen ohne Bezug zu den im Gebiet ansässigen Betrieben, weil diese eine unerwünschte Fernwirkung auf das Siedlungs- und Landschaftsbild entfalten könnten.

5.2 MASS DER NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Höhenentwicklung der Gebäude**

Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt 12,00 m und entspricht damit dem Planungsziel, Gewerbeflächen bestmöglich auszunutzen. Im Zusammenhang mit den zulässigen Flachdächern und der festgesetzten Grundflächenzahl können damit bis zu dreigeschossige Gebäude entstehen, z. B. ein Gewerbe- bzw- Hallengeschoss, ein Geschoss mit Büro- und / oder Sozialräumen und ein drittes Geschoss, das evtl. die zulässige Wohnung für Betriebsangehörige enthalten könnte.

Oftmals werden aus betrieblichen Gründen Überschreitungen der Gebäudehöhe durch technische Einrichtungen (Be- und Entlüftungen, Klimageräte) oder Treppenhäuser und Aufzüge erforderlich. Um diese Bauteile nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen, dürfen sie die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3 m überschreiten und nicht mehr als 20 % der Gebäudefläche umfassen.

Bemessungsgrundlage sind die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen, die für beide Teilbereiche maximal 0,50 m über der jeweils angrenzenden Höhe der Erschließungsstraße liegen dürfen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind entlang der beiden Straßen entsprechende Bezugspunkte dargestellt

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

Die zulässige GRZ liegt aufgrund der sensiblen Situation am Ortsrand und der kleinteiligen Topographie mit 0,6 etwas unter der zulässigen Höchstgrenze von 0,8 gem. § 17 BauNVO (Orientierungswert) und ermöglicht damit eine angemessene Freiraumstruktur.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Der Bebauungsplan lässt drei Vollgeschosse zu (siehe auch die vorstehenden Ausführungen zur Höhenentwicklung der Gebäude).

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch durchgehende Baugrenzen/ Baufenster eindeutig definiert und ermöglicht die flexible, bedarfsorientierte Parzellierung der künftigen Baugrundstücke.

Durch die festgesetzten Baugrenzen ist im Zusammenhang mit den ausgewiesenen Grünflächen der erforderliche Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen / Raumkulturen von 5 m gewährleristet.

5.3 WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO; d.h. die Gebäude dürfen Baulängen von maximal 50 m aufweisen. Größere Längen wären aufgrund der Zuschnitte der beiden Teilbereiche auch kaum möglich.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) BauGB**

Garagen und Stellplätze mit, Ausnahme der festgesetzten Grünflächen, im gesamten Geltungsbereich zulässig, da es für Beschränkungen auf bestimmte Teilbereiche kein städtebaulichen Gründe gibt. Die gewerblichen Bauflächen sind damit, entsprechend betrieblicher Erfordernisse, flexibel nutzbar. Gleichzeitig ist durch die festgesetzten Grünflächen ein geordnetes Siedlungsbild am Ortsrand gewährleistet. Die Anzahl der Stellplätze darf allerdings .nur den Bedarf des Plangebietes umfassen, weil die Anlage über diesen Umfang hinaus zulasten der knappen Gewerbeflächen ginge.

- **Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Für die Erschließung der beiden Teilbereiche werden zwei Stichstraßen erforderlich (siehe hierzu auch Pkt. 5.5). Eine Zufahrt von der Kreisstraße 7749 führt in den Teilbereich A, wo die Straße in einer Lkw-tauglichen Wendeanlage endet.

Der Teilbereich B wird über die bereits vorhandene Straße `Am Torenbach´ erschlossen, die entsprechend ausgebaut werden muss und sich außerhalb des Plangebietes nach Norden als Wirtschaftsweg fortsetzt.

- **Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Siehe hierzu Pkt. 5.6.

- **Private Grünflächen gem.(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Die privaten Grünflächen dienen der Eingrünung des Plangebietes und erfüllen gleichzeitig ökolgische Funktionen. Ihre jeweilige Zweckbestimmung beruht auf den Vorgaben des vorliegenden Gutachtens zum Artenschutz:

1 = offene Wiese entlang des Torengrabens als artenreiche Fettwiese, mit aufgelockerten Gehölzpflanzungen. Entwicklungsziel ist eine Fläche, die im Wechsel eher kurzrasige Bereiche und kleinere Gehölzstrukturen aufweist, um insbesondere für Vogelarten wie Goldammer und Wendehals Brut- und Nahrungsmöglichkeiten zu schaffen.

2 = offene Wiesen als artenreiche Fettwiesen, mit Baumreihen, je 12 m Länge mindestens ein Laubbaum. Die Baumpflanzungen dienen der Gestaltung des des Straßenbildes. Sie tragen im Gebiet zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Im Plangebiet B entsteht so eine nach Norden verlaufende Leitlinie für Fledermäuse, die gleichzeitig einen Dunkelkorridor bildet.

3 = Feldhecke / Feldgehölz. Diese Fläche ist zwischen dem Teilbereich A und dem bestehenden Gewerbegebiet angeordnet und ergänzt die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Planung ist mit einem erheblichen naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleichsdefizit verbunden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden und sind im weiteren Verfahren festzulegen.

Nisthilfen für Vögel

Die differenzierte Festsetzung zur Anbringung von Nisthilfen für Vögel beruht beruht ebenfalls auf den Vorgaben des vorliegenden Gutachtens zum Artenschutz.

Schutz der Avifauna

Der Gehölzbestand im Plangebiet beschränkt sich auf wenige kleinere Teilflächen. Sein Erhalt ist grundsätzlich anzustreben, da er potentiell wertvolle Brut- und Nahrungshabitate für Vögel darstellt. Sollten Rodearbeiten erforderlich werden, sind diese daher nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zulässig.

Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Festsetzung dient gleichzeitig dem Schutz vorkommender Fledermäuse.

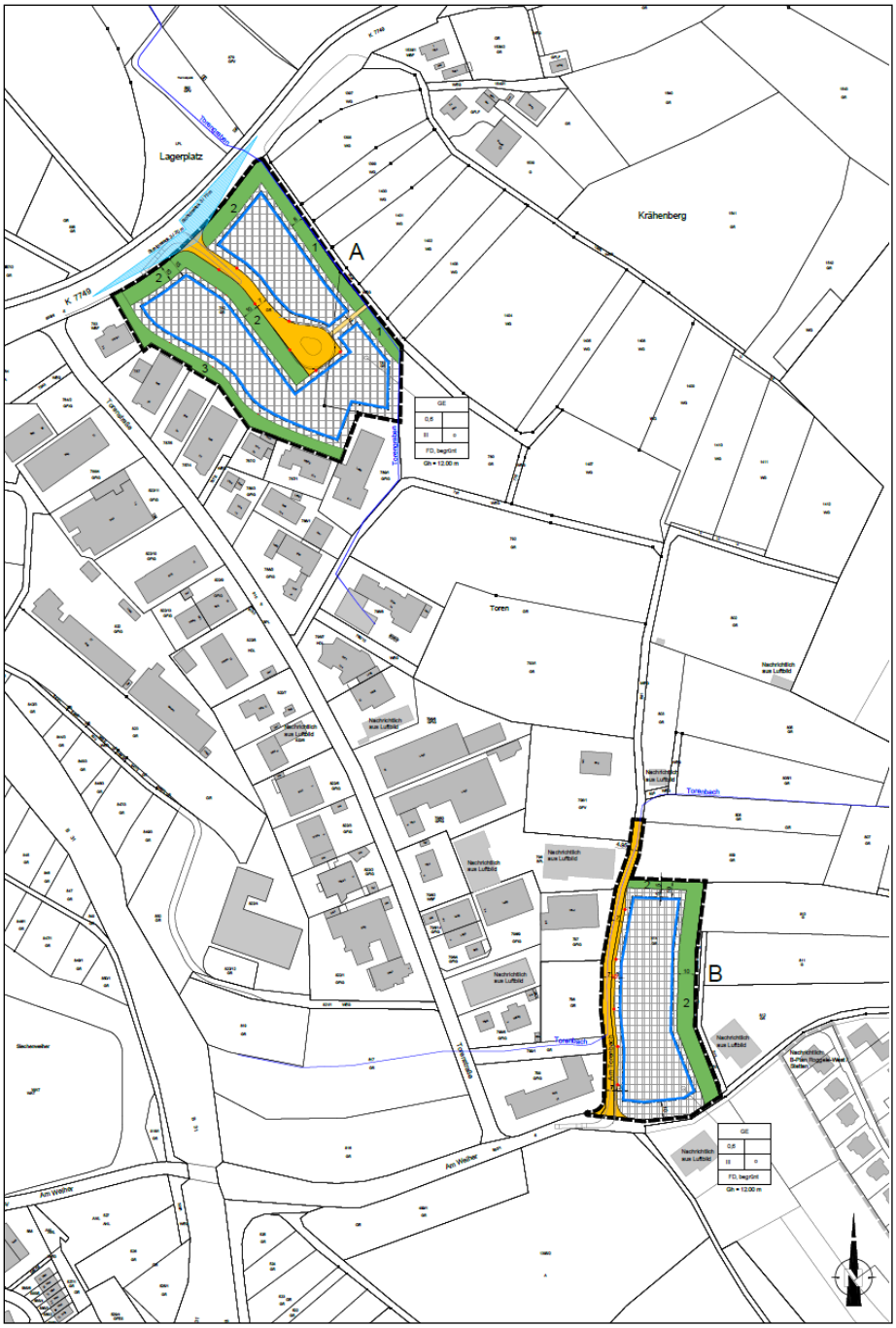
- **Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Bodenschutz

Aufgrund der Hanglage in Teilen des Plangebietes sind bei der Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich größere Aushubmengen zu erwarten. Um den geordneten Umgang mit dem anfallenden Aushub zu gewährleisten, wird die Vorlage eines entsprechenden Konzeptes erforderlich, wobei der Wiederwertung der Vorrang vor der Deponierung einzuräumen ist.

- **Pflanzgebote für Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Zusätzlich zu den innerhalb der Grünflächen festgesetzten Baumpflanzungen ist je Baugrundstück mindestens ein weiterer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sollen zur Eingrünung des Betriebsareals beitragen.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften werden für das Plangebiet erlassen, um die Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft und ein zurückhaltendes Gesamt-Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Sie betreffen insbesondere

- **die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Fassaden- und Dachgestaltung**

Zulässig sind ausschließlich begrünte Flachdächer. Die Dachbegrünung trägt zur Minimierung der zu erwartenden Eingriffe bei und bildet gem. den Vorgaben des Gutachtenzum Artenschutz neue Brut- und nahrungshabitata. Sie dient dem verzögerten Abfluss des Regenwassers und der Regulierung des Kleinklimas. Solaranlagen lassen sich gut mit begrünten Dachflächen kombinieren, hierfür bietet der Markt mittlerweile ausgereifte Systeme.

Für die Fassadengestaltung sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

- **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zur Vermeidung einer unerwünschten Fernwirkung nur bis zur Attika der Gebäude zulässig.

- **Gestaltung der Freilächen**

Grünflächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Nicht überbaute bzw. befestigte Flächen sind daher entsprechend anzulegen. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind unzulässig.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Zugängen und Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

- **Freileitungen**

Niederspannungs-Freileitungen werden zum Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

- **Einfriedungen**

sind zum Schutz des Betriebes erforderlich und dürfen maximal 2 m hoch werden.

5.5 ERSCHLIESSUNG

Wie schon unter Pkt. 5.3 dargestellt, erfolgt die Erschließung der beiden Teilbereiche jeweils über Stichstraßen mit einer Brutto-Ausbaubreite von 7,00 m. Die Straße im Teilbereich A muss neu angelegt werden und zweigt von der Kreisstraße 7749 ab. Sie endet in einer Lkw-tauglichen Wendefläche, weil die Anlage einer ringförmigen Erschließung entweder innerhalb des Gebietes zu einem hohen Flächenverbrauch führen oder aber unter Einbeziehung des nördlichen Feldweges zu einem zweiten Anschluss an die Kreisstraße führen würde. Beides erscheint angesichts der begrenzten Größe der zu erschließenden Fläche nicht vertretbar.

Für die Erschließung des Teilbereiches B wird die vorhandene Straße `Am Torenbach´ genutzt und entsprechend aufgerbaut. Außerhalb des Gebietes mündet die Straße in einen bestehenden Wirtschaftsweg. Wendevorgänge müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken durchgeführt werden.

5.6 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers müssen entsprechende Flächen auf den Baugrundstücken angelegt werden, wobei sich der Flächenbedarf aufgrund der festgesetzten Dachbegrünung deutlich reduziert. Diese trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Vorreinigung bei. Die Anschlüsse erforderlicher Notüberläufe an die beiden im Plangebiet verlaufenden Gewässer (Torengraben und Torenbach) sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

6. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG / GESCHÜTZTE ARTEN

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet und der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Er enthält neben der Bewertung der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung.

Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit von 234.746 Biotopwertpunkten, das insbesondere auf den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Flora / Fauna zurückzuführen ist. Untergeordnet ergeben sich zudem Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild. Die Festlegung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Für das Plangebiet liegt zudem eine artenschutzrechtliches Gutachten des Büros Dr. Fiedler + Sproll, Radolfzell vor. Dem Gutachten zufolge zufolge werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechende Maßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan als planungsrechtliche Festsetzungen enthalten sind.