

**Stadt Meersburg**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Chorherrenhalde"**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen *‘über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde’*.

**Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan "Chorherrenhalde" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Parkhauses am südwestlichen Ortseingang von Meersburg geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zudem zwei am Bodenseeufer gelegene Gastronomiebetriebe. Der Erhalt dieser Nutzungen ist für den Fremdenverkehrsort Meersburg von herausragender Bedeutung, weil damit diese exponierte Lage für Gäste und Bürger nutzbar, d.h. in begrenztem Umfang öffentlich bleiben.

Der teilweise mit Bäumen gesäumte Fußweg vom Fähranleger in die historische Innenstadt / Unterstadt stellt für alle von Westen kommenden Besucher den zentralen Stadteingang dar. Er ist deswegen ebenfalls in das ca. 2,85 ha umfassende Plangebiet einbezogen, um seine Attraktivität auf Dauer zu sichern.

Die Planung steht Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen. Sie erfordert jedoch die Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg. Diese ist im Parallelverfahren erfolgt.

**Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am 06.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, sowie am 27.11.2018 den Entwurf gebilligt und dessen frühzeitige Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2018, die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 10.12.2018 bis zum 25.01.2019 statt. Am 19.03.2019 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die Offenlage fand vom 23.04.2019 bis zum 24.05.2019 statt. Am 25.07.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

**Inhalte der Planung**

Das Plangebiet gliedert sich in ein Sondergebiet *‘Parken’* und in ein am Seeufer gelegenes Sondergebiet *‘Hotel / Gastronomie’*. Das Sondergebiet *‘Parken’* enthält ein Baufenster, in dem ein Parkhaus mit einer Grundfläche von bis zu 3.700 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal mit 13,30 m realisiert werden kann. Die weiteren Flächen umfassen den bereits vorhandenen Parkplatz.

Im Sondergebiet *‘Hotel / Gastronomie’* sind zwei Baufenster ausgewiesen, die den Bestand umfassen.

Die Erschließung erfolgt über die Landesstraße 201 und die Bundesstraße 33, die als Verkehrsflächen ausgewiesen sind. Parallel zu den klassifizierten Straßen verlaufen Geh- und Radwege.

Entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind öffentliche Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten für Bäume ausgewiesen. Sie umfassen die dicht bewachsenen Böschungen entlang der Bundesstraße 33 und bilden vom Bodensee her eine markante 'grüne' Kulisse. Weitere Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume finden sich innerhalb des Sondergebietes 'Parken' und entlang der Geh- und Radwegeverbindung vom Fähranleger zur Meersburger Unterstadt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen umfassen u. a. umfassende Regelungen zum Schutz und zur Sicherung des Baumbestandes.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Chorherrenhalde' werden örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW erlassen. Sie betreffen die Fassaden- und Wandgestaltung des neuen Parkhauses, die Dachgestaltung im Bereich des Sondergebietes 'Hotel / 'Gastronomie, Werbeanlagen, die sich den Haupt-Baukörpern deutlich unterordnen sollen und das Verbot elektrischer Freileitungen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt sind. Auswirkungen sind demnach insbesondere für die Schutzgüter 'Landschaftsbild' durch den Bau des neuen Parkhauses sowie für das Schutzgut 'Flora / Fauna' durch den Verlust von 14 Laubbäumen zu erwarten.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, die Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, die Pflicht zur Vorlage eines Bodenverwertungskonzeptes sowie zur Bestellung eines Fachgutachters 'Altlasten' und einer fachkundigen Baubegleitung zum Schutz des Baumbestandes.

In den örtlichen Bauvorschriften ist festgelegt, dass mindestens 2/3 der Fassaden des geplanten Parkhauses zu begrünen sind.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleichsbilanzierung wurde ein rechnerisches Eingriffsdefizit in Höhe von 32.491 Biotopwertpunkten ermittelt. Der Ausgleich erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten beim regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) aus der Maßnahme 'Au- und Sumpfwaldentwicklung im Elchenreuter Holz' auf den Gemarkungen der Städte Aulendorf und Bad Waldsee, bei der auf einem Niedermoorstandort, der derzeit mit einem mäßig artenarmen Fichtenbestand bestockt ist, eine standorttypische Au- und Sumpfwaldgesellschaft entwickelt wird. Die Maßnahme wurde vom Landratsamt Ravensburg am 19.01.2017 unter dem Aktenzeichen 436.02.019 genehmigt.

**Stadt Meersburg**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Chorherrenhalde"**

Vom Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes erarbeitet, die dem Umweltbericht als Anlage beigelegt ist.

Der gesamte Baumbestand stellt ein potentiell Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, Fledermäuse und Insekten dar, wobei vor allem der Bestand auf der Böschung von Interesse ist. Der Wert der Bäume auf dem Parkplatz als Bruthabitat wird durch andauernde Störungen aufgrund der hohen Frequenz der Verkehrsfläche gemindert. Der Verlust von 12 Laubbäumen stellt eine Beeinträchtigung des Baumbestandes als potentiell Brut- und Nahrungshabitat dar. Er kann durch Neupflanzungen, die flächige Anlage extensiver Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und das Anbringen von Nisthilfen minimiert werden.

Für Fledermäuse bietet das Plangebiet eher wenige Quartiersmöglichkeiten. Es ist jedoch als Nahrungshabitat von Interesse.

Innerhalb des Baumbestandes ergaben sich Hinweise auf das Vorhandensein xylobionter (holzbewohnender) Käferarten. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält daher einen Hinweis, wonach die betroffenen Stammabschnitte zu sichern und im Bereich der Böschungsflächen entlang der Bundesstraße 33 zu lagern sind.

Der weitere Baumbestand im Plangebiet entlang des Fußweges ist aus Sicht des Artenschutzes von geringer Bedeutung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

### **Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt.

Stellungnahme seitens der Bürgerinnen und Bürger sind nicht eingegangen.

Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates am 19.03.2019 und 25.07.2019. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

### **Planungsalternativen**

Der am westlichen Stadtrand von Meersburg gelegene Anleger der Fährverbindung Konstanz-Meersburg ist Ausgangspunkt für Ausflüge in die benachbarte Schweiz, das Oberzentrum Konstanz und die Insel Mainau. Die Fährverbindung verbindet darüber hinaus die Bundesstraße 33, die am südlichen und am nördlichen Bodenseeufer verläuft, und ist damit ein wesentlicher Bestandteil der überregionalen Verkehrsverbindungen. Für zahlreiche Pendler gehört sie zum täglichen Arbeitsweg.

Meersburg liegt nicht an der Bahnlinie der sog. `Bodenseegürtelbahn`, der nächstgelegene Bahnhofpunkt Uhldingen-Mühlhofen ist ca. 6 km entfernt. Auf den Bundesstraßen 31 und 33 verläuft eine bestens ausgebaute Buslinie im Halbstundentakt, trotzdem sind alle genannten Verkehrsbeziehungen - Tourismus, Arbeitswege, überregionale Straßen - durch einen hohen Anteil an motorisiertem Individualverkehr geprägt. Hieraus resultiert ein ständiger Mangel an Pkw-Parkplätzen, der insbesondere während der Hochsaison mitunter zu chaotischen Situationen am Stadtrand, am Fähranleger und entlang der Einfahrtsstraßen führt. Der Bau eines Parkhauses macht in Meersburg daher nur im Nahbereich des Fähranleger Sinn, zumal im weiteren Stadtgebiet keine ausreichend großen und an das überörtliche Straßennetz angebundene Flächen zur Verfügung stehen. Flächen zur Verfügung stehen.

### **Fazit**

Die vorliegende Planung trägt zur Verbesserung der Parkplatzsituation in Meersburg und zur Sicherung örtlicher Strukturen (Hotel / Gastronomie) am Bodenseeufer bei. Potentielle, durch die Planung verursachte Eingriffe können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften minimiert werden. Sie tragen gleichzeitig zum Erhalt und zur Sicherung des wertvollen Grünbestandes entlang der Bundesstraße 33 bei. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich stehen Biotopwertpunkte des regionalen Kompensationspools Bodensee-Oberschwaben (ReKo) zur Verfügung. Die Planung entspricht den Zielen der Stadtentwicklung von Meersburg. Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg daher am 25.07.2019 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.