

Stadt Meersburg
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
‘Holzbau Schmäh’, Meersburg

Gemäß § 10a Abs. 1 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 der Planung

Ziel der Planung ist die Verlagerung eines ortsansässigen Holzbaubetriebes aus der Schützenstraße in Meersburg in das Plangebiet.

Der seit 1872 in Meersburg ansässige Holzbaubetrieb Schmäh wird in der sechsten Generation als Familienbetrieb geführt und hat sich zu einem der größten Betriebe seiner Art im Bodenseekreis entwickelt. Die Firma weist seit Jahren ein kontinuierliches Wachstum auf. Der derzeitige Betriebsstandort in der Schützenstraße ist mittlerweile vollständig ausgenutzt und weist keinerlei Erweiterungspotentiale auf.

Die Fa. Schmäh konnte am südlichen Rand des Gewerbegebietes ‚Toren‘ zwei Grundstücke erwerben, wovon das Fl. St. Nr. 822/4 als gewerbliches Baugrundstück und das Grundstück Fl. St. Nr. 850 größtenteils als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche genutzt werden soll.

Neben einer Produktionshalle mit entsprechenden Lagerflächen, Büros und Sozialräumen sind in einem mehrgeschossigen Gebäude Mitarbeiterwohnungen vorgesehen. Für ihre anspruchsvolle Tätigkeit ist die Firma Schmäh auf qualifizierte Mitarbeiter angewiesen, die aber oftmals auf dem angespannten Wohnungsmarkt in der Bodenseeregion nicht unterkommen können. Die Planung sieht daher die Realisierung von insgesamt acht Einzimmer-Appartements und von zwei Zweizimmer-Wohnungen vor. Das Projekt wird durch die neu geschaffene Förderlinie ‘Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen’ gefördert.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am 13.10.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst, die Planung als Entwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.10.2020. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 09.11.2020 bis zum 11.12.2020. Die Offenlage fand vom 26.02.2021 bis zum 31.03.2021 statt. Deren öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 18.02.2021. Am 22.06.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg den Bebauungsplan ‘Holzbau Schmäh’, Meersburg und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‘Holzbau Schmäh’, Meersburg als Satzung beschlossen.

Inhalte der Planung

Für das Gesamtprojekt liegt eine Planung des Architekturbüros Klingelhöfer Krötsch Architekten, München vor, die als Vorhaben- und Erschließungsplan die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt.

Das Plangebiet enthält ein Baufenster, in dem sowohl die Fertigungshalle als auch das Büro- und Wohngebäude realisiert werden können. Im Bereich der umgebenden Flächen für den Betriebshof sind Stellplätze ausgewiesen.

Die eingeschossige Produktionshalle mit Abmessungen von 50,10 m x 23,20 m weist eine Gesamthöhe 10,50 m auf und enthält den Zimmerei- und Schreinereibetrieb sowie ein Materiallager. Sie ist mit einem ebenfalls eingeschossigen Verbindungsbau mit dem nördlich angeordneten fünfgeschossigen Büro-, Sozial- und Wohngebäude verbunden, das eine Gebäudehöhe von 15,90 m aufweist. Hier werden auf zwei Geschossen Mitarbeiterwohnungen eingerichtet.

Der Gesamtkomplex wird in Holzbauweise errichtet und ist mit Flachdächern versehen. Das Dach der Produktionshalle wird extensiv begrünt und möglicherweise um eine Photovoltaikanlage ergänzt, deren Höhe jedoch die Gebäudehöhe nicht überschreitet. Das Dach des Büro-, Sozial- und Wohngebäudes soll flächig mit einer Photovoltaikanlage versehen werden.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Grünflächen. Westlich der geplanten Bebauung sind Flächen für interne Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen, die extensiviert und als Streuobstwiese entwickelt werden sollen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält außerdem Erhaltungsgebote für Obstbäume und Pflanzgebote für Bäume und Sträucher.

Für die Erschließung wird der Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges bis zum Betriebsareal erforderlich, der von der Torenstraße abzweigt. Im weiteren Verlauf ist die Verlegung des Weges nach Westen vorgesehen.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über eine offene Retentions- und Versickerungsmulde.

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 „Boden“ durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung von Flächen, für das Schutzgut „Flora / Fauna“ durch den Verlust von Wiesenflächen und Obst-Hochstämmen und für das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten.

Im Plangebiet sind Ausgleichsflächen als artenreiche Fettwiese und Hochstamm-Streuobstwiese ausgewiesen, mit denen entfallende Vegetationsstrukturen und Landschaftselemente kompensiert werden

Stadt Meersburg
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
‘Holzbau Schmäh’, Meersburg

können. Für den Ausgleich des rechnerischen Eingriff-Defizits werden insgesamt 50.000 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme Az Nr. 435.02.014.02 ‘Entwicklung einer Magerwiese’, Fl. St. Nr. 226/0 + 301/0, Gemarkung Überlingen-Bonndorf / Bodenseekreis, erworben.

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros SeeConcept, Uhdingen-Mühlhofen vor. Demnach bietet das Plangebiet mit seinen Freiflächen und Gehölzen grundsätzlich zahlreiche Brut- und Nahrungshabitate für verschiedene Arten. Dies betrifft insbesondere einige Einzelbäume mit einem leicht überdurchschnittlichen Höhlen- und Versteckangebot. Aufgrund der sonstigen eher unwesentlichen Strukturen (Acker, Wirtschaftsweg) sind diese jedoch von eher geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

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

Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates am 09.02.2021 und am 22.06.2021. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

Planungsalternativen

Das Plangebiet dient der Verlagerung eines ortsansässigen Betriebes, da der bisherige Standort in der Schützenstraße in Meersburg keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten zulässt. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse sind im täglichen Arbeitsablauf andauernde Kompromisse erforderlich. Es gibt keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten. Im bestehenden Gewerbegebiet ‘Toren’ sind jedoch praktisch keine Flächen mehr frei, die im Flächennutzungsplan als ‘eingeschränkte Gewerbeflächen’ dargestellte Erweiterung ist für einen Holzbaubetrieb ungeeignet. Lediglich am südlichen Rand des Gewerbegebietes sieht der FNP noch eine Arrondierung vor.

Fazit

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verlagerung eines ortsansässigen Betriebes geschaffen.

Die durch die Planung zu erwartenden potentiellen Eingriffe in Natur, Landschaft und das Ortsbild können durch Festsetzungen im Bebauungsplan und interne Ausgleichsmaßnahmen minimiert werden. Für schutzgut-übergreifende Ausgleichsmaßnahmen des verbleibenden Ökopunkte-Defizits werden Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokontomaßnahme angekauft. Unter Berücksichtigung aller Aspekte

Stadt Meersburg
Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
`Holzbau Schmäh', Meersburg

und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg daher am 22.06.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Holzbau Schmäh', Meersburg als Satzung beschlossen.