

**BEGRÜNDUNG  
zum Bebauungsplan  
in der Fassung vom 11. Juli 2017**

**1. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Für den Bereich zwischen Allmendweg und Elblingweg ist zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Da die Umgebungsbebauung eher heterogen ist, wären nach § 34 BauGB möglicherweise bauliche Entwicklungen zulässig, die die städtebauliche Ordnung an dieser Stelle empfindlich stören könnten. Um dies zu verhindern wird ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt, der das Ziel verfolgt, die städtebaulichen Gegebenheiten weitestgehend zu bewahren und den Zweck hat, negative und nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden.

Der Geltungsbereich ist nach der städtebaulichen Zielsetzung festgelegt.

Eine weitere Bebauung in diesem Bereich auf bislang unbebauten Grundstücken stellt eine Nachverdichtung dar. Deshalb wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Demzufolge erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung und es wird keine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt.

**2. Bestand**

Die bestehende Bebauung umfasst Wohnnutzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

**3. Planung**

**3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund der topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten wird auf eine vollständige Bebauung des Bereichs verzichtet. Die Bebauung am Rieslingweg wird im Bereich der Wendeplatte ergänzt. Das übrige Flurstück Nr. 601 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die unbebauten Flächen der Grundstücke entlang des Elblingweges werden in einer Tiefe von 10 m als Pflanzgebotsflächen festgesetzt. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass keine Bebauung in zweiter Reihe am Elblingweg erfolgen soll, da hiergegen aus Erschließungs- und topografischen Gründen erhebliche Bedenken bestehen.

Die Pflanzgebotsfläche wird auf das Flurstück Nr. 601/14 ausgedehnt. Dadurch wird eine durchgehende Begrünung bis zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche am Fohrenberg gewährleistet.

Eine weitere Nachverdichtung findet am Allmendweg auf den Flurstücken Nr. 601/76 und 601/15 statt. Dabei orientiert sich die neue Bebauung am Bestand des Allmendweges mit maximal drei Vollgeschossen und einer „gereihten“ Anordnung der Gebäude.

Die Festsetzung zur Art der Nutzung orientiert sich am Bestand und an den erschließungstechnischen Gegebenheiten.

Die Nicht-Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften ist mit der Erschließungssituation und der derzeitigen Nutzung, die Wohnzwecken dient, zu begründen.

Die Unzulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ergibt sich aus der Bestandsituation und der Erschließung.

Die am Allmendweg festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist als Vorhaltefläche für Nutzungen wie Jugendtreff oder für Zwecke der Städtepartnerschaften geplant.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hinsichtlich der Grundflächenzahl getroffen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe beinhaltet auch Aufzugs- und Fahrstuhlaufbauten, Aufbauten bzgl. Kabel-, Antennen- und Sendeanlagen sowie Photovoltaik- und Solaranlagen.

Hauptgebäude im Sinne von Ziff. 2 des Textteils ist das jeweils größte, wichtigste Haus von zusammengehörenden Gebäuden (Definition Duden) bzw. das funktions- bzw. wahrnehmungsbezogen prägende Gebäude eines aus mehreren Bauten bestehenden Nutzungskomplexes (Definition Deutsche Enzyklopädie).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Die Baugrenzen werden um die Bestandsgebäude relativ eng festgesetzt, um großflächige beziehungsweise großvolumige Erweiterungen zu verhindern.

Auf bislang unbebauten Flurstücken sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass der Maßstab der bisherigen Bebauung gewahrt bleibt.

Die festgesetzte Baugrenze zum Elblingweg hin wird durchgängig mit einem Abstand von 5 m zum Elblingweg festgesetzt.

Hinsichtlich der festgesetzten nördlichen Baugrenze für die Grundstücke am Elblingweg wird diese durchgängig mit einem Abstand von 20 m von der Baugrenze entlang des Elblingweges festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen auf bislang unbebauten Grundstücken orientiert sich am benachbarten Bestand.

Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz festgesetzt, ohne die Lage genau zu definieren.

Infolge der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 601 wird hier ausreichender Ersatz für den Spielplatz auf dem Flurstück Nr. 1651 gegeben sein. Der Spielplatz liegt auch nicht mehr an einer öffentlichen Straße und ist dennoch gut erreichbar.

Es geht nicht darum, das gesamte Grundstück als Spielplatz festzusetzen, sondern im oberen Teil einen Spielplatz abzugrenzen. Dieser wäre über den Rieslingweg sehr gut auch mit Fahrzeugen erreichbar. Die Lage am Nordhang lässt sich durch entsprechende Gestaltung ausgleichen. Auch der bisherige Spielplatz am Allmendweg ist nicht ganztäglich besonnt.

Die Steilheit des Geländes ist im oberen Teil nicht so extrem, dass dort ein Spielplatz nur mit großem Aufwand angelegt werden könnte.

### 3.2 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Demnach ist kein Umweltbericht erforderlich. Im Steckbrief des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan wird eine sensible Wohnbebauung für vertretbar erachtet und der Standort zur Siedlungserweiterung für geeignet eingestuft.

Durch den Verzicht auf eine vollständige Bebauung und die Herausnahme eines Teils der Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan hat die Stadt die Möglichkeit, an anderer geeigneter Stelle eine Wohnbaufläche darzustellen.

Die Fragen des Artenschutzes sind abgearbeitet.

Die Flurstücke Nr. 633 und 631 als Intensiv-Obstanlagen sind bereits jetzt unmittelbar von Wohnbebauung umgeben. Dies gilt im Norden, Süden und im Westen. Die jetzt vorgeschlagene Bebauungsmöglichkeit liegt im Norden besagter Grundstücke. Von daher ist gegenüber der jetzigen Situation keine andere gegeben.

Die Baugrenze auf dem Flurstück Nr. 601 wird auf die Flucht des Gebäudes Rieslingweg 13 zurückgenommen. Damit ergibt sich ein Abstand zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze mit 15 m. Unter Berücksichtigung eines Arbeitsraumes von 3 m Breite auf dem Flurstück Nr. 633 ergibt sich der Abstand mit 18 m. Infolge der bestehenden Bebauung wird dies als ausreichend erachtet.

Der Baumbestand auf dem Flurstück 601 liegt in dem Bereich, der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

Nach aktueller Aussage seitens des Forstamtes ist im gesamten Planungsbereich kein Wald vorhanden. Für die öffentliche Grünfläche im Besitz der Stadt wurden Pflanz- und Pflegeempfehlungen in den Textteil aufgenommen.

Für das Anbringen von 5 künstlichen Fledermaushöhlen für spaltenbewohnende Fledermäuse in den verbleibenden Gehölzstrukturen wurde auf eine Standortkonkretisierung bewusst verzichtet, um hinsichtlich der vorgesehenen Fledermaushöhlen flexibel auf planerische Entwicklungen reagieren zu können.

Sie werden zu gegebener Zeit und von einem Fachmann angebracht.

### 3.3 Erschließung

Die vorhandenen Straßen werden nicht verändert.

Die Flurstücke Nr. 646 und 647 werden durch eine Wendeplatte am Elblingweg erschlossen.

Meersburg, 11. Juli 2017

### Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 11. Juli 2017 zugrunde.

Ausgefertigt:

Meersburg,

Scherer  
Bürgermeister



**STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG "ALLMENDWEG ERWEITERUNG"**

**BEGRÜNDUNG  
zu den örtlichen Bauvorschriften  
in der Fassung vom 11. Juli 2017**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, in gestalterischer Hinsicht Störungen für die Umgebung zu vermeiden. Dabei wird ein relativ weiter Rahmen gesetzt, um für die einzelnen Gebäude Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen.

Gemäß §74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO wird die Anzahl der Stellplätze geregelt. Die Erhöhung auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit ist gerechtfertigt, da im öffentlichen Straßenraum keine Parkierungsflächen bereitstehen und das Gebiet über den öffentlichen Personen-Nahverkehr nicht ausreichend versorgt wird.

Kurze Fußweg-Verbindungen zu Einkaufs- und sonstigen Versorgungseinrichtungen sind nicht gegeben.

Außerdem will die Stadt den Umfang der versiegelten Straßenflächen so gering wie möglich halten. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl soll erreicht werden, dass mehr Stellplätze auf privaten Flächen gebaut werden, die dann mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind.

Meersburg, 11. Juli 2017

**Ausfertigung**

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 11. Juli 2017 zugrunde.

Ausgefertigt: 26. 07. 2017

Meersburg,

Scherer  
Bürgermeister

