

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN "KRIESEERGETEN"

BEGRÜNDUNG

in der Fassung vom 9. Dezember 2003

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Bedarf nach familienfreundlichen Wohnungen für die nächsten Jahre zu decken. Der Planungsbereich grenzt an bestehende Baugebiete an.

Der Bebauungsplan soll den städtebaulichen Übergang als Ortsrandbebauung mit gleichzeitigem Bezug zur Landschaft sicherstellen.

2. Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestandsbeschreibung

Bei dem Baugebiet handelt es sich um Grünland- und Ackerflächen zwischen dem bestehenden Baugebiet und dem Zufahrtsweg zum angrenzenden Wald.

4. Planungsbeschreibung

4.1 Anpassung an Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)

Den Zielen der Raumordnung wird mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprochen.

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Ziff.1 BauGB)

Der Bebauungsplan schafft Rahmenbedingungen, die die aktuellen Anforderungen erfüllen.

4.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 5 Ziff.2 BauGB)

Den Wohnbedürfnissen wird sowohl hinsichtlich der bestehenden wie auch der neu zulässigen Wohnnutzung im Rahmen der standortbedingten Gegebenheiten unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprochen.

4.4 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 5 Ziff.3 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine übermäßige Verdichtung der Baustruktur und damit eine Veränderung der Sozialstruktur nur in begrenztem Umfang zu.

4.5 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile / Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§1 Abs. 5 Ziff.4 BauGB)

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein Rahmen abgesteckt, der diesen Gesichtspunkten gerecht wird und dennoch Möglichkeiten der nutzungsmäßigen und baulichen Weiterentwicklung offen lässt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§1 Abs. 5 Ziff.5 BauGB)

Durch die Lage des Planungsgebietes sind derartige Belange nicht direkt berührt.

4.7 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§1 Abs. 5 Ziff.6 BauGB)

Derartige Belange sind nicht berührt.

4.8 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 5 Ziff.7 BauGB) - siehe auch Ziffer 5.2 und 6.2 -

Der Landschaftsplan für den Gemeindeverwaltungsverband Meersburg spricht für das Gebiet M6 "Hinterer Schützenrain", Ausweisung als Wohnbaufläche, das dem jetzigen Planungsgebiet "Krieseergeten" entspricht. Von der Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit mittlerer bis guter Eignung für den Erwerbs-, Obst- und Ackerbau. Die Gesamtbewertung sagt: "Bauliche Abrundung bei nachgewiesenem Bedarf vertretbar".

Als Empfehlungen werden ausgesprochen:

- Baumpflanzung zur landschaftlichen Einbindung des neuen Ortsrandes (Pflanzgebote im Bebauungsplan)
- Erhalt der westlich anschließenden Gebüsch- und Brachflächen (als Schutz- und Pufferzone zum Flächennaturdenkmal "Lichtenwiese")

Der Erhalt der westlich anschließenden Gebüsch- und Brachflächen ist durch den Bebauungsplan gewährleistet. Für das Baugebiet wird nur die landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Die Baumpflanzung zur Einbindung des neuen Ortsrandes ist innerhalb des Planungsgebietes nicht möglich.

4.9 Belange der Wirtschaft (verbrauchernahe Versorgung), der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung (§1 Abs. 5 Ziff.8 BauGB)

Landwirtschaft

Es handelt um grünlandwürdige Flächen der landwirtschaftlichen Flurbilanz.

Forstwirtschaft

Kein Belang, da es sich nicht um Forst- oder Waldflächen handelt.

Verkehr

Die Anbindung an das übergebietliche Erschließungssystem erfolgt über den "Oberen Schützenrain" und bestehende Zufahrtswege.

4.10 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§1 Abs. 5 Ziff.9 BauGB)

Derartige Belange sind nicht gegeben.

4.11 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen (§1 Abs. 5 Ziff.10 BauGB)

Sonstige städtebauliche Planungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8 BauGB)

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Störungen für die Nutzungsstruktur und das Ortsbild verhindert.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB)

Hierzu wird auf die Maßnahmen zur Grünordnung - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Büros Hornstein verwiesen, die als Anlage 1 diesem Bebauungsplan beigelegt ist.

Durch die Planung entstehende Auswirkungen auf

- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Flora / Fauna
- Orts- und Landschaftsbild
- Naherholung
- Landwirtschaft

werden unterschieden in **baubedingte** (durch den Baubetrieb entstehende = im Regelfall zeitlich bedingte) und **planungs-/ nutzungsbedingte** (durch die geplante Bebauung / Gestaltung / Nutzung = anhaltende) Konflikte.

Auswirkungen auf:	Baubedingt	Konfliktpotential	Nutzungsplanungsbedingt	Konfliktpotential
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverdichtung • Staub- und Emissionsentwicklung 	Konfliktpotential kann durch geordnete Baustellenabwicklung minimiert werden,	<ul style="list-style-type: none"> • Andauernde Versiegelung durch befestigte Flächen • Eingriff in Bodenleben und -funktionen 	hoch durch Überbauung und Erschließung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Möglicher Schadstoffeintrag durch Baustellenverkehr 	Konfliktpotential kann durch geordnete Baustellenabwicklung minimiert werden	<ul style="list-style-type: none"> • Störungen des Grundwasserhaushaltes durch Versiegelung 	mittel – durch Überbauung, Minimierung durch Regenwasserbewirtschaftungskonzept möglich
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Keine wesentlichen Beeinträchtigungen 	Geringes Konfliktpotential	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Abstrahlung • Verringerte Luftfeuchtigkeit • Versiegelung 	mittel durch Überbauung, Minimierung durch Fassaden- und Dachbegrünung und Baumpflanzungen möglich,
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Staub- und Abgasemissionen 	Mittleres Konfliktpotential durch unmittelbar angrenzende Lebensräume, kann durch geordnete Baustellenabwicklung minimiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Frischluftentstehung 	mittel
Fauna	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume 	mittleres Konfliktpotential durch Störungen unmittelbar angrenzender Lebensräume, Minimierung durch geordnete Baustellenabwicklung begrenzt möglich	<ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafter Verlust von Lebensräumen für Kleinlebewesen und Mikroorganismen 	mittel
Vernetzungsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine wesentlichen Beeinträchtigungen 	geringes Konfliktpotential	<ul style="list-style-type: none"> • Trennende Wirkung durch Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und neue Straße 	mittel

Auswirkungen auf:	Baubedingt	Konfliktpotential	Nutzungsplanungsbedingt	Konfliktpotential
Orts- und Landschaftsbild	Keine wesentlichen Beeinträchtigungen	-----	Beeinträchtigung durch: Bebauung + Zersiedelung	mittleres Konfliktpotential
Erholung	Beeinträchtigung des Erlebniswertes der Landschaft etc).	-----	Potentielle Störung des Landschaftsbildes	mittleres Konfliktpotential, Zugang zur freien Landschaft bleibt erhalten
Landwirtschaft	Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Baustellenverkehr, Ablagerungen etc.	mittleres Konfliktpotential, Minimierung durch geordnete Baustellenabwicklung möglich	Dauerhafter Verlust von landwirtschaftlichen Flächen	Mittleres Konfliktpotential

6. Abwägung

6.1 Abwägungsentscheidung des Gemeinderates (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen im Interesse der städtebaulichen Ordnung einen Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben abstecken, ohne den Spielraum für die Bauherren zu sehr einzuengen. Trotz der durch die Topographie und die vorhandene und umgebende Landschaft bedingte Empfindlichkeit des Erscheinungsbildes des Baugebiets wird keine Notwendigkeit allzu detaillierter und damit einengender Festsetzungen gesehen.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet trägt der bestehenden Umgebungsbebauung Rechnung. Der Ausschluss von Nutzungen, die ausnahmsweise zulässig wären, ist notwendig, da sich solche Einrichtungen nicht mit der gegebenen Situation vertragen.

Baugrenzen werden so festgesetzt, dass ein Spielraum bei der Anordnung der Gebäude gegeben ist.

Gleiches gilt für die Festsetzung der Bauweise.

Die Baugrenzen entlang der Straßen verlaufen in einem Abstand von 5,00 m. Dadurch ist für künftige Nutzungen, z.B. für Stellplätze bei Vergrößerung der Familie eine Art Reserveflächen gegeben.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine "Zersplitterung" der Bebauung zu vermeiden.

6.2 Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 und 3 BauGB)

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung der zu treffenden Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen ist, um den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege gerecht zu werden, eine Bewertung des Geländes vor und nach dem Eingriff notwendig.

Nachfolgend wird die Art der Bilanzierung erläutert, bevor die tabellarische Übersicht der Eingriffs - Ausgleichsberechnung zum Bebauungsplan „Krieseergeten“ in Meersburg erfolgt.

Berechnungsmethodik

Da in Baden-Württemberg derzeit keine verbindliche Richtlinie zur Bewertung der Eingriffs- Ausgleichsregelung existiert, wurde im Büro Hornstein im Auftrag des Landratsamtes Bodenseekreis ein Bewertungsverfahren erarbeitet, das mittlerweile auch in anderen Landkreisen angewandt wird.

Der Eingriff wird für die jeweils betroffenen Schutzgüter

- Boden
- Flora / Fauna
- Wasser
- Klima / Luft
- Biotopverbund
- Landschaftsbild
- Naherholung

bewertet.

Dabei werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Wasser, Biotopverbund, Landschaftsbild und Naherholung in drei Bewertungsstufen eingeteilt:

- I. geringe Bedeutung
- II. mittlere Bedeutung
- III. hohe Bedeutung

für den Naturhaushalt.

Entsprechend wird dann der Eingriff auf einer Bewertungsskala von 6 Stufen zugeordnet:

Eingriff in ein Schutzgut von geringer Bedeutung:	1 – 2
Eingriff in ein Schutzgut von mittlerer Bedeutung:	3 – 4
Eingriff in ein Schutzgut von hoher Bedeutung:	5 – 6.

Entsprechend dem Eingriff müssen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild wieder herstellen.

Für das Schutzgut Boden wird die versiegelte Fläche errechnet und tabellarisch dargestellt. Pflasterflächen, wasserdurchlässige Beläge etc. werden gesondert ausgewiesen. Sie stellen eine Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs dar.

Die insgesamt versiegelte Fläche muss 1:1 ausgeglichen werden, z. B. durch Extensivierungsmaßnahmen in derselben Größenordnung.

Der Eingriff in das Schutzgut Flora / Fauna wird in Anlehnung an die „Hessenliste“ ermittelt. Dazu wurde extra eine Biotopwertliste für den Bodenseekreis erarbeitet.

Die einzelnen Biotoptypen werden flächenmäßig erfasst und mit dem zugehörigen Biotopwert multipliziert.

In tabellarischer Form wird damit die Situation vor und nach dem Eingriff gegenübergestellt. Das Biotopwertdefizit aus Bestand und Planung muss ebenfalls 1:1 unter Berücksichtigung der betroffenen Biotoptypen ausgeglichen werden.

Ein Ausgleich des Eingriffes ist nur dann gegeben, wenn bei der Planung mindestens die gleiche Anzahl an Biotopwertpunkten wie im Bestand erreicht wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Schutzgüter können auf derselben Fläche erfolgen.

Ermittlung des Eingriffsschwerpunktes

Tabelle 1:

Planung	Boden	Klima/ Luft	Wasser	Biotop- verbund	Landschafts- bild
Versiegelung von Ackerflächen	5	3	3	3	3
Eingriffs- schwerpunkt	X				

Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Bereich des Schutzgutes Boden.

Der Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna wird separat durch Bewertung von Biotoptypen ermittelt.

Schutzgut Boden

Durch die durch die Bebauung geplante Versiegelung entsteht ein Eingriff in Bodenleben und –funktionen.

Unter der Voraussetzung, dass Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs, wie z.B. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, eingeplant sind, entsteht ein Ausgleichsbedarf von 1:1.

Gegenüberstellung Flächenversiegelung

Bestand

Versiegelungstyp	Flächenanteil m²
Asphalt Straßen	1.870
Versiegelte Fläche gesamt	1.870

Planung

Versiegelungstyp	Flächenanteil m²
Versiegelte Fläche für Straßen Bestand mit Erweiterung	2.212
Gehweg neu	404
Straße neu	492
Versiegelte Fläche für Bebauung (5.075 m ² x 0,4)	2.030
Erschließung, Nebenanlagen 50 % aus GRZ	1.015
Versiegelte Fläche gesamt	6.153

Ermittlung des Eingriffes im Schutzgut Flora / Fauna

Bestand

Biotoptyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Straßen		1.870	
Gehölz Bleibt erhalten		206	
Acker Intensiv genutzt	13	7.295	94.835
Grünland / Weide	21	624	20.790
Birnenbaum (vergreist) (D=6m)	27	(28)	756
<u>Gesamt</u>		9.995	116.381

Biotopwert im Bestand: 116.381 Biotopwertpunkte

Planung

Biotoptyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Versiegelte Fläche		6.153	
Öffentliche Grünflächen Als Wiese mit Hecken- und Baumpflanzungen Extensiv gepflegt	24	1.216	29.184
Feldhecke neu	27	270	7.290
Bestehendes Gehölz		206	
Ergänzung zum best. Gehölz	27	120	3.240
Baumpflanzungen 18 St. (D=3m) heimisch, standortgerecht	27	(7)	3.402
Hausgärten Naturnah, strukturreich	20	2.030	40.600
Gesamt		9.995	83.716

Biotopwert in der Planung: 83.716 Biotopwertpunkte

Schutzgut Wasser

Die durch die zusätzliche Versiegelung entstehende Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes kann durch Maßnahmen zur Versickerung für Oberflächenwasser (Anlage von Retentionsflächen) in den privaten und öffentlichen Grünflächen ausgeglichen werden.

Schutzgut Klima / Luft

Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima/Luft entstehen hauptsächlich durch die erhöhte Abstrahlung durch die zusätzliche Versiegelung.

Dieser Eingriff kann durch die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen und durch die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna ausgeglichen werden.

Landschafts- / Ortsbild

Der Ortsrand schiebt sich weiter in die Landschaft. Durch die Hanglage Richtung Nordwesten tritt die Neubebauung besonders von Norden her in Erscheinung. Durch die Heckenpflanzung im Nordosten des Plangebietes und die Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird das Baugebiet in die Landschaft eingebunden.

Die Baumreihe sollte unbedingt Richtung Nordwesten fortgeführt werden. Deshalb sind Pflanzgebote für die zwei Grundstücke zwischen öffentlicher Grünfläche und neuer Straße erforderlich.

Biotopverbund

Der Eingriff wird durch die geplanten Maßnahmen zur Durchgrünung und die Heckenpflanzungen ausgeglichen.

Ausgleichsbedarf

Unter der Voraussetzung, dass die geplanten Maßnahmen zur Grünordnung, wie im Planteil dargestellt, realisiert werden, entsteht folgender Ausgleichsbedarf.

Gegenüberstellung der Biotopwertdifferenzen Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Schutzgut Flora/Fauna

Die Differenz Bestand / Planung) im Bereich Flora/Fauna: (Tab. 4 u. 5)

$116.381 - 83.716 = 32.665$ Biotopwertpunkte

= Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes

Gegenüberstellung der versiegelten Fläche
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Schutzgut Boden

Die zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet beträgt (Tab. 2 u. 3):

$$6.153 - 1.870 = 4.283 \text{ m}^2$$

Durch die Anlage einer extensiv gepflegten Wiese und Feldgehölz auf bisher intensiv genutzter Acker- und Grünlandfläche werden 1.607 m^2 extensiviert.

Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf für versiegelte Flächen im Schutzgut Boden von:

$$4.283 \text{ m}^2 - 1.607 \text{ m}^2 = 2.676 \text{ m}^2$$

außerhalb des Plangebietes.

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Schutzgutes Flora/Fauna können auf der Fläche für das Schutzgut Boden durchgeführt werden.

Aufgrund der Anregung des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Markdorf wurden weitere Baumstandorte festgesetzt.

Das Landratsamt hat gegen den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Krieseergeten auf Grund einer nach seiner Auffassung fehlerhaften Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange die Stadt aufgefordert den Abwägungsfehler zu beheben.

Nach Rücksprache mit dem beteiligten Fachplanungsbüro, das die Ausgleichsregelung der Baumpflanzaktion vorgeschlagen hat, muss dem Landratsamt Recht gegeben werden. Das Büro Senner stellt als Besprechungsergebnis mit dem Landratsamt fest, dass die Pflanzung alter Obstbaumsorten auf Gemarkung Meersburg unter anderem aus folgenden fachlichen und formalen Gründen nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden kann.

- keine Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahme
- nicht dargestellt, wo die neuen Bäume stehen
- keine dauerhafte Sicherung möglich (vertragliche Vereinbarung mit Besitzer und dauerhafte Kontrolle bzw. Verpflichtung zur Nachpflanzung bei Abgang)

Zwar wäre eine Kartierung der Baumstandorte ebenso wie eine Konkretisierung der einzelnen Pflanzungen möglich, eine vertragliche Sicherung erscheint jedoch in Folge des gegebenen Sachverhalts ausgeschlossen.

Nachdem diese Maßnahme als Ausgleichmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, um den 100% Ausgleich zu erreichen und andere Maßnahmen in Folge der parallelen Aufstellung der Bebauungspläne Uferpromenade und Sabaknoten nicht möglich waren, ist jetzt festzustellen, dass der Ausgleich für den Bebauungsplan „Krieseergeten“ nicht zu 100% möglich ist. Es bleibt ein Defizit mit etwa 2000 qm bzw. etwa 32.000 Biotopwertpunkten. Dies ist das Ergebnis der Grünordnungsplanung des Büros Hornstein.

Trotz intensiver Recherchen mit der Liegenschaftsverwaltung war es nicht möglich, ein Grundstück kurzfristig für Ausgleichmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Auch der Erwerb eines Grundstücks für derartige Zwecke ist in einem absehbaren Zeitraum auf Grund völlig divergierender Preisvorstellungen von Eigentümer und Verwaltung nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund wurde die Verwendung des nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Restgrundstücks des Flurstücks 1087/1 hinterfragt. Dabei zeigte sich die Möglichkeit, auf diesem stadteigenen Grundstück Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Überprüfung durch das Büro Hornstein führte zu folgendem Ergebnis: Der angesprochene Bereich ist durchaus geeignet um dort Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. „Es handelt sich um ein mit Feldgehölzen und Bäumen bewachsenes Grundstück. Ein Teilbereich ist als § 24a Biotop ausgewiesen, der südliche Bereich wird als Schrebergarten genutzt. Auffällig ist die Dominanz von *rubus fruticosus* (Brombeere), die weite Teile überwuchert. Im Bereich des Schrebergartens breitet sich auch *rhus typhina* (Essigbaum) aus.

Eine Auflösung des Schrebergartens verbunden mit einer Bekämpfung der Brombeere und der Erstellung und Umsetzung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes für das § 24a Biotop wäre eine durchaus geeignete Ausgleichsmaßnahme, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass das Biotop durch die weiter vordringende Brombeere negativ beeinflusst wird und das Grundstück insgesamt einen Puffer bildet zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung und dem flächenhaften Naturdenkmal ‚Lichtenwiese‘, das westlich liegt.“

Beim Bebauungsplan wird folgende Änderung vorgenommen:

Beim Textteil I, Ziffer 7 wird der letzte Absatz gestrichen.

Neu wird festgesetzt::

„Dem Bebauungsplan wird als Kompensationsmaßnahme die Pflege und Aufwertung des an den Geltungsbereich angrenzenden Teil des Flurstücks 1087/1 zugeordnet.“

Der Lageplan wird entsprechend ergänzt.

Die Begründung wird an den geänderten Sachverhalt angepasst.

Ein Pflege- und Entwicklungskonzept sowie die Kündigung des Pachtvertrages in einem vertretbaren Zeitraum sind nachzuweisen.

6.3 Erschließung

Das Erschließungssystem und seine Dimension sind so gewählt, dass eine gute Anbindung aller Grundstücke möglich ist. Dennoch ist der Straßenverlauf so, dass ein zu schnelles Fahren nicht provoziert wird.

Die Frage des Lärmschutzes wurde überprüft. Hierzu wird auf die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltplanung Heine + Jud, Stuttgart hingewiesen (siehe Anlage 5 zu dieser Begründung).

In seiner Sitzung am 18. März 2003 hat der Gemeinderat die Ausbaustandards für die Erschließung des Planungsgebietes „Krieseergeten“ festgelegt. Dabei wurde auch entschieden, dass die Querverbindung von der Straße „Schützenrain“ bis zur nördlichen neugeplanten Erschließungsstraße als Spielstraße ausgebaut wird. Sie wird deshalb als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt.

Insgesamt wurde das Straßensystem, wie es sich aufgrund der Beschlussfassung vom 18. März 2003 ergibt, in den Bebauungsplan integriert. Dies geschah vor der erneuten öffentlichen Auslegung.

6.4 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (§ 1a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB)

Derartige Belange sind nicht gegeben.

Trochtelfingen, 9. Dezember 2003

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 9. Dezember 2003 zugrunde.

Meersburg, 19.01.2004

gez.
Tausendfreund
Bürgermeister

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN "KRIESEERGETEN"

ANLAGE 2 DER BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 9. Dezember 2003

Abwägungsentscheidung nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB) und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

In seiner Sitzung am 26. November 2001 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes „Krieseergeten“ zugestimmt.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte in Form der öffentlichen Auslegung vom 7. Januar bis 21. Januar 2002.

Träger öffentlicher Belange

Bis zum Fristablauf am 25. Januar 2002 ging von folgenden Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahme ein:

- **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg**
- **Regierungspräsidium Tübingen**
- **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben**
- **Staatliches Vermögens- und Bauamt**
- **Staatsweingut Meersburg**
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

Keine Anregungen/Einwendungen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- **Gewässerdirektion Donau / Bodensee**
- **Staatliches Vermessungsamt**

Anregung:

Mit Schreiben vom 2. Januar 2002 nimmt **das Amt für Landwirtschaft-, Landschafts- und Bodenkultur** Stellung. Es weist darauf hin, dass sich angrenzend an den nördlichen Zufahrtsweg, im Bereich des geplanten Bebauungsplanes, eine Ackerfläche (Flst.Nr. 1071) und eine Intensivobstfläche (ca. 3-jährige Birnenanlage auf Flst.Nr. 1070) befindet. Da der Abstand zwischen dieser Intensivobstanlage und den benachbarten Baufenstern lediglich etwa 13 bis 15 m beträgt, besteht hier wegen der notwendigen Pflanzenschutzmaßnahmen, und dadurch bedingt nicht ganz vermeidbarer Pflanzenschutzmittelabtritt, ein erheblicher Konfliktbereich zwischen Wohnen und Landbewirtschaftung.

Zur Lösung dieses Konfliktbereiches schlägt das Amt für Landwirtschaft-, Landschafts- und Bodenkultur eine Rücknahme der Intensivobstanlage auf einen Mindestabstand von 20 m beziehungsweise eine Extensivbewirtschaftung von 2 Birnenreihen (Verwertungsobstproduktion) gegen eine entsprechende Ausgleichsentschädigung vor. Eine diesbezügliche einvernehmliche Regelung mit dem Besitzer (Bewirtschafter) der Birnenanlage ist erforderlich. Andernfalls ist auf die Ausweisung der 2 nordöstlichen Baufenster (hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Nummern auf der vorgelegten Planskizze nicht lesbar sind) zu verzichten, da aufgrund der knappen Fläche eine Verschiebung der Baufenster mit entsprechender Eingrünung (Hecke, Bepflanzungen) nicht möglich ist.

Stellungnahme:

Unter Beachtung des 20 m Abstandes wurde eine Alternativplanung ausgearbeitet. Dabei wurde die Erschließungsstraße in Richtung des bislang bestehenden Feldweges verschoben. Dadurch ist es möglich, drei normal große Bauplätze unterzubringen, so dass letztlich gegenüber der bisherigen Planung nur ein Bauplatz wegfällt. Die Fläche im 20 m Abstand wäre als Grünfläche zu gestalten. Bei entsprechend dichter Bepflanzung wäre hier auch eine Lärmschutzwirkung zu erwarten. Außerdem vergrößert sich der Abstand der Gebäude, die im Einwirkungsbereich der B 31 liegen. Dadurch sind auch hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahmen Verbesserungen zu erwarten.

Abwägung:

Der Bebauungsplan wird entsprechend den vorgenannten Ausführungen geändert. Die Zahl der Bauplätze wird um einen Bauplatz reduziert.

Anregung:

Hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen weist das Amt für Landwirtschaft-, Landschafts- und Bodenkultur noch auf die fehlende Bilanzierung hin. Es wird davon ausgegangen, dass diese weitgehend bebauungsplanintern erfolgen kann.

Stellungnahme/Abwägung:

Siehe Stellungnahme Landratsamt.

Anregung:

Des Weiteren wird angemerkt, dass die vorgesehene Pflanzliste fehlt. Hierzu wird angeregt, wegen der starken Feuerbrandgefährdung für den hiesigen Obstbau, auf die Anpflanzung feuerbrandanfälliger Pflanzenarten zu verzichten.

Stellungnahme/Abwägung:

Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Textteil des Bebauungsplanes.

Anregung:

In seinem Schreiben vom 9. Januar 2002 teilt das **Straßenbauamt Überlingen** mit, dass die für Bebauung ausgewiesenen Flächen im Immissionsbereich der B 31 liegen. Das Baugebiet ist durch die Bundesstraße vorbelastet. Es weist daher vorsorglich darauf hin, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Stellungnahme/Abwägung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Anregung:

Die **EnBW Regional AG** nimmt mit Schreiben vom 10. Januar 2002 Stellung. Sie teilt mit, dass ihrerseits innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes derzeit keine Anlagen unterhalten werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Gebäude mit Niederspannungskabeln angeschlossen werden. Daher ist es für die EnBW Regional AG erforderlich:

- a) auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und
- b) entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

Aus diesem Grund wird angeregt, Punkt b) in den Textteil des Bebauungsplanes unter „Hinweise“ mit aufzunehmen.

Zur Einbringung der Versorgungsleitungen der EnBW Regional AG mit denen anderer Leitungsträger wird außerdem darum gebeten, rechtzeitig vor Baubeginn mit allen am Bau Beteiligten ein Koordinationsgespräch zu vereinbaren.

Stellungnahme/Abwägung:

Der Hinweis wird aufgenommen.

Anregung:

Mit Schreiben vom 10. Januar 2002 bittet das **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg**, in den Textteil nachrichtlich folgenden Text zu übernehmen:

„Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.“

Stellungnahme/Abwägung:

Der Hinweis wird aufgenommen.

Anregung:

Mit Schreiben vom 11. Januar 2002 teilt das **Staatliche Forstamt Überlingen** mit, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen, sofern der ungehinderte Abtransport von Holz aus den im Nordwesten angrenzenden Waldflächen weiterhin gewährleistet bleibt.

Stellungnahme:

Der Holztransport wird nicht beeinträchtigt.

Anregung:

Das **Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Sigmaringen** nimmt mit Schreiben vom 14. Januar 2002 Stellung. Es teilt mit, dass beim vorliegenden Bebauungsplan aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu prüfen ist, ob die von der Bundesstraße 31 ausgehenden Lärmimmissionen sich noch im zulässigen Bereich befinden.

Der Straßenlärm wird zwar durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt, nach Auffassung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes ist es aber fraglich, ob die Länge und die Höhe des Walles ausreichen, da durch die vorgesehene Bebauung der Abstand zur Straße erheblich verringert, im östlichen Bereich des Plangebietes sogar halbiert wird. Außerdem gab es zur Zeit der Fertigstellung der Straße im Jahre 1984 noch keine verbindlichen Regelungen zum Lärmschutz bei Neubau von Straßen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Situation von einem Lärm-Sachverständigen untersuchen zu lassen. Als Maßstab sollte die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen werden.

Stellungnahme:

Da die B 31 an dieser Stelle in einem relativ tiefen Einschnitt verläuft und die Böschungen stark bepflanzt sind und außerdem insbesondere bei der Wahl der Alternativplanung unter Verzicht auf einen Bauplatz größere Entfernungen in dem tatsächlich vom Lärm beeinträchtigten Bereich gegeben sind, wurde gemeinsam mit dem Stadtbauamt eine überschlägige Berechnung nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden festgesetzt werden sollten. Es wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan für die betroffenen Grundstücke festzusetzen, dass an den nordöstlichen Gebäudefassaden Lärmschutzfenster der Klasse 2 eingebaut werden müssen.

Abwägung:

Aufgrund der überschlägigen Lärmschutzeromittlung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Lärmschutzfenster der Klasse 2 an den nordöstlichen Fassaden eingebaut werden. Dies gilt für den Fall, dass dort Aufenthaltsräume liegen. Die entsprechenden Grundstücke werden im Lageplan gekennzeichnet.

Anregung:

Das **Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung** nimmt mit Schreiben vom 22. Januar 2002 Stellung. Es erwartet zunächst noch Aussagen zum Boden- und Wasserschutz sowie zur Regenwasserbewirtschaftung.

Gleiches gilt für Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Die bisherigen Aussagen genügen den gesetzlichen Vorgaben, aber auch den Vorgaben der Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplanung nicht. Das Landratsamt bittet daher noch eine konkretisierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes anhand des kreiseinheitlichen Bewertungssystems zu führen.

Stellungnahme:

Die vom Landratsamt verlangten Aussagen sind der Grünordnungsplanung zuzuordnen. Da es sich bei dem Baugebiet um eine eigentlich ökologisch unproblematische landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, wurde bislang davon ausgegangen, dass zu diesem Themenbereich ein Minimalaufwand ausreichend ist. Nach Auffassung des Landratsamtes ist dies nicht so. Deshalb muss ein entsprechender Auftrag erteilt werden.

Abwägung:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Auftrag für diese Problematik zu erteilen.

Anregung:

Des Weiteren sieht der Flächennutzungsplan nördlich und östlich der geplanten Wohnbaufläche eine Ortsrandbegrünung vor. Da es sich bei der geplanten Bebauung um den zukünftigen Rand der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich handelt, sieht das Landratsamt die fehlende Einbindung des Baugebietes als nicht vertretbar an. Es regt daher an, das Plangebiet gegebenenfalls nach Norden zu erweitern und auf den dortigen Flächen entsprechende Pflanzgebote vorzusehen.

Stellungnahme:

Eine Erweiterung des Baugebietes nach Norden ist infolge der gegebenen Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Insgesamt ist das Baugebiet durch die Böschung an der B 31 eingegrünt.

Der Abstandsstreifen zur Intensivobstfläche kann dann für Zwecke der Eingrünung herangezogen werden. Da lediglich dieser obere Teil des Baugebietes im Hinblick auf eine Fernsicht in Erscheinung tritt, ist diese Eingrünung ausreichend.

Abwägung:

Entsprechend der vorstehend genannten Entscheidung ist auch hier abzuwägen.

Anregung:

Weiterhin regt das Landratsamt an, die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes mit einer 3-reihigen Hecke, bestehend aus einheimischen standortgerechten Sträuchern, zu bepflanzen. Auch für die westliche Grünfläche werden Pflanzgebote mit einheimischen Gehölzen vorgeschlagen.

Stellungnahme/Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt.

Anregung:

Zu Belangen des Wasser- und Bodenschutzes geht das Landratsamt zunächst auf die Niederschlagswasserbeseitigung ein. Es begrüßt vorab die Verwendung von Zisternen zur Gartenbewässerung. Gleichzeitig weist es jedoch darauf hin, dass das Volumen herkömmlicher Zisternen nicht als Rückhaltevolumen angerechnet werden kann, da nicht gewährleistet ist, dass dieses beim darauffolgenden Regenereignis bereits wieder zur Verfügung steht. Es wird daher empfohlen, das anfallende Überlaufwasser aus den Zisternen getrennt abzuleiten und in das Gewässer bei Grundstück Flurstück Nr. 1422 gedrosselt einzuleiten. Hierbei wird eine offene Ableitung mit entsprechender Retention empfohlen.

Stellungnahme:

Bei der städtebaulichen Planung wurde davon ausgegangen, dass zwischen den nordöstlichen und südwestlichen Grundstücken ein privater Grünstreifen verläuft, der als Entwässerungsmulde ausgebildet wird. Diese Mulde wird unter der neuen Erschließungsstraße hindurchgeführt und endet in der südwestlichen Grünfläche, die als Retentionsfläche ausgebildet wird. Diese Fläche wäre gegebenenfalls zu erweitern. Die exakte Überprüfung muss im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung noch erfolgen. Im Lageplan wird die Entwässerungsmulde festgesetzt. Im Textteil erfolgen entsprechende Festsetzungen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Die bislang festgesetzte Grünfläche im Südwesten des Planbereiches wird als Retentionsfläche festgesetzt.

Anregung:

Zum Thema Grundwasserschutz weist das Landratsamt darauf hin, dass Grundwasser, welches im Zuge der Bauarbeiten erschlossen wird, unverzüglich beim Landratsamt – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen ist.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis seitens der Unteren Wasserbehörde bedarf. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

Es wird empfohlen, entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufzunehmen.

Stellungnahme/Abwägung:

Die Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Anregung:

Die **Gemeinde Daisendorf** nimmt mit Schreiben vom 24. Januar 2002 Stellung. Sie geht davon aus, dass aufgrund der Tatsache, dass die Baufenster des Bebauungsplanes lediglich zwischen 77 bis 95 m vom Fahrbahnrand der B 31 angeordnet wurden, in diesem Zwischenbereich mit Lärmschutzmaßnahmen zu rechnen ist. Um aus derartigen Maßnahmen störende Lärmreflexionen in Richtung Daisendorf zu verhindern, wird um eine entsprechende Abstimmung mit der Gemeinde Daisendorf hinsichtlich geeigneter Lärmschutzmaßnahmen bereits in der Planungsphase gebeten.

Stellungnahme:

Dieser Sachverhalt ist dadurch beachtet, dass entsprechend den vorstehend gemachten Ausführungen Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden vorgeschrieben werden.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Anregung:

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde von der Eigentümerin eines an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücks die Anregung vorgebracht, die neue Erschließungsstraße zwischen den Häuserreihen vorzusehen und die Bebauung um je ein Haus pro Reihe zu verringern.

Stellungnahme:

Bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden städtebauliche Alternativen diskutiert. Dabei hat sich gezeigt, dass die mittige Erschließung nicht sinnvoll ist. Die Straße „Oberer Schützenrain“ muss ohnehin ausgebaut werden. Bei einer mittigen Erschließung wäre dann die südwestliche Häuserzeile doppelt erschlossen. Die jetzige Lösung stellt hier die bessere Alternative dar.

Abwägung:

Den Anregungen wird nicht stattgegeben.

Anregung:

Mit Schreiben vom 15. April 2002 bringt der Bewirtschafter dreier an das Planungsgebiet angrenzender Grundstücke Anregungen vor. Diese Anregungen zielen darauf hin, durch die geplante Wohnbebauung Nachteile bei der Bewirtschaftung der Grundstücke als Birnenanlage und für Spargel- und Obstanbau zu vermeiden.

Stellungnahme:

Durch die anlässlich der Anregung des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur vorgenommene Planungsänderung mit Verzicht auf eine Bebauung im 20 m Abstand von den betreffenden Grundstücken, ist dieser Anregung Rechnung getragen.

Anregung:

Des Weiteren wird geltend gemacht, dass eine Erweiterung des Obstanbaus auf das Flurstück-Nr. 1071 im Pachtwege durch die beabsichtigte Bebauung im Planungsgebiet unrentabel und hinfällig ist.

Stellungnahme:

Hier handelt es sich nicht um eine Benachteiligung des bestehenden Zustandes durch die Bebauungsplanung. Eine künftige Pacht kann in diesem Fall nicht als abwägungsrelevanter Belang gesehen werden. Falls auch vom Flurstück-Nr. 1071 ein entsprechender Abstand einzuhalten ist, würden mindestens drei weitere Bauplätze entfallen. Damit wäre gleichzeitig die Erschließung auf den Ausbau des Oberen Schützenrains reduziert.

Anregung:

Eine weitere Anregung betrifft die Zufahrt zu dem neuen Wohngebiet. Es soll geklärt werden, wie die Nutzung und Zufahrt über die nicht als Erschließungsstraße ausgebaute Straße „Vom letzten Heller“ her künftig aussehen soll.

Stellungnahme

Ein Ausbau dieser Straße ist im Zuge der jetzigen Bebauungsplanung nicht beabsichtigt.

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN "KRIESEERGETEN"

ANLAGE 3 DER BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 9. Dezember 2003

Abwägungsentscheidung nach öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

In seiner Sitzung am 18. Juni 2002 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg über die während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19. August 2002 bis 20. September 2002.

Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 12. August 2002 wurden die Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt.

Bis zum Fristablauf am 20. September 2002 ging von folgenden Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahme ein:

- Staatliches Forstamt Überlingen
- EnBW Regional AG
- Gemeinde Daisendorf
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg
- Landesdenkmalamt Baden-Württemberg
- Staatliches Vermessungsamt
- Staatliches Vermögens- und Bauamt
- Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See

Keine Anregungen / Einwendungen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- Deutsche Telekom AG (Schreiben vom 14. August 2002)
- Straßenbauamt Überlingen (Schreiben vom 15. August 2002)

Anregung

Mit Schreiben vom 16. August 2002 nimmt das **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Markdorf** Stellung.

Es teilt zunächst mit, dass ihrer Forderung, durch die erfolgte Umplanung und durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gegenüber der Intensivobstanlage auf dem Flst.Nr. 1070 einen ausreichenden Pufferungsabstand zu schaffen, nachgekommen wurde.

Das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur regt nun an, auf dieser Grünfläche weitere Bäume zur noch besseren Ortsrandeingrünung und zur Erzielung zusätzlicher Biotoppunkte zu pflanzen. Dadurch könnte die erforderliche Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes, die recht großzügig bemessen ist, noch etwas reduziert werden.

Planerische Stellungnahme / Abwägung

Die Anregung wird durch die Festsetzung weiterer Baumstandorte auf dieser Fläche entsprochen.

Anregung

Abschließend teilt das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur mit, dass die angeforderte Pflanzliste fehlt.

Planerische Stellungnahme / Abwägung

Eine Festsetzung bezüglich feuerbrandgefährdeter Arten erfolgte im Textteil des Bebauungsplanes. Auf eine Pflanzliste als Vorgabe wird verzichtet. Auch der Grünordnungsplan enthält keine Pflanzliste.

Anregung

Mit Schreiben vom 2. September 2002 teilt das **Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Sigmaringen** mit, dass mit den jetzt geplanten Lärmschutzmaßnahmen, nämlich an den nordöstlichen Fassaden der Wohnhäuser Lärmschutzfenster einzubauen, ihre Bedenken hinsichtlich der Lärmbelastung nicht ausgeräumt sind.

Es weist darauf hin, dass die DIN 18005 fordert, dass die Lärm-Richtwerte vor den Fenstern eingehalten werden müssen. Gemäß den Messvorschriften muss 0,5 m vor dem geöffneten Fenster gemessen werden.

Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB lassen sich nur herstellen, wenn die Wohnungen vor allem auch während der warmen Jahreszeit ausreichend gelüftet werden können. Selbst beim Einbau von belüftbaren Lärmschutzfenstern ist dies nicht gewährleistet.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt weist daher darauf hin, dass bei nicht ausreichendem Abstand zur Straße nur sogenannte aktive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Lärmwände oder Lärmwälle zur Reduzierung des Lärms geeignet sind.

Passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern) sollten nur in Sanierungsfällen eingesetzt werden, wenn aktiver Lärmschutz z. B. aus Platzgründen nicht möglich ist.

Abschließend bittet das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt den Vorschlag aus ihrem letzten Schreiben aufzugreifen und einen Lärmsachverständigen zur Untersuchung der Lärmeinwirkungen und zur Ermittlung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen einzuschalten.

Planerische Stellungnahme

Ein Gutachten wurde zwischenzeitlich erarbeitet. Das Ergebnis ist der Anlage zu dieser Stellungnahme zu entnehmen.

Abwägung

Ein aktiver Lärmschutz ist mit zu starken Eingriffen verbunden. Auch die Verfügbarkeit der Flächen ist nicht gegeben. Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den bisherigen Festsetzungen, modifiziert gemäß den Vorschlägen der Gutachter, festgesetzt.

Anregung

Mit Schreiben vom 12. September 2002 begrüßt die **Gewässerdirektion Donau / Bodensee** das Vorhaben, die bislang festgesetzte Grünfläche im Südwesten des Plangebietes als Retentionsfläche festzusetzen.

Es wird angeregt, diese Retentionsfläche noch in der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Planerische Stellungnahme / Abwägung

Die Retentionsfläche wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Anregung

Mit Schreiben vom 19. September 2002 nimmt das **Landratsamt Bodenseekreis** Stellung. Es teilt zunächst mit, dass die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes in die Begründung und die sich daraus ergebenden Festsetzungen in die Rechtsunterlagen zu übernehmen sind. Der bloße Verweis auf den Grünordnungsplan ist aus Gründen der Planklarheit und Plansicherheit nicht ausreichend.

Planerische Stellungnahme / Abwägung

Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind im Plan enthalten. Sie werden redaktionell ergänzt.

Anregung

Zu Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen, wo verschiedene alternative Kompensationsmöglichkeiten angeführt sind weist das Landratsamt darauf hin, dass diese Kompensationsvorschläge zum einen gar nicht festsetzbar sind, weil sie außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind und zum anderen diese Vorgehensweise zu unbestimmt ist. Im Hinblick auf die Planklarheit und Planbestimmtheit ist die Ausgleichsfläche sowie Ort und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen präzise zu beschreiben.

Planerische Stellungnahme / Abwägung

Es handelt sich lediglich um die Festsetzung, dass Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Im übrigen wird auf einen noch abzuschließenden Vertrag verwiesen.

Anregung

Ferner teilt das Landratsamt mit, dass nach dem Grünordnungsplan außerhalb des Plangebietes noch Ausgleichsmaßnahmen für Flora/Fauna sowie das Schutzgut Boden erforderlich sind. Hierfür kommt nach Angaben des Landratsamtes von den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen nur die Umwandlung beziehungsweise Extensivierung von Acker in Wiesengrünland in Betracht. Aus fachlicher Sicht denkbar wäre auch die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Ackerfläche, wobei die Wiese extensiv zu bewirtschaften wäre.

Des Weiteren weist das Landratsamt darauf hin, dass die außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsflächen, sofern sie sich nicht im Eigentum der Stadt befinden, durch städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss dauerhaft zu sichern sind.

Planerische Stellungnahme / Abwägung

Vorstehend erwähnter Vertrag wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geschlossen.

Anregung

Zu Belange des Natur- und Landschaftsschutzes regt das Landratsamt an, auf öffentlichen Grünflächen die Zulässigkeit von Nebenanlagen auszuschließen.

Planerische Stellungnahme / Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Anregung

Zu Belange des Wasser- und Bodenschutzes teilt das Landratsamt mit, dass der vorgelegte, überarbeitete Planentwurf hinsichtlich der beabsichtigten Entwässerungsmulde nicht der Abwägungsentscheidung des Gemeinderates entspricht. So sind weder im Lageplan noch im Textteil entsprechende Festsetzungen erfolgt.

Planerische Stellungnahme

Die planerische Stellungnahme zur damaligen Abwägung stellte fest, dass die Entwässerungsmulde nicht im Lageplan festgesetzt wird, weil noch keine konkreten Angaben hierzu vorliegen. Im Textteil ist festgesetzt:

„Im Südwesten des Plangebietes wird eine Retentionsfläche angelegt.“

Abwägung

Die vorstehende Aussage wird in konkretisierter Form festgesetzt.

Anregung

Des Weiteren teilt das Landratsamt mit, dass aufgrund der im Planungsgebiet vorhandenen Untergrundverunreinigungen die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers alternativ als Trennkanalisation bis zur Entwässerungsmulde ausgeführt werden kann.

Sollte an einer oberflächigen Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes festgehalten werden, so sollte der zugehörige Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, da ansonsten während der Bauphase sowie der nachfolgenden Nutzung mit erheblichen Schwierigkeiten durch die Angrenzer zu rechnen ist. Mindestens jedoch ist für den jeweiligen Oberlieger ein entsprechendes Leitungsrecht festzusetzen.

Planerische Stellungnahme

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist infolge der Pflege problematisch. An der oberflächigen Ableitung des Niederschlagswassers sollte nicht festgehalten werden.

Abwägung

Die Ableitung erfolgt als Trennkanalisation bis zur Entwässerungsmulde.

Anregung

Abschließend weist das Landratsamt darauf hin, dass die öffentliche Kanalisation im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde zu planen und auszuführen ist.

Planerische Stellungnahme / Abwägung

Der Hinweis wird bei der Ausführung beachtet.

Bürgerbeteiligung

Mit Schreiben vom 15. September 2002 teilen die **Eheleute Arthur und Margret Schwarz** mit, dass der Bebauungsplan in seiner Bebauungsdichte zu massiv erscheint. Hierfür sind ihrer Meinung nach folgende Gründe zu nennen:

- Die geplante Bebauung mit zweistöckigen Häusern (GRZ 0,4; GFZ 0,8) fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein (§ 34 BauGB)
- Das Baugebiet mit Einzelhäusern (a´3 Wohnungen) oder Doppelhäuser (a´2 Wohnungen) wird einen zusätzlichen Verkehr von im Mittel 90 Fahrzeugen plus Besucherverkehr bewirken. Dafür ist weder die Dr. Zimmermann-Straße noch der schmale – einspurige - Feldweg zum „Letzten Heller“ – die „Alte Poststraße“ – geeignet. Die Verkehrserschließung ist nicht gewährleistet.
- Die massive Landschaftsversiegelung gefährdet in hohem Maße das im Bodenseeraum einmalige Naturdenkmal „Lichtenwiese“, das seinen Wasserzufluss aus dem Bereich des Baugebietes erhält. Es ist zu befürchten, dass es austrocknet. Der Naturschutz erscheint nicht gewährleistet

Die Eheleute Arthur und Margret Schwarz erwarten aus den genannten Gründen eine Reduktion der Bebauungsdichte des geplanten Baugebietes „Krieseergeten“ in der nächsten Planungsphase.

Planerische Stellungnahme

Es ist nicht an eine typische zweigeschossige Bebauung gedacht. Die Wandhöhe darf bergseits höchstens 4 m betragen. Die Zahl der Wohnungen ist eine Höchstgrenze. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Erschließungssystem ist der Bebauung angemessen. Gerade im Interesse eines sparsamen Landschaftsverbrauchs sollten derartige Flächen entsprechend verdichtet genutzt werden. Im übrigen wird auf die Aussagen des Grünordnungsplanes verwiesen. Die Straße zum „letzten Heller“ ist kein Feldweg, sondern eine Gemeindeverbindungsstraße. Dadurch, dass sie in das Erschließungssystem – ohne Ausbau – einbezogen wird, erfährt die Dr. Zimmermann-Straße eine Entlastung, die die durch die Bebauung entstehende aufwiegen dürfte.

Abwägung

Den Anregungen wird nicht stattgegeben.

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN "KRIESEERGETEN"

ANLAGE 4 DER BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 9. Dezember 2003

Abwägungsentscheidung nach erneuter öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am 11. Februar 2003 in öffentlicher Sitzung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen, den Bebauungsplan und die dazugehörige Satzung über Örtliche Bauvorschriften erneut öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12. Mai 2003 bis einschließlich 26. Mai 2003.

Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 5. Mai 2003 wurden die Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein:

- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur, Markdorf**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Amt für Arbeits und Immissionsschutz, Sigmaringen**
- **Bürgermeisteramt Daisendorf**

Mit Schreiben vom 2. Juni 2003 nimmt das **Landratsamt Bodenseekreis** Stellung.

Anregung:

Zu Belange des Natur- und Landschaftsschutzes weist es darauf hin, dass eine Konkretisierung der externen Ausgleichsmaßnahme(n) neuerlich nicht erfolgt ist. Es teilt mit, dass die Entscheidung, durch welche Maßnahme(n) die Kompensation außerhalb des Plangebietes sowie eine gegebenenfalls erforderliche vertragliche Sicherung der Maßnahme(n) erfolgt, im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abwägung vor Satzungsbeschluss zu erfolgen hat. Das Landratsamt weist hierzu nochmals auf Buchstabe A., 2. Absatz seiner Stellungnahme vom 19. September 2002 hin. Die auf Seite 4 der Begründung zitierte „Abwägung“ und die dort enthaltene Aussage zur Festsetzung der Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen ist insoweit für das Landratsamt nicht nachvollziehbar.

Planerische Stellungnahme:

Die Stadt Meersburg fördert die Anpflanzung alter Obstsorten auf der Gemarkung durch die kostenlose Abgabe der Bäume.

Bäume insgesamt (2001-2003)	309 Stk.
./ 10% angenommener Ausfall	31 Stk.
Anrechenbare Baumpflanzungen	278 Stk.

Die anrechenbare Fläche errechnet sich aus einem angenommenen, durchschnittlichen Kronendurchmesser von ca. 2 m.

Fläche für einen Baum	ca. 3 m ²
Fläche für 278 Bäume	ca. 834 m ²

Abwägung:

Im Bebauungsplan wird vorgenannter Sachverhalt als Ersatzmaßnahme festgesetzt.

Die bisherigen Aussagen werden in diesem Sinn redaktionell korrigiert.

Anregung:

Das Landratsamt regt an, bei den textlichen Festsetzungen Ziffer 6. auf eine Pflanzliste zu verweisen, diese den Unterlagen beizufügen und so die relativ allgemein gehaltenen Formulierungen zu konkretisieren.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Gemäß den bisherigen Beschlüssen wird auch weiterhin auf eine Pflanzliste als verbindliche Festsetzung verzichtet.

Anregung:

Das Landratsamt empfiehlt, die Entwässerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche gegebenenfalls nach Abschluss der Untersuchungen im zeichnerischen Teil darzustellen.

Planerische Stellungnahme / Abwägung:

Die Entwässerungsmulde ist Bestandteil der Erschließungsplanung und wird im Lageplan des Bebauungsplanes nicht festgesetzt.

Anregung:

Zu Belange des Verkehrsrechts weist das Landratsamt darauf hin, dass die verkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs von der entsprechenden Gestaltung gemäß den in der Verwaltungsvorschrift zu Zeichen 325/326 StVO genannten Voraussetzungen abhängig ist. Nur wenn die dort festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind, kann diesbezüglich mit der Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs gerechnet werden.

Planerische Stellungnahme:

Dieser Punkt betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes.

Bürgerbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein.