

**STADT MEERSBURG
BODENSEEKREIS**

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„DROSTE-HÜLSHOFF-WEG“**

Fassung vom 21. Juni 2005

Inhalt	Begründung	4 Seiten
	<u>Lageplandeckblatt</u>	<u>M 1 : 500 mit Legende</u>

Ausfertigung

Der zeichnerische Inhalt dieser Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 21. Juni 2005 überein.

Meersburg, 04 JULI 2005


Becker
Bürgermeisterin



**STADT MEERSBURG
BODENSEEKREIS**

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „DROSTE-HÜLSHOFF-WEG“

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Droste-Hülshoff-Weg“

Im Oktober 2003 hatte sich der Eigentümer des Grundstücks Droste-Hülshoff-Weg 38 mit der Bitte um Überprüfung des Bebauungsplanes "Droste-Hülshoff-Weg" an die Stadt Meersburg gewandt. Er trug vor, dass sein Grundstück vor der Aufstellung des Bebauungsplanes "Droste-Hülshoff-Weg" mit einem weiteren Gebäude hätte bebaut werden können, was nun, nachdem die Baugrenzen identisch mit den Außenwänden des bestehenden Gebäudes festgesetzt sind, nicht mehr möglich sei.

Seitens der Stadtverwaltung wurde der Sachverhalt überprüft.

Der Gemeinderat stimmte der Ausweisung eines weiteren Baufensters auf dem Grundstück zwischen den Gebäuden Droste-Hülshoff-Weg 36 und 38 zu. Ein entsprechendes Bebauungsplanänderungsverfahren wurde eingeleitet.

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

In der Zeit vom 25. Oktober 2004 bis 26. November 2004 wurde die öffentliche Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Droste-Hülshoff-Weg“ durchgeführt.

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2004 wurde das **Landratsamt Bodenseekreis** als Träger öffentlicher Belange informiert.

Das **Landratsamt Bodenseekreis** nimmt Stellung mit Schreiben vom 17. November 2004.

Bei dem hier angewandten vereinfachten Verfahren, handelt es sich um eine formale, jedoch nicht um eine materielle Vereinfachung. Die Auseinandersetzung mit den im Baugesetzbuch enthaltenen Belangen zum Umweltschutz, insbesondere der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, ist anzuwenden. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Absicht, das vorhandene Bauvolumen weitgehend zu erhalten, wird durch die nun vorgesehene Nachverdichtung zumindest teilweise durchbrochen. Die damit verbundenen Eingriffe, insbesondere in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild, sind noch aufzuarbeiten.

Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung enthält der bestehende Bebauungsplan keine planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderungen im Wassergesetz für Baden-Württemberg anfallendes Niederschlagswasser versickert bzw. ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Es wird deshalb angeregt,

noch eine erforderliche Versickerungsmulde im Bebauungsplan im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch diese kleine Änderung des bestehenden Bebauungsplans als eigenständige Satzung mit den entsprechend notwendigen Bestandteilen beschlossen werden muss.

Planerische Stellungnahme / Abwägung

Die neu ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. 128 m² liegt auf einer bislang befestigten Zufahrts- beziehungsweise Zugangsfläche. Im rückwärtigen Bereich ist derzeit ein Kinderspielplatz vorhanden. Somit stellt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche keinen erheblichen Eingriff in Natur und Umwelt dar. Das Schutzgut Boden ist nicht tangiert. Auch eine Relevanz für das Landschaftsbild ist infolge der Tatsache, dass es sich gestalterisch um eine Baulücke handelt, nicht gegeben.

Da das Grundstück bereits bebaut ist, ist davon auszugehen, dass ein weiterer Baukörper auf diesem Grundstück an die bestehende Kanalisation angeschlossen wird. Für diesen Einzelbaukörper eine separate Entwässerungslösung zu treffen ist mit vertretbarem Aufwand nicht durchführbar.

Von privater Seite ging die Anregung ein, die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche mit 200 m² zu überprüfen.

Planerische Stellungnahme / Abwägung

Bei Ausweisung des geplanten Baufensters erhöht sich die insgesamt für dieses Grundstück überbaubare Grundfläche auf ca. 280 m². Damit ist die bislang für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Obergrenze von 200 m² überschritten.

Da bereits das bestehende Gebäude eine Fläche von ca. 150 m² beansprucht, macht eine weitere Baumöglichkeit auf diesem Grundstück innerhalb der Obergrenze keinen Sinn. Deshalb sollte für dieses Grundstück die höchstzulässige Grundfläche auf 280 m² festgesetzt werden.

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

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Droste-Hülshoff-Weg“ lag in der Zeit vom 18. April 2005 bis 2. Mai 2005 erneut öffentlich aus. Dabei waren Anregungen nur noch zu geänderten oder ergänzten Teilen zulässig.

Als Träger öffentlicher Belange wurde infolge der Verwaltungsreform lediglich das Landratsamt Bodenseekreis gehört.

Mit Schreiben vom 28. April 2005 nimmt das **Landratsamt** Stellung.

Unter Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes stellt das Landratsamt fest, dass die erfolgte Abwägung nicht nachvollziehbar sei. Im Bereich des Baufeldes befänden sich gemäß dem beim Landratsamt vorliegenden Luftbild eine stattliche Buche und ein großer Kirschbaum. Die erwähnte Zufahrt befinde sich direkt an der östlichen Grenze des Grundstücks und damit außerhalb des Baufeldes. Durch das weitere Baufeld komme es zu einer weiteren Verdichtung der Bebauung in exponierter vom Bodensee einsehbarer Lage. Das Landratsamt verweist auf seine Stellungnahme vom 7. November 2004.

Planerische Stellungnahme / Abwägung

Die vorgenommene Abwägung erfolgte sachgerecht. Die Beschreibung hinsichtlich der Zufahrtsfläche in Verbindung mit dem Baufenster ist richtig. Bei der erwähnten Buche handelt es sich um einen abgängigen Baum. Er besteht nach Aussage des Eigentümers nur noch zur Hälfte und sollte längst gefällt werden. Ebenso nach Aussage des Eigentümers handelt es sich bei der Kirsche um so genannten Wildwuchs.

In einem Gespräch zwischen Vertretern des Landratsamtes und dem Eigentümer am 18. Mai 2005 wurde der gesamte Sachverhalt nach telefonischer Aussage des Eigentümers geklärt. Nach Aussage des Landratsamtes steht dem Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes nichts entgegen.

Richtig zu stellen ist die Aussage in der Abwägungsstellungnahme hinsichtlich eines Kinderspielplatzes. Infolge der winterlichen Verhältnisse bei der in Augenscheinnahme wurde hier ein Rosenbogen fälschlicherweise als Kinderspielgerät interpretiert. Nach wie vor ist die Ausweisung des einzelnen Baufensters bezogen auf die Gesamtsituation des Grundstücks kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft. Auch eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehung vom Bodensee her beziehungsweise des Landschaftsbildes kann durch einen weiteren in seinem Volumen entsprechend der Umgebungsbebauung begrenzten Baukörper nicht gestört werden.

Zu Belangen der Forstwirtschaft weist das Landratsamt darauf hin, dass die geplante Erweiterung des Baufensters um das bestehende Gebäude infolge des Waldabstandes nicht möglich ist.

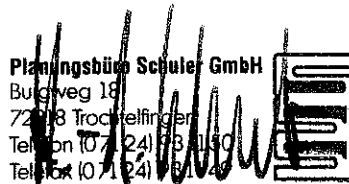
Planerische Stellungnahme / Abwägung

Hier ist das Landratsamt einem Irrtum aufgesessen. Die geplante Erweiterung schreibt de facto den tatsächlichen Bauzustand fest. Hier besteht eine Garage, die im ursprünglichen Lageplan des Bebauungsplanes „Droste-Hülshoff-Weg“ nicht eingetragen war. Deshalb wurde damals die Baugrenze auf das Hauptgebäude beschränkt. Jetzt wird nichts anderes getan als den baulichen Tatbestand planungsrechtlich abzusichern. Bei dem erwähnten Gesprächstermin hat das Landratsamt diesen Sachverhalt anerkannt.

Von privater Seite gingen keine Anregungen ein.

Trochtelfingen, den 21. Juni 2005

Planungsbüro Seuler GmbH
Burgweg 18
72078 Trochtelfingen
Telefon (07124) 93-150
Telefax (07124) 93-140



Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 21. Juni 2005 zugrunde.

Meersburg,

Becker
Bürgermeisterin