

STADT MEERSBURG, BODENSEEKRIS

BEBAUUNGSPLAN "DROSTE - HÜLSHOFF - WEG"

BEGRÜNDUNG

**geändert aufgrund der während der öffentlichen Auslegung
eingegangenen Bedenken und Anregungen
in der Fassung vom 28. Oktober 1997**

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfaßt die bebauten und für eine Bebauung geeigneten Grundstücke entlang des Droste-Hülshoff-Wegs.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den des Bebauungsplanentwurfs "Untere Daisendorfer Straße" an.

Aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfs wird die nördlich des Droste-Hülshoff-Wegs gelegene Bebauung übernommen.

Der Droste-Hülshoff-Weg wird hinsichtlich des Einmündungsbereichs in die Daisendorfer Straße ebenfalls in den jetzigen Geltungsbereich übernommen.

Um an der Einmündung des Droste-Hülshoff-Wegs in die Daisendorfer Straße Sichtfelder entsprechend der Anregung des Straßenbauamtes festsetzen zu könne, wurde der Geltungsbereich erweitert.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den bislang noch unbebauten Grundstücken und bei möglichen Ersatz- bzw. Um- und Anbauten sicherzustellen. Einzelfallregelungen über § 34 BauGB reichen nach heutigem Kenntnisstand nicht mehr aus, um Fehlentwicklungen zu verhindern.

Nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans ist es möglich, eine standort- und situationsgerechte Bebauung sicherzustellen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, eine nicht standort- und situationsgerechte Bebauung zu verhindern. Dies gilt sowohl für Umbauten wie auch für mögliche Neu- und Ersatzbauten.

3. Bestand

Die bestehende Bebauung umfaßt im Wesentlichen Wohnnutzung. Kleinere, das Wohnen nicht störende, gewerbliche Nutzungseinheiten sind vorhanden. Ein Baugrundstück des Bebauungsplan-Gebiets ist noch nicht bebaut und als Grünland genutzt.

Weiterhin ist als Gemeinbedarfseinrichtung das Pfarrzentrum "St. Urban" vorhanden.

Der Aussichtspunkt "Ödenstein" ist eine öffentliche Grünfläche.

4. Planung

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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 zum überwiegenden Teil Wohnzwecken (als Wohnungen und in Beherbergungsbetrieben) dient, zu begründen. Die Unzulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ergibt sich aus der Bestandsituation und der Erschließung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hinsichtlich der Gebäudehöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Entsprechend der Anregung des Landratsamts wird eine höchstzulässig überbaubare Grundfläche festgesetzt. Das Maß von 200 m² orientiert sich am Bestand und heutigen Nutzungsansprüchen.

Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhenlage zur Erschließung (Bezugspunkt Erdgeschoßfußbodenhöhe) und an der Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude und den für die bauliche Weiterentwicklung maßgebenden Zielvorstellungen (Bezugspunkt Höhe über NN).

Letzere lassen Gebäudehöhen, die über eine "Vermittlungslinie" des Bestandes hinausgehen, nicht zu, ohne daß Störungen der städtebaulichen Ordnung die Folge sind.

Um sicherzustellen, dass die bauliche Struktur des Baugebietes erhalten bleibt und das Erschließungssystem nicht überlastet wird, wird die Zahl der Wohnungen auf höchstens drei pro Wohngebäude begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Diese sind gemäß den bestehenden Gebäuden festgesetzt.

Ausnahmsweise können die Baugrenzen überschritten werden, wenn die Größe der dadurch entstehenden Baukörper der Gesamtstruktur des Gebiets, das durch relativ kleinvolumige Gebäude geprägt ist, entspricht. Außerdem müssen die Überschreitungen so sein, dass hinsichtlich der Erschließung und des städtebaulichen Bildes keine Störungen entstehen.

Mit dieser Regelung wird privaten Bedenken im Bebauungsplan nicht in vollem Umfang Rechnung getragen, jedoch die Chance für Einzelne eröffnet, Erweiterungen durchführen zu können. Die getroffene Regelung will bewußt keine Normierung der Überschreitungen, sondern eine Entscheidung im Einzelfall erreichen. Außerdem haben mit dieser Regelung alle Eigentümer, und nicht nur die Bedenkenvorbringenden, diese Möglichkeit.

Einer Entscheidung im Einzelfall bleibt auch die Regelung beim Gebäude Droste-Hülshoff-Weg Nr. 38 vorbehalten. Entgegen der Anregung des Staatlichen Forstamtes wird hier von besonderen Festsetzungen abgesehen.

Beim Gebäude Droste-Hülshoff-Weg Nr. 17 wurde die Plangrundlage korrigiert. Der dort eingetragene Anbau existiert in Wirklichkeit nicht. Die Baugrenze wurde entsprechend festgesetzt.

Die Eigentümer haben sich mit dieser Änderung einverstanden erklärt. Da der Nachbar zu diesem Punkt Bedenken vorgebracht hat, die damit gegenstandslos geworden sind, kann auch von seinem Einverständnis ausgegangen werden. Der Bebauungsplan gilt als im vereinfachten Verfahren geändert.

Um für die heutige Situation atypische Baukörper zu verhindern, werden die Festsetzungen zur Kubaturbeschränkung bei Aufstockungen und der Verwendung transparenter Baumaterialien bei der Überbauung bislang nicht überbauter Grundstücksteile bebauter Grundstücke, die in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen sind, getroffen. Anregungen von privater Seite werden hiermit Rechnung getragen.

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

Gleichzeitig wird den von privater Seite vorgebrachten Bedenken und Anregungen Rechnung getragen.

4.2 Natur und Landschaft

Die Gesamtsituation innerhalb des Bebauungsplans, wonach relativ große Grundstücke mit relativ kleiner Bebauung bestehen, und die Tatsache, dass eine Flächeninanspruchnahme, die über den jetzigen Bestand hinausgeht, auch bei Umbaumaßnahmen nicht möglich ist, minimiert die Ausgleichs- bzw. Ersatzpflicht gemäß § 8 a BNatSchG.

Eingriffe finden lediglich im Bereich des unbebauten Grundstückes Flurstück Nr. 1184 statt. Hierauf beziehen sich nachstehende Ausführungen.

Bestand

Naturräumliche Einheit

Das Untersuchungsgebiet gehört morphologisch gesehen zum Süddeutschen Schichtstufenland. Naturräumlich gesehen ist Meersburg in den Bereich Bodensee-Hegau-Becken einzuordnen, und dort speziell in den Bereiche Meersburger Hügelland. Das auffallendste Merkmal des Meersburger Hügellandes ist eine moränenbedeckte Drumlinlandschaft mit 50-80m hohem Steilrand zum Bodensee. Weiterhin markant sind die tief eingeschnittenen Tobel in den Hangbereichen.

Geologie

Die oberste Gesteinsschicht im Untersuchungsgebiet bildet eine jungpleistozäne Grundmoräne (Würmzeit) in wechselnder Mächtigkeit über Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse. Es handelt sich hierbei um verlehnte, teils kiesige, teils schluffige Geschiebemergel.

Relief

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Hochfläche am Rande der Steilhänge zum See. Die Fläche des Flurstücks Nr. 1184 ist eben bis schwach nach Nord geneigt, Neigung bis 5%.

Boden

Trotz der Lage innerhalb eines bestehenden Siedlungsverbandes ist das Flurstück 1184 in der Reichsbodenschätzung mit einer Bodenbewertung angegeben. Aufgrund dessen kann von einem gewachsenen Boden ausgegangen werden.

Es handelt sich um tiefgründige Parabraunerden. Die Kennzeichnung des Hauptsubstrates ist eine an der Erdoberfläche lagernde Deckschicht aus kiesig lehmi- gen Sanden der Würmkaltzeit über Geschiebemergel.

Tiefgründiger Boden, Skelettboden tiefer als 10 dm u.FI. Humusgehalt im Oberboden 4-8%, im Unterboden humusfrei. Das Gesamtprofil oberhalb 10 dm u.FI. karbonatfrei, unterhalb 10 dm u.FI. karbonathaltig bis abschnittsweise karbonathaltig, die potentielle Kationenaustauschbarkeit des Gesamtprofils ist hoch. Die Nutzbare Feldkapazität wird als mittel angegeben.

Die sandigen Lehmböden haben eine deutliche Pflugsohle mit beginnender Pseudovergleyung und Verdichtung, sehr gutes Klima ($>8^{\circ}\text{C}$), die Wasserverhältnisse sind gut.

Wasser

Das Areal befindet sich nicht im Bereich einer Wasserschutzzone. Oberflächen- gewässer gibt es in diesem Bereich nicht. Der Verlauf der Grundwasser ist nicht im einzelnen bekannt. Ebenso der Grundwasserabstand unter Flur. Der Boden weist hohe Puffer- und Filtereigenschaften gegenüber flächenhaft eindringender Schadstoffe auf. Das Aufnahmevermögen von Niederschlagswässern durch den Boden sowie deren Abflußvermögen bzw. -verminderung ist ebenfalls hoch.

Klima

Den Rahmen zur klimatischen Kennzeichnung des Untersuchungsgebietes bilden die langjährigen Daten des Deutschen Wetterdienstes, entnommen aus dem Klimaatlas von Baden-Württemberg. Die Mehrzahl der Hauptwindrichtungen innerhalb eines Beobachtungszeitraumes von 10-20 Jahren wird hier im Jahr mit Süd-West/West angegeben. Die Mittlere wirkliche Lufttemperatur im Jahr liegt bei 8°C, die Mittlere Zahl der Eistage im Jahr unter 30, die Mittlere Zahl der Frosttage im Jahr bei 80-100, die Mittlere Zahl der Sommertage im Jahr bei 20-30 (Höchstwert Temperatur mind. 25°C), die Mittlere Zahl der Tage mit Nebel im Jahr bei unter 50, die Mittleren Niederschlagssummen im Jahr zwischen 800 mm. Aus Mangel an Meßdaten der lokalen Klimasituation auf der Markung Meersburg - Meßdaten eines temporären Sondernetzes sind nicht bekannt - erfolgt die klimatische Einschätzung über das Prinzip der Klimatope. Das Flurstück Nr. 1184 liegt innerhalb von Siedlungsflächen mit hohem Grünanteil. Das entspricht einem Ortsklima, gekennzeichnet durch eine mittlere Wärmeabstrahlung, aber gute Luftabkühlung in der Nacht in Siedlungsgebieten. Die Luftleitfähigkeit kann aufgrund der Rauigkeit in Siedlungsgebieten als gering eingeschätzt werden.

Biotope/Flora und Fauna

Den Bestand des Flurstücks Nr. 1184 bildet eine seit wenigen Jahren unbewirtschaftete Glatthaferwiese (*Arrhenatheretum elatioris*), überstanden mit nur noch vereinzelt intakten Obstbäumen. Der überwiegende Anteil an Obstbäumen sind abgestorbene bzw. geschädigte Exemplare. Das Arteninventar der Glatthaferwiese wird vom Glatthafer und wenigen Obergräsern beherrscht.

Aufgrund der fehlenden Mahd treten Blütenpflanzen nur selten und hier an lichten Stellen oder am Wiesenrand auf.

<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesenfuchsschwanz
<i>Poa pratensis</i>	Wiesenrispengras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingel
<i>Vicia carraca</i>	Vogelwicke
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut

Dieses Spektrum ist für eine Glatthaferwiese artenarm.

An den Rändern der Wiese treten vermehrt Brennnesseln (*Urtica*) auf. Brennnesseln gehören zu den Zeigerpflanzen und weisen auf einen erhöhten Nährstoffeintrag, besonders Stickstoff, hin.

Am nördlichen Rand des Flurstücks befindet sich eine alte, ca. 8 m breite Hecke. Sie besteht überwiegend aus Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), und wilden Kirschen bzw. Pflaumen (*Prunus spec.*).

Faunistisch gesehen bietet dieses Gebiet Insekten, Vögeln und Kleinsäugetieren Nahrungs- bzw. Lebensrevier. Faunistische Kartierungen oder Betrachtungen liegen der vorliegenden Arbeit nicht zugrunde. Aufgrund der ausbleibenden Mahd der Wiese ist die Ausprägung an Blütenpflanzen sehr gering und damit für Insekten als Nahrungsrevier eingeschränkt. Die Obstbäume bieten Avifauna sowie Insektenwelt gute Lebens- und Nahrungsgebiete. Dazu gehören auch die abgestorbenen und geschädigten Bäume. Die Hecke ist zusätzlich Lebensraum für Kleinsäugetiere, Beobachtungen liegen aber nicht vor. Insgesamt gesehen bildet das Flurstück faunistisch gesehen gegenüber den angrenzenden Grundstücken mit gutem Vegetationsbestand keine Besonderheit.

Schutzgebiete

Das Gebiet liegt nicht in einem NSG oder LSG bzw. in einem Vorrangbereich für Landschafts- und Naturschutz.

Landschaftsbild

Das Flurstück Nr. 1184 wird in alle Richtungen von attraktiven Siedlungsflächen mit hohem Grünflächenanteil und älterer Bausubstanz begrenzt. Es fällt in Richtung Nord ab und schließt dort mit einer alten, hohen Hecke ab. Eine Fernsicht ist dadurch nicht gegeben.

Erholung

Der Bereich ist Bestandteil des Gesamterholungsbereichs. Vor allem der im Südwesten gelegene Aussichtspunkt Ödenstein lädt zu einem Spaziergang für Meersburger Bürger, Besucher und Gäste ein.

Landwirtschaft

Es handelt sich um Vorrangflächen entsprechend der landwirtschaftlichen Flurbilanz, Grünland LIIa2, 62/60. Da sich die Fläche innerhalb von Siedlungsland befindet, ist sie landwirtschaftlich wenig von Belang.

Forstwirtschaft

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

Denkmale

Kein Belang, da sich im Planungsgebiet weder archäologische noch Naturdenkmale befinden.

Altlasten

Im Untersuchungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Bewertung

Die Bewertung erfolgt hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen in planerischer Form sowie über die Ermittlung der erforderlichen Größe einer Kompensationsfläche. Den planerischen Ansätzen wird der Vorrang eingeräumt.

Schutzgut	Qualität	Bemerkungen
Boden	hoch	<ul style="list-style-type: none"> - tiefgründiger Boden - verbreiteter Bodentyp - Standort für natürliche Vegetation gering - Standort für Kulturpflanzen hoch - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf hoch - Filter für Puffer und Schadstoffe hoch - Steingehalt gering
Wasser	gering	<ul style="list-style-type: none"> - keine Wasserschutzzone - keine Oberflächegewässer - keine bekannten flurnahen Grundwasserströme - gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe gut geschützt
Klima	niedrig	<ul style="list-style-type: none"> - umschlossen von Siedlungsfläche - thermische erwärmt - niedrige Frischluftentstehung und -transport durch Vegetationsanteil
Biotope/ Vegetation	niedrig mittel hoch	<ul style="list-style-type: none"> - Glatthaferwiese mit geringem Blütenpflanzenanteil - Obstbäume mit unterschiedlichen Schadensbildern, nieder- und halbstämmige Obstbäume - Hecke und gesunde, hochstämmige Obstbäume
Landschaftsbild	niedrig	<ul style="list-style-type: none"> - attraktive Siedlungsflächen - keine Fernsicht
Erholung	niedrig	<ul style="list-style-type: none"> - kein Erholungsschwerpunkt - Spaziergängeranteil

Eingriff

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG sind der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 6 WE entlang des Droste-Hülshoff-Weges und die Schaffung von zwei Stellplätzen je WE plus Erschließung. Im Bereich der späteren Hausgartenfläche finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt, da diese gleichwertig mit dem Bestand zu werten sind.

Diese Baumaßnahmen verursachen Bodenabtrag und führen zu einer Veränderung der Gestalt der Grundfläche. Dabei handelt es sich um 0,05 ha Totalversiegelung und 0,04 ha teilversiegelte Fläche. Durch die Versiegelung des Bodens geht Fläche für die Versickerung und Grundwasserneubildung verloren. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Der Versiegelungsanteil trägt zur thermischen Erwärmung bei. Da sich das Flurstück Nr. 1184 innerhalb bebauter Fläche befindet, sind die klimatische Veränderung und die Verminderung des Niederschlagsabflusses vernachlässigbar.

Die Beeinträchtigung der Boden- und Wasserfunktion geht mit der Beeinträchtigung der dort ansässigen Vegetation einher. Bei vollversiegelten Bereichen bedeutet dies zudem Totalverlust an Vegetation. Es handelt sich um

- Verlust an 0,09 ha mäßig artenreicher Glatthaferwiese
- Verlust von einem mittelstämmigen und einem niederstämmigen Obstbaum
- Verlust von 4 mittel- bzw. niederstämmigen Obstbäumen mit Schäden
- Verlust von 1 niederstämmigen und zwei hochstämmigen Obstbäumen mit starken Schäden

Das Errichten von Gebäuden und verkehrstechnischen Anlagen bedeutet immer eine Veränderung des Landschaftsbildes. Von einer erheblich veränderten visuellen Wahrnehmung durch die Bebauung und die Stellplatzanlagen kann nicht ausgegangen werden, vorausgesetzt die Bebauung entspricht in der Struktur dem umliegenden Siedlungsgefüge und die Gartenfläche plus Stellplätze werden pflanzen- und strukturreich gestaltet. Gleiches trifft für das Schutzgut Erholung zu.

Maßnahmen

Maßnahmen der Vermeidung

- V1** Vor Beginn der Erdarbeiten Oberboden abschieben und in flachen Mieten zwischenlagern und nach Abschluß der Arbeiten im Bereich der Freiflächen wiederausbringen. Durch Aushub anfallender Boden wird nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen verwendet (Gestaltung des Freiflächenprofils und Hinterfüllung Treppen u.ä.). Verbleibender Bodenüberschuß wird auf einer Erddeponie deponiert.

Maßnahmen der Minimierung

- M1** Teilversiegelung von 6 Stellplätzen und deren Erschließungsanlagen sowie Begrünung der Flächen mit Rasen.
- M2** Landschaftliche Einbindung der Stellplätze durch begrünte Pergolen.
- M3** Erhalt eines hochstämmigen Obstbaumes im Eingangsbereich am Droste-Hülshoff-Weg.
- M4** Erhalt der an der Nordgrenze befindlichen Hecke sowie Einhaltung eines 5m breiten Schutzstreifens.

Ausgleichsmaßnahmen

- A1** Pflanzgebot von 5 hochstämmigen Obstbäumen alter, einheimischer Sorten.
- A2** Pflege der an der Nordgrenze befindlichen Hecke.
Die Hecke ist bei Bedarf "auf den Stock" zu setzen. Der Rückschnitt ist abschnittsweise vorzunehmen und darf nur außerhalb der Brutperiode erfolgen. Die Gehölze sind dann auf den Stock zu setzen, wenn sie ihre Funktion als Nistgehölze durch Verkahlung o.ä. nicht mehr erfüllen oder wenn von durchwachsenem Unterholz Altgehölze bedrängt und damit im Bestand gefährdet werden.
- A3** Begrünung der Garagendachflächen.

4.3 Erschließung

Die vorhandene Straße wird nicht verändert.

Lediglich an der Einmündung in die Daisendorfer Straße sind Erschließungsverbesserungen unter Sicherheitsaspekten notwendig. Deshalb wird dort planerisch eine Straßenraumerweiterung vorgesehen.

Die betroffenen Flächen privater Grundstücke sind zu Sicherstellung einer in Zukunft erforderlichen Verbesserung der Situation für Fußgänger und Fahrzeugverkehr als öffentliche Verkehrsfläche in den Plan eingetragen.

Die bestehende Bebauung genießt insoweit Bestandsschutz.

Entsprechend der Anregung des Straßenbauamts werden an der Einmündung des Droste-Hülshoff-Wegs in die Daisendorfer Straße Sichtfelder festgesetzt.

Im Einmündungsbereich in die Bundesstraße wird auf eine derartige Festsetzung verzichtet, da aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der bestehenden Flächennutzung an dieser Stelle kein Erfordernis für eine solche Festsetzung gesehen wird und durch die Festsetzung eines Sichtfeldes an dieser Stelle eine nur schwer nachvollziehbare Abgrenzung des Geltungsbereichs entstünde.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Gebäude dienen der Sicherstellung einer Einbindung der Neubebauung bzw. baulicher Veränderungen in den Bestand.

Das äußere Erscheinungsbild des Plangebiets soll ohne optische Störungen gewahrt werden.

Dem dient auch die Festsetzung der Dachdeckungsmaterialien. Anregungen von privater Seite wird in diesem Zusammenhang nicht entsprochen.

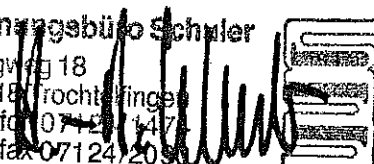
Gemäß der seit 1. Januar 1996 geltenden Landesbauordnung wird die Anzahl der Stellplätze geregelt.

Die Forderung nach mindestens 2,0 Stellplätzen je Wohnung, unabhängig von deren Größe, ist gerechtfertigt, da im öffentlichen Straßenraum keine Parkierungsflächen bereitstehen und das Gebiet über den öffentlichen Personen-Nahverkehr nicht ausreichend versorgt wird.

Durch die Topographie bedingt sind akzeptable und kurze Fußweg-Verbindungen zu Einkaufs- und sonstigen Versorgungseinrichtungen ebenfalls nicht in befriedigendem Maß gegeben.

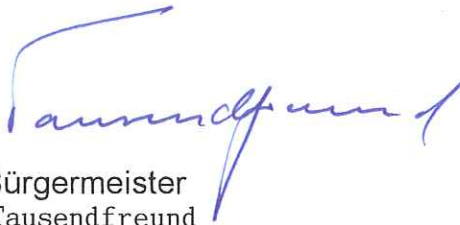
Trochtelfingen, 28.Oktober 1997

Planungsbüro Schuler
Burgweg 18
72818 Trochtelfingen
Telefon 0714 21147
Telefax 0714 212050



Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschuß des Gemeinderats der Stadt Meersburg vom 28. Oktober 1997 zugrunde.

Meersburg, 04.12.1997



Bürgermeister
Tausendfreund

