

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg

Fachbereich "Bauen, Planen, Umwelt"

Nummer: **17/0771**

Datum: 22.06.2017

Beratungsfolge	Termin	Status
Gemeinderat	11.07.2017	öffentlich
		Anlagen:
		Bebauungsplan
		Satzung en I

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung „Allmendweg Erweiterung„ mit örtlichen Bauvorschriften; Stellungnahme zu den während der 5. öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am 9. Mai 2017 in öffentlicher Sitzung über die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen, den Bebauungsplan nochmals vom 29. Mai bis 13. Juni 2017 öffentlich auszulegen.

Mit Schreiben vom 22. Mai 2017 wurde das Landratsamt Bodenseekreis als Behörde beteiligt. Mit Schreiben vom 6. Juni 2017 gibt das **Landratsamt Bodenseekreis** folgende Stellungnahme ab.

„Das Belassen von Totholz als Habitat für zahlreiche totholzbewohnende Insekten und zur Gewährleistung der Nahrungsversorgung vorkommender streng geschützter Fledermausarten ist vor dem Hintergrund der notwendigen Gehölzrodungen essentiell. Daher ist in Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Seite 3) das „kann im Bestand belassen werden“ durch „ist im Bestand zu belassen“ zu ersetzen.“

Diese Stellungnahme wurde durch eine Mail vom 9. Juni 2017 mit folgendem Inhalt ergänzt:

„Ergänzend zur koordinierten Stellungnahme vom 6. Juni 2017 erhalten Sie hiermit eine Ergänzung seitens der UNB mit der Bitte um Aufnahme in die koordinierte Stellungnahme unter A):

Die Konkretisierung der Standorte der Fledermaushöhlen gem. der koSN vom 8. Dezember 2016 ist einzuarbeiten.

Die Kästen sind von einem Fachmann anzubringen.“

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Zu 1: Die textliche Korrektur erfolgt.

Zu 2: Bislang 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. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die redaktionelle Änderung und Ergänzung wird vorgenommen.

Seitens der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein.

Öffentlichkeit 1

Mit Mail vom 13. Juni 2017 ging folgende Stellungnahme ein.

„Den Ausführungen im Textteil hinsichtlich Pflanz- und Pflegeempfehlung für die Bäume und Feldgehölze haben wir zugestimmt. Wie aus dem zugrundeliegenden Faunistischen Gutachten zu entnehmen ist, nimmt dieser langfristige Pflanz und Pflegeplan Rücksicht auf ein besonders natürliches Kleinod innerhalb Meersburg, das dringlich geschützt werden soll. Das interessiert sicher nicht nur Meersburger Bürger sondern sicher auch viele Meersburger Gäste, die ein Stück Wildnis mit u.a. vorgefundenen 42 Vogelarten und 9 unterschiedlichen Fledermausarten kennenlernen möchten..

Im Blick darauf wäre es sehr empfehlenswert, auch im anstehenden Bebauungsplan (im Textteil unter 3.2 Natur und Landschaft) den interessierten Bürgern und Gästen die Möglichkeit anzubieten, das hochinteressante "Faunistische Gutachten" zu lesen, welches auf der Internetseite von Meersburg bereits abgefragt werden kann. Hier hat die Gemeinde im Einvernehmen mit der Umweltbehörde mit Weitblick gehandelt und gerade noch rechtzeitig einen wichtigen Trittstein der Natur und Rückzugsgebiet für einheimischer Tiere und Pflanzen erhalten.

Wie Sie wissen, weist das Gutachterbüro (Herr Kübler) mit seinem eMail vom 30.3.2017 darauf hin, dass er für einen Teil (geplanter Kinderspielplatz) dieses Schutzgebietes zwar keine artenschutzrechtlichen Bedenken hat, aber er hält die steile Hangneigung für problematisch für einen Kinderspielplatz, da voraussichtliche umfangreiche Eingriffe in den Hang notwendig werden, die auch den Wurzelraum des vorhandenen Baumbestands (insbes. der große erhaltenswerte Kirschbaum) schädigen kann. Insofern hält er diesen Standort eher für ungünstig. Bekanntlich hat auch die Elterninitiative auf die Probleme mit der Steilheit des Hanges und nicht zuletzt die schwierige Einsehbarkeit dieses Standortes hingewiesen. Die geplante Zugänglichkeit über den Wendehammer im Rieslingweg ist mehr als fragwürdig und müsste über den Treppenweg und den oberen Feldweg erfolgen. Ein Teil dieser Probleme war beim derzeitig genutzten Spielplatz auch relevant, der aus dem alten 1981 entstandenen Fohrenberg-Bebauungsplan resultiert und jetzt für Wohnbebauung umgenutzt werden soll. Mit dieser Art von Problemen haben sich aber sehr intensiv nicht nur die Gemeindevertreter, sondern auch das Kreisjugendamt und ein ausgewiesener Kinderspielplatzexperte, Eltern sowie die BUND-Jugend beschäftigt (Siehe dazu beigefügten Zeitungsartikel aus dem Jahr 1986). Es bleibt zu hoffen, dass vor Abriss des Spielplatzes ein neuer an besser geeigneter Stelle verfügbar wird. Wenn –wie

man hören kann- solche Überlegungen bereits existieren, sollte sich die Formulierung im Planungstext stark verkürzen und lediglich darauf hinweisen, dass ein adäquater Spielplatz im erweiterten Bereich rechtzeitig definiert und umgesetzt wird.

Hinsichtlich dem Treppen-Weg (Flst. 1679) sollte darauf Rücksicht genommen werden, dass hier die Stadtgärtner vor einigen Jahren die jetzt großkronigen Bäume Apfelbaum etc.) in den Hangbereich gepflanzt hat, die es zu erhalten gilt.

Noch ein Hinweis zu der neuen Nutzungsschablone für die Bebauung im oberen Bereich des Hanggrundstücks. Hier wurde wurde eine GHmax von 12,50m angelegt. Ist hier ausreichend überprüft worden, inwieweit diese mögliche Gebäudehöhe sich an der vorhandenen Häuserreihe am oberen Feldweg orientiert?"

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Zu 1: Da ein Bebauungsplan die Bebaubarkeit und den bauplanungsrechtlichen Umgang der betroffenen Flächen definieren soll, ist dies nicht das richtige Instrument zur Information interessierter Bürger über die vorhandenen floristischen und faunistischen Inhalte der betroffenen Flächen sondern dient – in diesem Fall - lediglich zu deren Erhalt. Die Verwaltung hat bereits mit dem Antragsteller Kontakt aufgenommen und weitere Möglichkeiten zur Bereitstellung der gegebenen Informationen erörtert.

Zu 2: Die tatsächliche Entwicklung bleibt weiteren Überlegungen vorbehalten.

Zu 3: Der vorhandene Baumbestand wird bei der Bebauung beachtet.

Zu 4: Die Höhe wurde anhand von Schemaschnitten überprüft.

Beschlussvorschlag

Die bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Öffentlichkeit 2

Mit Mail vom 12. Juni 2017 ging folgende Stellungnahme ein.

„Wie heute Morgen telefonisch abgestimmt, möchte ich Sie bitten, zur **eindeutigen Bestimmung** der Gebäudehöhe der Flurstücke Nr. 646 und 647, die Ergänzung des Textteiles (siehe unten, fett unterstrichen) für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Allmendweg Erweiterung Fassung 090517 in Meersburg vorzunehmen.

Unter **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)**

Bei Grundstücken, die an die Daisendorfer Straße angrenzen, gilt diese für die Bemessung der Traufhöhe als Erschließungsstraße, für maximale Gebäudehöhe gilt die Verlängerung des Elblingwegs **"(Mittelpunkt der neuen Wendeplatte)"** als Erschließungsstraße.“

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

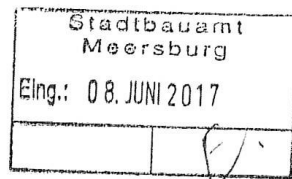
Zu Klarstellung der Festsetzung wird der Text entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die redaktionelle Klarstellung erfolgt durch Ergänzung des Textteils.

Öffentlichkeit 3

Mit Schreiben vom 8. Juni 2017 ging eine Stellungnahme folgenden Inhalts ein.



An den Bürgermeister
Herrn Scherer
Marktplatz 1
88709 Meersburg

Einwendung zur Bebauungsplan der Innenentwicklung „Allmendweg Erweiterung“ von 09. Mai 2017, zum Punkt 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Auf dem Flurstück 601/15 ist eine Fläche mit Erhaltungsgebot, zum Schutz und Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eingezeichnet. Diese Fläche grenzt direkt an der Bebauungslinie sowie eine Erhaltung des Gehölz-bestandes nördlich des Feldweges auf mind. 3m Breite schränken erheblich die Bebauung dieses Grundstücks ein. In diesem Bereich könnten z.B. Terrassen oder Rasenfläche hergestellt werden. Auf dem Flurstück 601/15 befinden sich keine größeren Bäume lediglich Sträucher und Büsche (Wildwuchs) nicht größer als 5-7 cm im Durchmesser.

Zur Begründung wird ausgeführt, dass eine durchgehende Begrünung bis zu der landwirtschaftlichen genutzten Fläche am Fohrenberg gewährleistet wird.

Gerade dies wird damit unterbrochen, in dem auf dem westlichen Nachbargrundstück keine Pflanzgebotzone ausgewiesen wird. Ganz im Gegenteil wird hier sogar eine Bebauung bis an die Wegegrenze erlaubt. Da zudem an diesem Grundstück die Wegführung einen Linksknick macht, würde man vom Fohrenberg kommend - den Weg hinuntergehen -, statt auf einer Begrünung auf ein Gebäude schauen. Das widerspricht der Begründung zu den Maßnahmen auf Flurstück 601/14 vollends.

Die Durchführung der Änderungen des Bebauungsplanes führen auf dem Flurstück 601/15 zu einer Härte zu Lasten eines einzelnen Betroffenen, die nicht hinnehmbar und auch nicht Ziel der Bauleitplanung sein darf.

Uns ist es unbegreiflich warum wir diese Fläche erhalten sollen, vor allem fühlen wir uns sehr benachteiligt behandelt. Wir bitten Sie das ganze neu zu überdenken und die Erhaltungsfläche bis auf min. Fünf bis Neun Meter hinter die Bebauungslinie zurückzusetzen. Wir sind sehr wohl bereit, auf unserem Grundstück Pflanzungen vorzunehmen, die im Einklang mit der Natur und der begleitenden Begrünung des Weges stehen.

Bitte auch Fußgängerweg auf unseren Grundstück klären. Uns hat keiner angesprochen. Ohne Hesprache sind wir nicht einverstanden. Alle Vorgehen auf unseren Grundstück, z.B. mit uns klären.

8 Juni 2017

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Die Erhaltungsgebotfläche ergibt sich aus dem faunistischen Gutachten und der darauf abhebenden Stellungnahme des Landratsamts Bodenseekreis.

Die Begründung bzgl. der durchgehenden Begrünung bezieht sich auf die Fläche auf der anderen Feldwegseite.

Die stadteigene Gemeinbedarfsfläche lässt infolge ihrer Breite von etwa 12 m keinen Raum für flächige Pflanzgebote, eine Erhaltung ist auf dieser Fläche nicht gegeben.

Das Vorhandensein eines schützenswerten Pflanzenbestandes ist keine Benachteiligung.

Im Textteil ist geregelt, dass das Erhaltungsgebot mit einer Breite von 3 m auf der Nordseite des Feldweges gilt.

Um Missverständnisse auszuschließen, sollte der Lageplan entsprechend angepasst werden.

Der Gehweg entlang des Allmendweges ist bereits durchgehend vorhanden, jedoch Teil der angrenzenden Flurstücke Nr. 601/76 und 601/15. Der Bestand wird planungsrechtlich gesichert.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung der besagten Flurstücke bietet sich die Möglichkeit, hier auch rechtlich klare Verhältnisse zu schaffen.

Beschlussvorschlag

Auf dem Flurstück Nr. 601/15 wird die Erhaltungsgebotsfläche mit 3 m Breite auf der Nordseite des Feldweges festgesetzt.

Gesamtbeschlussvorschlag

Da es sich bei vorstehenden Änderungen um redaktionelle Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen handelt, ist keine erneute Auslegung erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg beschließt den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Allmendweg Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen. Auf beiliegende Satzungstexte wird verwiesen:

- Bebauungsplan in der Fassung vom 11. Juli 2017
- Bebauungsplan zeichnerischer Teil in der Fassung vom 11. Juli 2017
- Satzung des Bebauungsplanes
- Satzungstext über die örtlichen Bauvorschriften

Doerries