Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Fachbereich "Bauen, Planen, Umwelt"

Nummer: **17/0780**
Datum: 03.07.2017

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Gemeinderat	11.07.2017	öffentlich **Anlagen**: Bebauungsplan schriftlicher und zeichnerischer Teil, Satzungstexte

2. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Am Rosenhag": Beratung und Beschlussfassung über eingenangene Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

Sachvortrag:

Möglicherweise befangene Räte rücken vom Ratstisch ab. Auf vorherige Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

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 30. Juni 2017 öffentlich auszulegen.

Mit Schreiben vom 23. Mai 2017 wurde das Landratsamt Bodenseekreis als Behörde beteiligt.

Mit Schreiben vom 22. Juni 2017 teilt das **Landratsamt Bodenseekreis** mit, dass die Rechtsgrundlagen an die seit 13. Mai 2017 geltende Rechtslage anzupassen ist und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll, dass das Bebauungsplanverfahren nach altem Recht abgeschlossen wird.

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Die textliche Ergänzung erfolgt.

Beschlussvorschlag

Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert, der Hinweis erfolgt.

Seitens der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein.

Öffentlichkeit 1

Mit Schreiben vom 27. Juni 2017 ging folgende Stellungnahme ein.

Bürgermeisteramt
MEERSBURG
Eing.: 28. JUN. 2017

Stadt Meersburg

88709 Meersburg

Bebauungsplan "Am Rosenhag"

7. Offenlegung in der Fassung vom 09.05.2017

Stellungnahme - Beteiligung der Öffentlichkeit

Meersburg 27.06.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer von Wohneigentum im genannten Plangebiet haben wir in allen sechs bisherigen Offenlegungen Anregungen und rechtliche Hinweise vorgetragen, die in einigen Bereichen berücksichtigt wurden.

Im Ergebnis erkennen wir den guten Willen zur Stadtentwicklungsplanung. So wurde in wichtigen Punkten Klarheit für die Betroffenen des Plangebiets, Bauherrn und Investoren geschaffen, insbesondere zur

- Befristung und zum Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Bebauung speziell bei bestehender Hotelnutzung
- Sicherung der maximalen Höhenentwicklung mittels der Höhenfestlegung und Bezugshöhen der Gebäude

Die ungewöhnlich lange Planungsphase und die zahlreichen Auslegungsberatungen haben sich damit im Wesentlichen gelohnt.

Leider wurden die möglichen "Planungsinstrumente" für Festsetzungen in einem Bebauungsplan wie Vorgaben zur Verkehrsplanung, Stellplatzbereitstellung, Erschließung und eine angemessene Eingrenzung der baulichen Ausnutzung nicht ausgeschöpft. Das betrifft Aussagen zur

- Reglung der Erschließungsstraßen und Wegeführung
- Gestaltung, Zulassung und Anordnung von privaten und öffentlichen PKW Stellplätzen und Garagenzufahrten

Insofern befürchten wir, dass die von uns vorgetragenen und vom Gemeinderat nicht berücksichtigten Aussagen, Bewertungen und Anregungen bei den nun folgenden Einzelbauvorhaben zu Problemen führen und an die unterlassenen Planfestsetzungen erinnern werden.

Wir hätten uns gewünscht, dass der gute Willen zur Stadtentwicklung noch konsequenter umgesetzt worden wäre.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Presseberichte Südkurier vom 20.4.17 und 7.4.17 u. Hinweis auf Angebot des GT-BW

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Erschließungsstraßen und Fußwege sind festgesetzt.

Regelungen zu Gestaltung, Zulassung und Anordnung von PKW-Stellplätzen und Garagenzufahrten sind infolge des differenzierten Bestandes nicht bzw. nur mit unvertretbar hohem Erfassungsaufwand als Norm festsetzbar

Beschlussvorschlag

Es wird keine Änderung vorgenommen.

Öffentlichkeit 2

Mit Schreiben ohne Datum sowie als Mail vom 28.7.2017 ging folgende Stellungnahme ein.

Herr
Martin Doerries
Fachbereichsleitung "Bauen, Planen, Umwelt"

Marktplatz 1
88709 Meersburg

Betreff: Widerspruch zum laufenden Verfahren des Bebauungsplans „Am Rosenhag", betreffend das Grundstück Hermann-Schwer-S Flurstüc

Sehr geehrter Herr Doerries,

Bezugnehmend auf unser Telefonat von letzter Woche und vor Pfingsten möchten wir im o.a. Verfahren zum Bebauungsplan „Am Rosenhag" Widerspruch einlegen und unsere Bedenken vortragen.

Wir sind Eigentümer des Grundstücks Hermann-Schwer-Strasse Flst. Nr. und damit vom Bebauungsplan betroffen. Da wir selbst nicht im Haus wohnen ist uns leider das Bebauungsplanverfahren und die entsprechenden Einspruchsmöglichkeiten entgangen und wir bitten vielmals dafür um Entschuldigung, dass wir dies nun trotz des bereits fortgeschrittenen Verfahrens nachholen.

Aber Sie hatten mir ja telefonisch letzte Woche empfohlen, in jedem Fall noch Einspruch einzulegen, da das Verfahren, wie Sie sagten, noch offen ist.

Unsere Bedenken sind folgende:

- das Grundstück ist mit etwa 1000 qm vergleichsweise groß, der Bebauungsplan sieht allerdings nur eine Bebauung auf einem unverhältnismäßig kleinen Teil des Grundstücks vor im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken. Das führt dazu, dass das Verhältnis vorhandene Fläche zu bebaubarer Fläche in unserem Fall stark reduziert werden soll. Dadurch fühlen wir uns deutlich benachteiligt, da die Größe unseres Grundstücks nicht angemessen gewürdigt wurde. Auch ist die südliche Baugrenze des benachbarten Flurstücks deutlich weiter nach Süden verlagert, für uns nicht nachvollziehbar.

- diese Situation führt dazu, dass eine gute architektonische Lösung zur Grundstücksbebauung praktisch nicht mehr möglich wäre, da eigentlich die Kastenform des Gebäudes aus den fünfziger Jahren als einzige Baumöglichkeit in Frage kommt. Eine beispielsweise angedeutet L-förmige Bauweise mit evtl. gering erhöhtem Bauvolumen , bei der die Nordostseite des Grundstücks bebaut wird und die Südwestseite als Garten erhalten bliebe, wäre mit diesem Bebauungsplan nicht mehr durchführbar.

- daraus ergibt sich als Konsequenz für uns dann nur eine komprimierte Bauform mit wenig attraktiver architektonischer Ausführung und intensiver Nutzung, als Folge damit auch sehr teuere Einheiten, kurzum genau das, was wir nicht wollen. Wir streben, wenn wir das Grundstück irgendwann neu bebauen wollen, eine aufgelockerte Bauweise mit größeren Wohneinheiten an, die auch für meersburger Familien attraktiv und bezahlbar wäre und der wunderbaren Lage gerecht würde. Derzeit sind die Wohnungen in unserem Haus etwa 50-60 qm groß und für Familien nicht geeignet. Dadurch wird der herrliche Garten leider kaum genutzt.

Sehr geehrter Herr Doerries, vorab schon mal vielen Dank für Ihre Mühe, es wäre für uns sehr hilfreich, wenn Sie uns eine kurze Rückmeldung bezgl. des weiteren Vorgehens geben könnten.

Wir bedanken uns an dieser Stelle nochmal ausdrücklich, dass Sie uns die Gelegenheit geben, unser Anliegen vorzutragen, hoffen auf eine positive Aufnahme Ihrerseits und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Ziel des Bebauungsplanes ist es nicht, massive Vergrößerungen der vorhandenen Gebäude zu ermöglichen. Deshalb wurden die Baugrenzen relativ eng um die Bestandgebäude festgesetzt (gilt auch für das besagte Nachbargrundstück).

Beschlussvorschlag

Es wird keine Änderung vorgenommen.

Öffentlichkeit 3

Mit Schreiben vom 27. Juni 2017 wird vom Rechtanwalt des Grundstückseigentümers folgende Stellungnahme abgegeben.

EIDING

RECHTSANWÄLTE

EIDING RECHTSANWÄLTE Frankfurter Landstr. 1 63452 Hanau

Stadt Meersburg
FB Bauen, Planen, Umwelt
z. Hd. Herrn Doerries
Marktplatz 1

88709 Meersburg

Vorab per Fax und E-Mail:
07532/440-5180
doerries@meersburg.de
Original folgt auf dem Postweg

Hanau, den 27.06.2017 eh D3/34-17

Unser Aktenzeichen: 98/16 LE61
./. Stadt Meersburg
Sachbearbeiter: Prof. Dr. L. Eiding
Fon Durchwahl Sekretariat: 06181/30049-00
Fax Durchwahl Sekretariat: 06181/30049-49
e-mail: office-eiding@eiding.com

Stellungnahme

zur Bauleitplanung der Stadt Meersburg, Aufstellung des Bebauungsplanes BPl. „Am Rosenhag", erneute Offenlage gem. §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017

Sehr geehrter Herr Doerries,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen namens unserer Mandanten,
als Eigentümer des Grundstücks Stefan-Lochner-Straße in Meersburg, grundsätzlich die Planänderungen für den BPl. „Am Rosenhag" (Stand 09.05.2017) für das v. g. künftige Wohngrundstück.

In Bezug auf die **GRZ bei (Wohn-)Neubauten**, wenn das bestehende Gebäude bereits eine höhere GRZ als 0,4 aufweist (textl. Festsetzung Ziff. 2 letzter Absatz), halten wir im Lichte des Ergebnisses unserer Besprechung am 31.01.2017 eine klarstellende Änderung der Formulierung für geboten.

www.eiding.com

PROF. DR. LUTZ EIDING [1]
Rechtsanwalt
Fachanwalt Verwaltungsrecht
Honorarprofessor öffentliches Baurecht

DR. ANDREAS KREMKUS [2]
Rechtsanwalt
Fachanwalt Bau- u. Architektenrecht
Fachanwalt Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
Lehrbeauftragter Bau- u. Architektenrecht

DR. MARTIN FAUSSNER [2]
Rechtsanwalt
Fachanwalt Verwaltungsrecht

MATTHIAS HECK [3]
Dipl. Verwaltungswirt

In Kooperation mit

REVISIO GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

REVISIO GMBH
Steuerberatungsgesellschaft

Andrea Grosse
Geschäftsführerin
Dipl.-Betriebswirtin, Steuerberaterin,
Vereidigte Buchprüferin

www.re-visio.com

[1] Inhaber

[2] Angestellter

[3] Freier Mitarbeiter

STANDORT
Eiding Rechtsanwälte
Frankfurter Landstraße 1
63452 Hanau

KONTAKT
Tel 06181 300 49 00
Fax 06181 300 49 49
info@eiding.com

BANKVERBINDUNG
Sparkasse Hanau
BIC HELADEF1HAN
IBAN DE72 5065 0023 0000 0477 46

EIDING

RECHTSANWÄLTE

Namens und im Auftrag unserer Mandanten geben wir im o. g. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BPl.) „Am Rosenhag", zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017 nachfolgende

Stellungnahme

ab.

A. Sachverhalt

I. Verlauf des BPl.-Aufstellungsverfahrens und anhängiges Baugenehmigungsverfahren

Insoweit nehmen wir Bezug auf das von EIDING RECHTSANWÄLTE erstellte Rechtsgutachten vom 13.01.2017, in dem der entscheidungserhebliche Sachverhalt im Einzelnen dargelegt ist. Das Baugenehmigungsverfahren ist derzeit auf Antrag meiner Mandanten ausgesetzt.

Bereits auf der Grundlage des BPl.-Entwurfs in der Fassung der 5. Offenlage hatten meine Mandanten einen **Bauantrag für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit Aufzug und Tiefgarage** eingereicht, den die Stadt Meersburg am 18.07.2016 an das LRA Bodenseekreis als zuständige Bauaufsichtsbehörde gem. § 53 Abs. 1 LBO weitergeleitet hat. Das Vorhaben hatte den vorgesehenen Festsetzungen des BPl. 1:1 entsprochen.

II. Bauvorhaben / Tektur gegenüber dem anhängigen Bauantrag

Bei unserem **Abstimmungsgespräch am 31.01.2017 unter Beteiligung der Herren Hecker und Fretschner des Kreisbauamtes Bodenseekreis** haben wir uns auf einen **Kompromiss** geeinigt, der aus Sicht der Stadt Meersburg als städtebaulich vertretbar erachtet wurde. Das erzielte Ergebnis sollte Eingang finden in die Überarbeitung des BPl.-Entwurfs.

Der Kompromiss hat insb. vorgesehen, die maximale **Gesamthöhe** GH_{max} auf 452 m ü.NN zu begrenzen und für die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück eine GRZ von 0,48 zu ermöglichen. Für die Zulassung einer GRZ (von max.0,5) mit ausschlaggebend war, dass der Bestandsbau auf dem Vorhabengrundstück bereits eine GRZ von 0,44 aufweist und keine städtebaulichen Gründe gegen eine geringfügige Erweiterung sprechen.

III. Planungsgegenstand: Künftiger BPl. „Am Rosenhag"

Gegenüber der letzten (sechsten) Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB enthält die ergänzte Planfassung (Entwurf Stand 09.05.2017), wie sie **Gegenstand der nunmehr 7. Offenlage ist, insb. folgende Änderungen**, die das Grundstück Flst.Nr. 290/1 betreffen:

- **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 1. Alt. BauGB: Festsetzung als allgemeines Wohngebiet („WA 2", WA i. S. d. § 4 BauNVO mit Nutzungsausschlüssen).
- **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 2. Alt. BauGB:
  - Max. zulässige **Gebäudehöhen** und zwar als **Gesamthöhe** $GH_{max.}$ 452 m ü.NN und **Traufhöhe** $TH_{max.}$ 448 m ü.NN.

- **Grundflächenzahl** (GRZ) im Fall des Neubaus eines Wohngebäudes:0,4, **ausnahmsweise Überschreitung um bis zu 0,1** unter der Voraussetzung, dass das bestehende Gebäude eine höhere GRZ als 0,4 aufweist.

B. Antrag und Begründung

Wir stellen namens und im Auftrag unserer Mandanten folgenden

Antrag:

Der letzte Absatz der Ziff. 2 „Maß der baulichen Nutzung ..." wird wie folgt gefasst:

„Sofern das bestehende Gebäude bereits eine höhere GRZ als 0,4 aufweist, darf die GRZ auch bei Neubauten um 0,1 überschritten werden (beträgt also max. 0,5)".

Begründung:

I.
Nach der BPl.-Begründung soll die GRZ im WA 2 im Fall einer Wohnnutzung grundsätzlich 0,4 betragen. Gem. dem Grundanliegen des BPl., Bestandsschutz zu gewähren und die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten nicht einzuschränken (vgl. BPl.-Begründung S. 2,Mitte), enthält der BPl.-Entwurf für solche **Grundstücke, deren Bebauung bisher eine GRZ von 0,4 übersteigt,** eine Sonderregelung.

Demnach ist eine Überschreitung um bis zu 0,1 (also max. 0,5) zulässig. Diese Regelung gilt für **Wohnneubauten**, denn Beherbergungsbetriebe dürfen aufgrund der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, namentlich die festgesetzten Nutzungsausschlüsse, nicht neu errichtet werden.

Die derzeitige Formulierung verwendet den Begriff **„ausnahmsweise"**, was den Schluss nahelegen könnte, es bedürfe hierfür einer **Ausnahmeentscheidung** gem. § 31 Abs. 1 BauGB. In Ansehung der Ergebnisse unseres Gesprächs am 31.01.2017 geht der Unterzeichner davon aus, es entspricht nicht der Intention des Plangebers, ein solches förmliches Ausnahmeerfordernis zu normieren.

II.
Die Formulierung als (echte) „Ausnahme" i. S. d. § 31 Abs. 1 BauGB wäre ausgehend von der Intention, Bestandsschutz zu gewähren, die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten nicht zu beschneiden (BPl.-Begründung S.2 Mitte) und das Plangebiet bestandorientiert weiterzuentwickeln ((BPl.-Begründung S. 3 oben) weder sachgerecht noch erforderlich.

Denn der „Ausnahmecharakter", verstanden nicht im Sinne einer „formellen Ausnahme" i. S. d. § 31 Abs. 1 BauGB, sondern im Sinne einer Beschränkung auf bestimmte Fallkonstellationen ergibt sich bereits aus der formulierten einschränkenden Voraussetzung, wonach eine Überschreitung der (Regel-)GRZ von 0,4 um bis zu 0,1 nur zulässig ist, wenn das bestehende Gebäude bereits eine höhere GRZ als 0,4 aufweist.

EIDING

RECHTSANWÄLTE

III.
Der Text der Festsetzung sollte daher **klarstellend** und Missverständnisse vermeidend so formuliert werden, dass es keiner gesonderten formellen Ausnahmeentscheidung i. S. d. § 31 Abs. 1 BauGB mit erforderlicher Gremienbefassung bedarf, sondern unter der einschränkenden Voraussetzung des Vorhandenseins eines Gebäudes mit einer GRZ von mehr als 0,4 eine GRZ von 0,5 für (Wohn-)Neubauten (stets) zulässig ist.

Der o.g. in der Antragstellung formulierte Textvorschlag ist geeignet, eine solche Klarstellung zu bewirken.

C. Weitere Vorgehensweise

Der Unterzeichner geht davon aus, dass antragsgemäß die Klarstellung in die Planung aufgenommen wird.

Wir bitten um **Eingangsbestätigung** und **Mitteilung über den zeitlichen Ablauf der von Ihnen beabsichtigten weiteren Verfahrensschritte – vielen Dank**!

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Eiding
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Honorarprofessor für öffentliches Baurecht

www.eiding.com

Planerische Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Die Formulierung kann so wie vorgeschlagen übernommen werden. Der Argumentation bzgl. der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist zu folgen. Wenn die Voraussetzung vorliegt, ist die erhöhte GRZ zulässig.

Die derzeitige Formulierung erfordert eine formale Einzelfallentscheidung, die letztlich zusätzliche Verfahrensschritte bei der Genehmigung erfordert und zu Missverständnissen führen kann.

Beschlussvorschlag

Der Text wird wie folgt geändert:

„Sofern das bestehende Gebäude bereits eine höhere GRZ als 0,4 aufweist, darf die GRZ auch bei Neubauten um 0,1 überschritten werden.

Da die vorstehenden Abwägungsvorschläge zu keiner inhaltlichen Änderung führen, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen.

Auf beiliegende Satzungstexte wird verwiesen.

Doerries