

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"
Bleicher, Martin

Nummer: **20/1613**
Datum: 29.09.2020

Beratungsfolge	Termin	Status
Gemeinderat	13.10.2020	öffentlich Anlagen: Deckblatt Begründung, planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Rechtsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Gutachterliche Stellungnahme Schallimmissionssc hutz / Geräuschemission sprognose Artenschutzrecht- liche Einschätzung Text- und Planteil, Umweltbericht

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzbau Schmäh,, Toren, Meersburg Aufstellungsbeschluss, Entwurf, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Sachvortrag:

Für den Betrieb der Zimmerei Schmäh wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt. Der derzeitige Betriebsstandort in der Schützenstraße ist mittlerweile vollständig ausgenutzt und weist keinerlei Erweiterungspotentiale auf. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse sind im täglichen Arbeitsablauf andauernde Kompromisse erforderlich. Der Betriebsinhaber ist daher auf der Suche nach einem entwicklungsfähigen Standort und möchte aufgrund der traditionellen Verbundenheit mit der Stadt Meersburg auch gerne dort angesiedelt bleiben.

Am südlichen Rand des Gewerbegebietes 'Toren' möchte die Fa. Schmäh mittlerweile zwei Grundstücke bebauen, wovon das Fl. St. Nr. 822/4 als gewerbliches Baugrundstück und das Grundstück Fl. St. Nr. 850 größtenteils als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche genutzt werden soll.

Neben einer Produktionshalle mit entsprechenden Lagerflächen, Büros und Sozialräumen sind in einem mehrgeschossigen Gebäude Mitarbeiterwohnungen vorgesehen. Für ihre anspruchsvolle Tätigkeit ist die Firma Schmäh auf qualifizierte Mitarbeiter angewiesen, die aber oftmals auf dem angespannten Wohnungsmarkt in der Bodenseeregion nicht unterkommen können. Die Planung sieht daher die Realisierung von insgesamt acht Einzimmer-Appartements und von zwei Zweizimmer-Wohnungen vor. Das Projekt wird durch die neu geschaffene Förderlinie 'Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen' gefördert.

Für das Gesamtprojekt liegt eine Planung des Architekturbüros Klingelhöfer Krötsch Architekten, München vor, das als Vorhaben- und Erschließungsplan die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt.



Bild 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Holzbau Schmäh“ (maßstabslos)

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt sind. Auswirkungen sind demnach insbesondere für die Schutzgüter 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung von Flächen, für das Schutzgut 'Flora / Fauna' durch den Verlust von Wiesenflächen und Obst-Hochstämmen und für das Schutzgut 'Landschaftsbild' zu erwarten. Im Plangebiet sind Ausgleichsflächen als artenreiche Fettwiese und Hochstamm-Streuobstwiese ausgewiesen, mit denen entfallende Vegetationsstrukturen und Landschaftselemente kompensiert werden können. Für den Ausgleich des rechnerischen Eingriff-Defizits werden jedoch zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im weiteren Verfahren festzulegen sind.

Dem Umweltbericht ist eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes beigefügt. Sie kommt zu dem Schluss, dass insbesondere die Gehölzstrukturen am östlichen Rand des Plangebietes von naturschutzfachlichem Interesse sind. Zudem befinden im Plangebiet mehrere teils stattliche Obstbäume, die Habitate für Vögel und Fledermäuse darstellen. Prinzipiell und unter Beachtung der Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Einschätzung sind Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht zu befürchten. Die Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Bereits im Vorfeld hat die Stadt Meersburg den Flächennutzungsplan 3.Änderung GVV durchgeführt. Die darin enthaltene Gewerbefläche „Abrundung Gewerbegebiet Toren“ wurde am 26.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Meersburg fasst den Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB.

Dafür wurde ein Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalte in der Sitzung durch das Büro Hornstein vorgestellt werden.

Als Anhang zum Sachvortrag sind folgende Unterlagen in Papierform enthalten:

- Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzbau Schmäh“ mit zeichnerischem Teil, Deckblatt, planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzbau Schmäh“
- Artenschutzrechtliche Einschätzung (Text- und Planteil)

Aufgrund der hohen Anzahl an druckbaren Seiten sind folgende Unterlagen nur im Ratsinformationssystem enthalten:

- Gutachterliche Stellungnahme Schallimmissionsschutz / Geräuschemissionsprognos

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Meersburg beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbau Schmäh“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf in der Fassung vom 24.Sept. 2020 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Holzbau Schmäh“ mit all seinen Bestandteilen.
3. Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Holzbau Schmäh“

Bleicher