

Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg`

Vorhabenträger: Winzerverein Meersburg Kronenstraße 19 88709 Meersburg

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –
Örtliche Bauvorschriften– Begründung – Rechtsplan



Anlagen:

- Betriebskonzept vom 08.05.2020 mit Fortschreibung vom 01.04.2021
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Pläne 1 – 4)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
`Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg`
(Architekturbüro Mohr, Immenstaad, 25. März 2021)
- Gutachterliche Stellungnahme
Schallimmissionsschutz / Geräuschimmissionsprognose
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
`Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg`
(GSA Körner GmbH, 78479 Reichenau, 20. Juli 2020)
- Stellungnahme GSA zur Umplanung
(GSA Körner GmbH, 78479 Reichenau, 30. März 2021)
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen
und – Immissionen in Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen
Bebauungsplan zur Errichtung und zum Betrieb einer Weinkelterei
an einem neuen Betriebsstandort in Meersburg
(iMa Richter & Röckle GmbH & Co. KG, 79098 Freiburg, 25.08.2020)
- Stellungnahme zur Schornsteinhöhe
(iMa Richter & Röckle GmbH & Co. KG, 79098 Freiburg, 02. März 2021)
- Gutachterliche Stellungnahme zum geänderten Betriebskonzept
(iMa Richter & Röckle GmbH & Co. KG, 79098 Freiburg, 01. April 2021)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Stadt Meersburg über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

`Hundsrücken - Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg´

und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Hundsrücken - Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg´.

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Hundsrücken - Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg´ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom
2. den Bauvorschriften vom

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom

Der Satzung sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom
2. Lage- / Übersichtsplan vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer verstößt gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Meersburg, den

.....
R. Scherer, Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg
Wein-Keltereibetrieb mit Abfüllbetrieb, Lagerhalle und Sozialräumen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhe, der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) - EFH, die für jedes Baufenster im Plan eingetragen ist.

1.2.3.1 Wandhöhe

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die maximale Wandhöhe (Wh) festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt Wandhaut / Dachfläche.

1.2.3.2 Gebäudehöhe

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die maximale Gebäudehöhe (Gh) festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und der First-Oberkante. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten (Be- und Entlüftungen) um bis zu 2 m und für einen Abluftkamin um bis zu 4,70 m überschritten werden.

**2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge über 50 m betragen darf.

**2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

**3.0 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Zufahrt und Wirtschaftsweg.

**6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Garagen sind innerhalb des Baufensters zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

**7.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und
Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14
BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgewiesen.

8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- A = Eingrünung des Baugrundstücks,
- B = Nutzgarten

festgesetzt.

9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

9.1 Kompensationsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 69.837 Biotopwertpunkten werden als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

- Ankauf von insgesamt 85.000 Ökopunkten aus der Maßnahme AZ 435.02.014.02 auf dem Grundstück mit der Fl. St. Nr. 301/0 auf der Gemarkung Bonndorf mit der Bezeichnung: „Entwicklung einer Magerwiese“. Dies entspricht einer Fläche von 5.000 m² bei einer Gesamtfläche der Maßnahme von 14.262,12 m².

9.2. Geschütztes Biotop

Das entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufende geschützte Biotop Nr. 183214354225 `Hecke beim Siechenweiher` ist während der Baumaßnahmen vor Eingriffen und schädlichen Einwirkungen zu schützen.

9.3 Nisthilfen für Vögel

Innerhalb des Plangebietes sind an den drei mit einem Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot versehenen Bäumen Nisthilfen für Vögel wie folgt anzubringen:

- Jeweils eine Halbhöhle für Nischenbrüter (z. B. Grauschnäpper, Zaunkönig, Hausrotschwanz), Anbringungshöhe jeweils 2,5 – 3,5 m, Ausrichtung der Flugöffnungen Ost / Süd-Ost.

9.4 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna ist die Rodung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.

9.5 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

9.6 Solaranlagen

Aufgrund der Nähe des Siechenweihers sind bei der Installation von Energiegewinnungsanlagen blendfreie und strukturierte Solargläser zu verwenden, um eine Fallenwirkung auf Wasserinsekten durch glänzende Oberflächen zu vermeiden.

10.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

11.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Standorte für einen neu zu pflanzenden Baum sowie für neu zu pflanzende Sträucher gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Baum und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind die Standorte für zwei zu erhaltende Bäume und eine Gehölzgruppe festgesetzt.

Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

ausgefertigt:

Meersburg, den

.....
R. Scherer, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Dem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit eventuell notwendiger Hangentwässerung gemacht werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

„Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Bodenschutz

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen und Sedimenten der Tettang-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Archäologische Denkmalpflege

Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig mit dem LAD abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Pflanzenliste

1. Sträucher für freiwachsende Hecken auf den privaten Grünflächen (Eingrünung des Bauwerks, Pufferstreifen zum nördlich gelegenen geschützten Biotop)-

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rosa canina	-	Hundrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

2. Geschnittene Hecken

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

3. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Lonicera caprifolium	-	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	-	Immergrünes Geißblatt
Vitis spec.	-	Weinrebe

4. Dachbegrünung

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Hundsrücken - Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg`.

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020, werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Meersburg als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Elektrische Freileitungen
- 4.0 Einfriedungen/ Abgrenzungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg`.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer und Pultdächer mit durchgehendem Hauptfirst, Dachneigung 15°.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig.

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind für Fassaden, mit Ausnahme der Brandwand des Neubaus zum Bestandsgebäude:

- Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung.

2.3 Farbgestaltung

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

3.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

4.0 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- Zäune.

Zäune dürfen eine Höhe von maximal 2 m aufweisen.

Einfriedungen sind ohne Sockel für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

ausgefertigt:

Meersburg, den

.....
R. Scherer, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Regionalplan
4. Bestand / Nutzung
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2. Gewässer
 - 4.3 Denkmalschutz
5. Planung / Planungsinhalte
 - 5.1 Bebauung / Art der Nutzung
 - 5.1.1 Das Vorhaben
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 5.4 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.5 Erschließung
 - 5.6 Schallschutz
 - 5.7 Geruchsimmissionen
 - 5.8 Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten
7. Kosten
8. Flächenbilanz

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Der 1884 gegründete Winzerverein Meersburg ist die zweitälteste Winzergenossenschaft Badens und bewirtschaftet mit 30 Winzerbetrieben ca. 50 ha Rebflächen. Jährlich werden – je nach Ernteertrag – bis zu ca. 480.000 Liter Wein erzeugt, davon ca. 60 % Weißwein, 20 % Roséwein und 20 % Rotwein.

Während Verwaltung und Vertrieb der Genossenschaft in dem 2003 erbauten Wein- und Kulturzentrum in der Kronenstraße untergebracht sind, befindet sich der eigentliche Keltereibetrieb in der Unterstadtstraße im Herzen der historischen Altstadt. Hier ist er mittlerweile an seiner Kapazitätsgrenze angelangt, hinzu kommen logistische Probleme, die durch die engen Straßen und die eingeschränkte Anfahrbarkeit der Innenstadt bedingt sind. Größere Lkws könnten zwar in die Unterstadtstraße einfahren, finden aber dort keine Wendemöglichkeit, so dass größere Transportgüter und – mengen, z. B. Paletten mit Flaschen u. ä. umgeladen und mit kleineren Fahrzeugen angeliefert werden müssen. Die erforderlichen Verkehrsbewegungen stellen eine potentielle Gefahr für Fußgänger in der während der Tourismussaison belebten Straße dar. Die Traubenannahme während der Lesezeit führt regelmäßig zu kaum mehr zu bewältigenden Engpässen. Die Gesamtsituation kollidiert auch mit dem Ziel der Stadt Meersburg, die Innenstadt künftig vom Autoverkehr frei zu halten.

Bereits in den 1990iger Jahren hat der Winzerverein am nördlichen Stadtrand an der Mesmerstraße eine Lagerhalle errichtet. Dieses Gebäude soll nun erweitert und darin der Keltereibetrieb eingerichtet werden. Es ist verkehrsgünstig gelegen und nur ca. 500 m vom Wein- und Kulturzentrum in der Kronenstraße entfernt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Maßnahme geschaffen werden.



Bestehendes Lagergebäude in der Mesmerstraße

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

In der mittlerweile rechtskräftigen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist das Plangebiet als Sondergebiet `Kelterei` dargestellt. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.1 REGIONALPLAN

Der Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet und sein Umfeld keine Ausweisungen. Der nördlich von Meersburg dargestellte regionale Grünzug endet an der Bundesstraße 31.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

4. BESTAND / NUTZUNG

Dem an der Mesmerstraße gelegenen Lagergebäude sind befestigte Hofflächen vorgelagert. Im Osten schließen sich eine Obstwiese mit Obst-Halbstämmen und ein Nutzgarten an, der einen Schuppen enthält. Im Garten stehen ein markanter Walnussbaum sowie weitere kleinere Bäume.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg, der auch als Zufahrt für das Lagergebäude genutzt wird und zum östlich gelegenen Siechenweiher führt.

Südlich des Wirtschaftsweges und westlich der Mesmerstraße befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude.

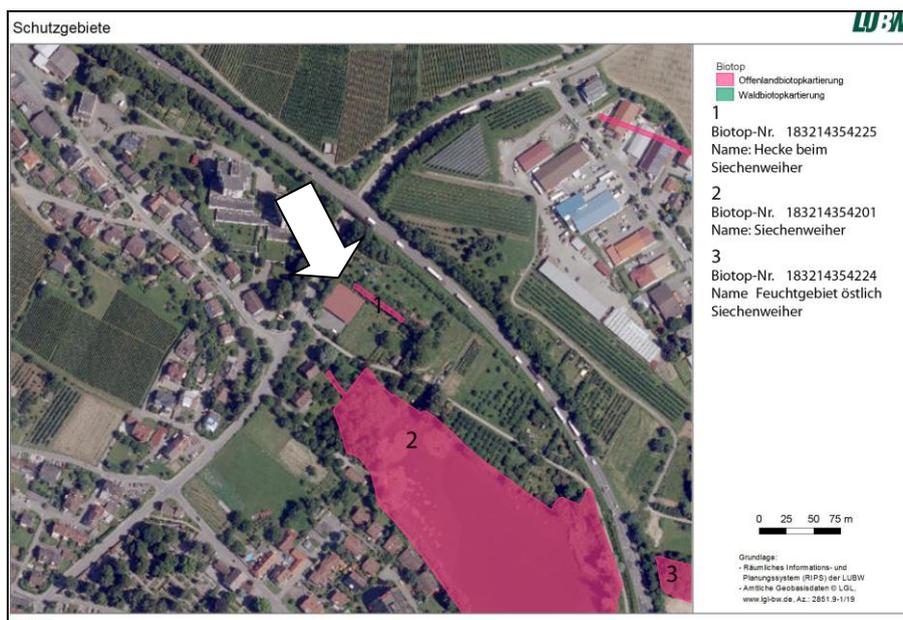
4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das aus 19 Teilgebieten bestehende Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer` grenzt im Süden unmittelbar an das Plangebiet an.



Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer` (Quelle: LUBW)

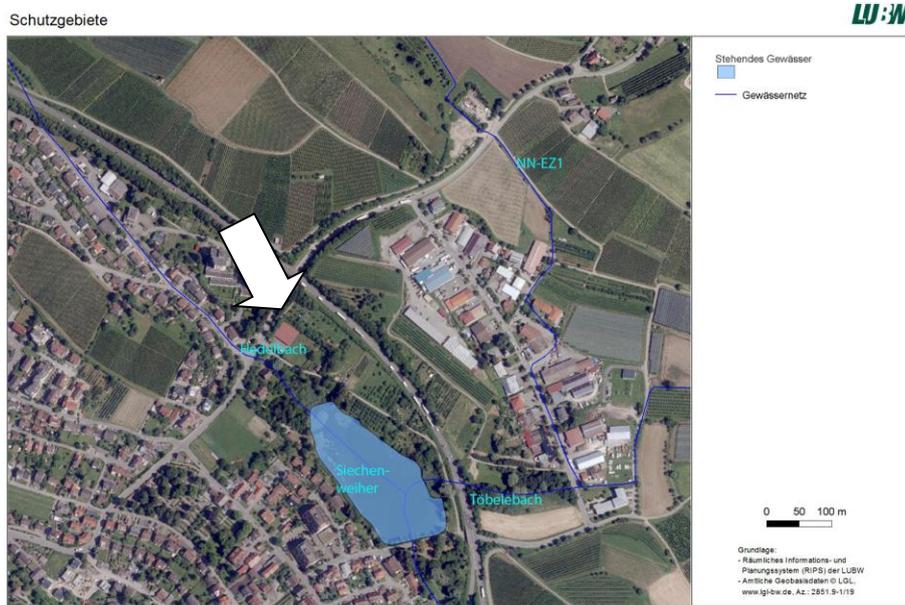
Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft das geschützte Biotop Nr. 183214354225 `Hecke beim Siechenweiher`. Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs.



LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

4.2. Gewässer

Südlich des Plangebietes verläuft der verdolte Hedelbach, der zum Siechenweiher führt.



05.12.2017
LUBW-Gewässerkartierung (ohne Maßstab)

4.3 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes gibt es keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

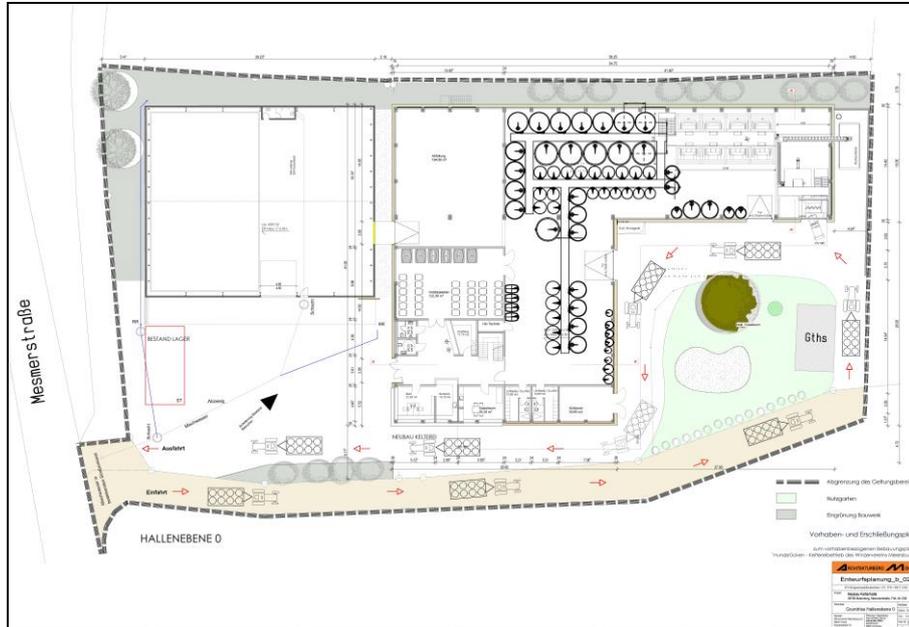
5.1 BEBAUUNG / ART DER NUTZUNG

Die vorhandene Lagerhalle wird nach Osten um eine Grundfläche von ca. 1.700 m² erweitert. Der Erweiterungsbau dient der Unterbringung des Kelteretriebes. Als Art der Nutzung ist daher festgesetzt:

„Kelteretrieb des Winzervereins Meersburg“
Wein-Kelteretrieb mit Abfüllbetrieb, Lagerhalle und
Sozialräumen.

5.1.1 DAS VORHABEN

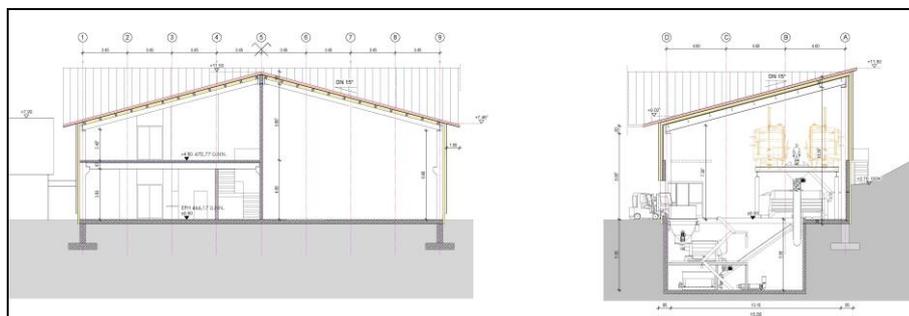
Die vorhandene Lagerhalle wird um einen eingeschossigen Erweiterungsbau ergänzt, der künftig den Kelteretrieb enthält.



Lageplan mit EG-Grundriss und Darstellung der vorgesehenen Erschließung



Ansicht Süd – links das bestehende Lagergebäude-



Schnitte a + b



Ansicht West



Ansicht Ost

(Alle Pläne: Architekturbüro Mohr, Immenstaad)

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO**

sie orientiert sich exakt am Vorhaben.

- **Höhenentwicklung der Gebäude**

Auch die Höhenentwicklung bemisst sich exakt am Vorhaben. Die zulässigen Wandhöhen sind bauteilbezogen mit 7,70 m und 4,85 m für die bestehende Lagerhalle festgesetzt und entsprechen den betrieblichen Anforderungen. Während der nördlich gelegene, entlang der Böschung verlaufende Gebäudeteil mit Pultdach eine Gesamthöhe von 11,80 m aufweist, reduziert sich diese für das südlich gelegene Satteldach auf 11,50 m. Bemessungsgrundlage ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die aus dem Bestand übernommen wird.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für untergeordnete technische Aufbauten (Be- und Entlüftungen) um bis zu 2 m und für einen Abluftkamin um bis zu 4,70 m überschritten werden. Dieser insgesamt 16,5 m hohe Kamin ist im Vorhaben- und Erschließungsplan und im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen/ Baufenster eindeutig definiert.

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

als abweichende Bauweise, wobei die Baulängen über 50 m betragen dürfen. Dies betrifft den nördlichen Gebäudeteil, wo dies aus betrieblichen Gründen erforderlich wird.

5.3 WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) BauGB**

Garagen sind innerhalb des Baufensters zulässig, für die erforderlichen Stellplätze ist eine Fläche südlich des Bestandsgebäudes ausgewiesen.

- **Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Der entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufende Wirtschaftsweg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Er wird auch als Zufahrt für das Areal des Keltereibetriebes genutzt.

Mit einbezogen ist eine kleine Teilfläche des nach Norden führenden Wegegrundstücks Fl. St. Nr. 833. Dadurch wird im Einmündungsbereich in die Mesmerstraße die Anordnung einer getrennten Zu- und Ausfahrt möglich.

- **Private Grünflächen gem. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Sie dienen als Pufferstreifen zum nördlich verlaufenden geschützten Biotop und der Eingrünung der Bebauung. Die Flächen umschließen den Gebäudekomplex von zwei Seiten mit einem Abstand von jeweils 1 m zur Fassade (Dachvorsprünge, Traufe).

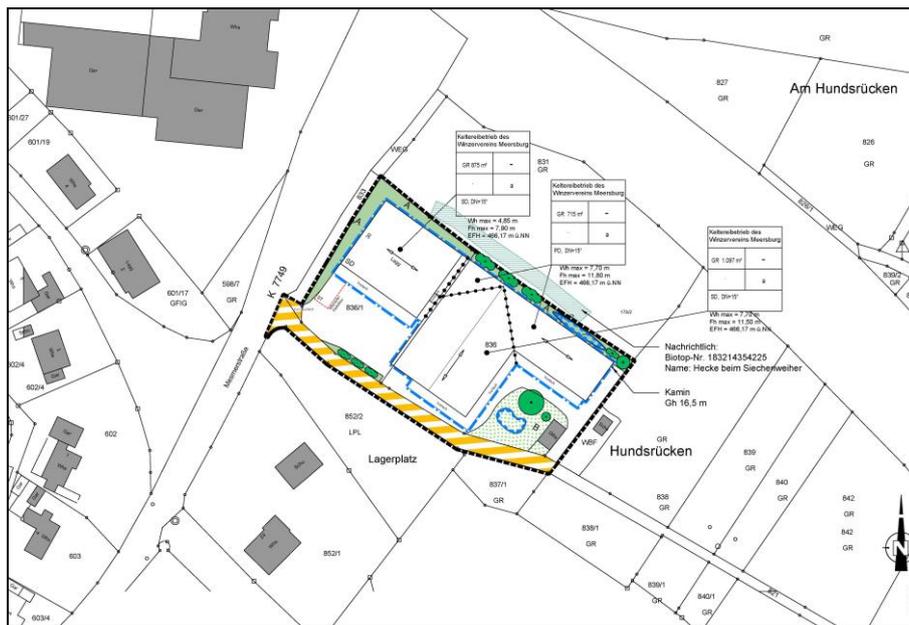
Darüber hinaus sind eine Gehölzgruppe entlang des Wirtschaftsweges und der vorhandene Nutzgarten als private Grünflächen ausgewiesen.

- **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

An der Nordseite des Gebäudes sind innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche Pflanzgebote für einen Baum sowie für Sträucher festgesetzt.

- **Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Für den Walnussbaum und einen weiteren Baum im Bereich des Nutzgartens sind Erhaltungsgebote festgesetzt. Die Bäume bereichern das Landschaftsbild und dienen als Brut- und Nahrungshabitat.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden für das Plangebiet erlassen, um die Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft und ein zurückhaltendes Gesamt-Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Sie betreffen insbesondere

- **die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Fassaden- und Dachgestaltung**

Zulässig sind geneigte Dachformen als Pult- und Satteldächer mit einer einheitlichen Dachneigung von bis zu 15°.

Für die Fassaden sind, mit Ausnahme der Brandwand zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau, nur Holzschalungen zulässig. Die Bebauung vermittelt damit den Charakter von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden und fügt sich in das Landschaftsbild ein.

- **Einfriedungen**

sind zum Schutz des Betriebes sowie der gelagerten Güter erforderlich und dürfen maximal 2 m hoch werden.

5.5 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg und das Betriebsareal. Die Einmündung an der Mesmerstraße wird um eine kleine Teilfläche des Wegegrundstücks Fl. St. Nr. 833 ergänzt, so dass eine getrennte Ein- und Ausfahrt angelegt werden kann. Die ursprünglich vorgesehene Annahme des Leseguts über den bestehenden Wirtschaftshof wird nach Osten verlegt, um einen Rückstau der anliefernden Fahrzeuge auf die Mesmerstraße zu vermeiden und um mögliche Lärmbelastigungen für die an die Mesmerstraße angrenzende Wohnbebauung zu reduzieren.

Im Osten des Plangebietes wird ein Anlieferbereich angeordnet. Um während der Saison Engpässe zu vermeiden, kann der vorhandene Hof als Warte- und Ausweichbereich genutzt werden. Damit soll auch die möglichst störungsfreie Nutzung des Wirtschaftsweges für Fussgänger und Radfahrer gewährleistet werden.

Das Betriebskonzept vom 08.05.2020 /ergänzt am 11.12.2020 und der Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten einen Lageplan, in dem die vorgesehene Erschließung dargestellt ist. Demnach fahren die anliefernden Fahrzeuge (Traktorgespanne) über die bestehende Zufahrt von der Mesmerstraße auf das Betriebsareal und können sich parallel zum Wirtschaftsweg auf dem Gelände aufstellen. Südlich des neuen Gebäudes fahren sie auf den Wirtschaftsweg nach Osten und biegen dort in die Anlieferspur ein, wo sie entladen werden. Von dort fahren sie über diese Spur weiter und biegen im Süden wieder in den Wirtschaftsweg ein, um zurück zur Mesmerstraße zu fahren. Der Lageplan zeigt, dass sich im Süden mind. 4 Gespanne und in der Anlieferspur mind. Weitere 7 Fahrzeuge aufstellen können.

Weitere Anbindungen des Areals an den Wirtschaftsweg oder die Anlage zusätzlicher interner Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Die Befestigung des wasserdurchlässig angelegten Weges über den Bestand hinaus mit Asphalt o. ä. ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

5.6 SCHALLSCHUTZ

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Wohnbebauung an der Mesmerstraße wurde von der Fa. GSA Körner GmbH, Reichenau, eine gutachterliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz erarbeitet, die den Bebauungsplan-Unterlagen als Anlage beigefügt ist. Auf der Grundlage der aktualisierten Planung (siehe Pkt. 5.5) und einer umfassenden, im Gutachten dargelegten Betriebsbeschreibung kommt das Gutachten zusammenfassend zum Ergebnis,

...`dass vor den nächstgelegenen schutzwürdigen Gebäuden im Einflussbereich der Planungsmaßnahme die jeweils anzuwendenden Immissionsrichtwerte nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), durch die anlagenbezogenen Beurteilungspegel eingehalten und unterschritten werden.

Die Untersuchungen wurden getrennt für den Regelbetrieb mit Anlieferung der Ernte, sowie für Weinverkostungen an Sonn- und Feiertagen durchgeführt`.

Auszugsweise zitiert aus: Gutachterliche Stellungnahme Schallimmissionsschutz / Geräuschimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg` (GSA Körner GmbH, 78479 Reichenau, 20. Juli 2020)

Die zugrunde gelegte Betriebsbeschreibung enthält alle relevanten Vorgänge auf dem Betriebsgelände:

An- und Abfahrt der Mitarbeiter, incl. Parkplatz,
Innenpegel des Flaschenlagergebäudes im Bestand,
Innenpegel des Keltereibetriebs,
technische Gebäudeausrüstung (Klimatisierung, Be- und Entlüftung),
An- und Abfahrt, sowie Be- und Entladung der Lkw vor dem Flaschenlager,
An- und Abfahrt der Gäste – Führung `gläserne Produktion`.

Die Regelarbeitszeiten im Keltereibetrieb liegen dabei außerhalb der Ruhezeiten.

Zusätzlich wurde eine Variante `gläserne Produktion` - Weinverkostung` mit maximal 50 Personen an Sonn- und Feiertagen bewertet, wobei jeweils nur eine Führung pro Tag, in den Zeitfenstern 10 Uhr – 13 Uhr und 15 Uhr – 20 Uhr erfolgen soll. Hierfür sind die nachfolgend aufgeführten, anlagenbezogenen Quellen maßgebend:

An- und Abfahrt der Gäste – Führung `gläserne Produktion` (Sonn- und Feiertag),
An- und Abfahrt Mitarbeiter, inclusive Parkverkehr,
Klimaeinheit AST2 140.

Eine weitere Variante betrifft den Erntezeitraum von sechs Wochen zwischen September und Oktober des jeweiligen Erntejahres mit durchschnittlich 22 Lesetagen. Hierfür wurden bewertet:

An- und Abfahrt der Mitarbeiter, incl. Parkplatz,
Innenpegel des Flaschenlagergebäudes im Bestand,
Innenpegel des Keltereigebäudes, Tresterschnecke,
technische Gebäudeausrüstung (Klimatisierung, Be- und Entlüftung),
An- und Abfahrt des Trester-Lkw, Containerabholung Südfassade Kelterei,
An- und Abfahrt der Traktorengespanne,
Entladung Traktorengespanne Ostfassade Keltereigebäude.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen für die raumbegrenzende Hülle der Gebäude für die beschriebene Betriebsweise nicht erforderlich. Die Betriebsabläufe sind jedoch so zu organisieren, dass während der Nachtzeit im Kelterei- und Lagerbetrieb bzw. auf den außenliegenden Teilflächen keine Betriebstätigkeit stattfindet und dass insbesondere an Sonn- und Feiertagen die im Betriebskonzept genannten Bedingungen eingehalten werden. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind aus der Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Das Betriebskonzept wird Bestandteil des zwischen der Stadt Meersburg und dem Winzerverein als Vorhabensträger abzuschließendem Durchführungsvertrages.

Mittlerweile wurde die Planung des Keltereibetriebes nochmals überarbeitet und die Traubenanahme am östlichen Gebäudeende angeordnet. Auch der erforderliche Trestercontainer ist an der Ostseite des Gebäudes angeordnet. Für diese Planung liegt eine ergänzende Stellungnahme vom 30.03.2021 vor, in der es zusammenfassend heißt:

‘Aufgrund der Verortung der Schallquellen sowie der Anordnung der Gebäude ist an keiner Immissionsposition mit einer Erhöhung der Geräuschimmissionen zu rechnen. Die Umplanung ist daher aus Sicht des Schallschutzes zu befürworten’.

Auszugsweise zitiert aus: Schreiben vom 30.03.2021 zur Umplanung (GSA Körner GmbH, 78479 Reichenau)

5.7 GERUCHSIMMISSIONEN

Für das geplante Vorhaben wurde von der Firma iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg) eine gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen und – immissionen mit den folgenden Inhalten erarbeitet:

- a) Prognose der von der Kelterei des Winzervereins Meersburg eG ausgehenden Geruchsemissionen,
- b) Ermittlung der für die Geruchsausbreitung maßgebenden meteorologischen Daten,
- c) Ausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der zu erwartenden Geruchsimmissionen,
- d) Bewertung der Ergebnisse anhand der Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

Beim Keltereibetrieb handelt es sich um einen `Kampagnenbetrieb` mit einem durchschnittlichen Kampagnenbeginn ab dem 10. September und dem Ende am 20. Oktober. Daraus ergibt sich eine Kampagnendauer von 5 -6 Wochen. Im Gutachten wird eine Geruchsstundenhäufigkeit von 25 %, bezogen auf die Dauer einer Kampagne (6 Wochen) vorgeschlagen.

Zu berücksichtigen waren insbesondere Emissionen aufgrund der Gärgase, diffuse Emissionen aus dem Tor der Anlieferhalle und diffuse Emissionen des Trestercontainers. Als Beurteilungsgrundlage waren die Immissionswerte der GIRL heranzuziehen (relative Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % für Wohn- und Mischgebiete, relative Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % für Gewerbe- und Industriegebiete). In den Auslegungshinweisen zur GIRL wird allerdings darauf hingewiesen, dass die für die Beurteilung zu Grunde liegenden Werte auf die Dauer der Kampagne bezogen werden können. Unter Berücksichtigung einer 6-wöchigen Kampagne ergibt sich damit, dass an keinem Immissionsort der vorgeschlagene Wert von 25 % überschritten wird (maximal 17 %).

Das Gutachten kommt abschließend zum Ergebnis, dass durch die geplanten Maßnahmen (Lüftungstechnik mit gezielter Ableitung der Fortluft über einen 18 m hohen Schornstein, Abdecken des Trester-Containers

außerhalb der Betriebszeit) die Anforderungen an den Stand der Technik erfüllt sind. In einem Schreiben vom 02. März 2021 stellen die Gutachter fest, dass die Schornsteinhöhe um 1,50 m auf insgesamt 16,50 m reduziert werden kann und dabei der Immissionsrichtwert der Geruchsimmissions-Richtlinie weiterhin sicher eingehalten wird.

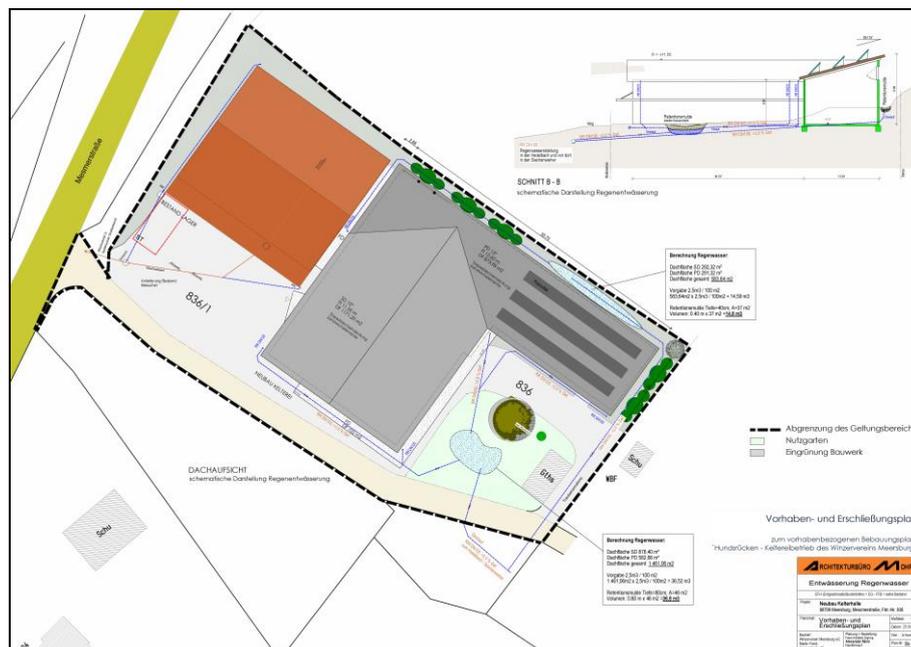
Auszugsweise zitiert aus: Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen in Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung und zum Betrieb einer Weinkelterei an einem neuen Betriebsstandort in Meersburg sowie Schreiben vom 02.03.2021 zur Schornsteinhöhe (iMa Richter & Röckle GmbH & Co. KG, 79098 Freiburg, 25.08.2020, 02.03.2021)

Auch zu den Geruchsimmissionen liegt eine ergänzende Stellungnahme vor, in der die aktualisierte Planung bewertet wird. Sie kommt zum Ergebnis, dass '...unter diesen Voraussetzungen mit keiner Verschlechterung der Geruchsimmissionen gegenüber unserem Gutachten vom 25.08.2020 zu rechnen (ist). Insgesamt wird sich die Situation verbessern. Auf eine erneute Ausbreitungsberechnung kann aus unserer Sicht verzichtet werden'.

Auszugsweise zitiert aus: Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen bei Umsetzung eines geänderten Betriebskonzepts der Weinkelterei am neuen Betriebsstandort in Meersburg (iMa Richter & Röckle GmbH & Co. KG, 79098 Freiburg, 01.04.2021)

5.8 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Oberflächenwasser soll gem. den Vorgaben des bad.-württ. Wassergesetzes auf den Baugrundstücken zurückgehalten und möglichst versickert werden. Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zwei Retentions- und Versickerungsmulden mit einem Gesamtvolumen von insgesamt ca. 51 m³ ausgewiesen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Der Anschluss der erforderlichen Notüberläufe erfolgt an den südlich verlaufenden Hedelbach. Dieser mündet in den Siechenweiher.



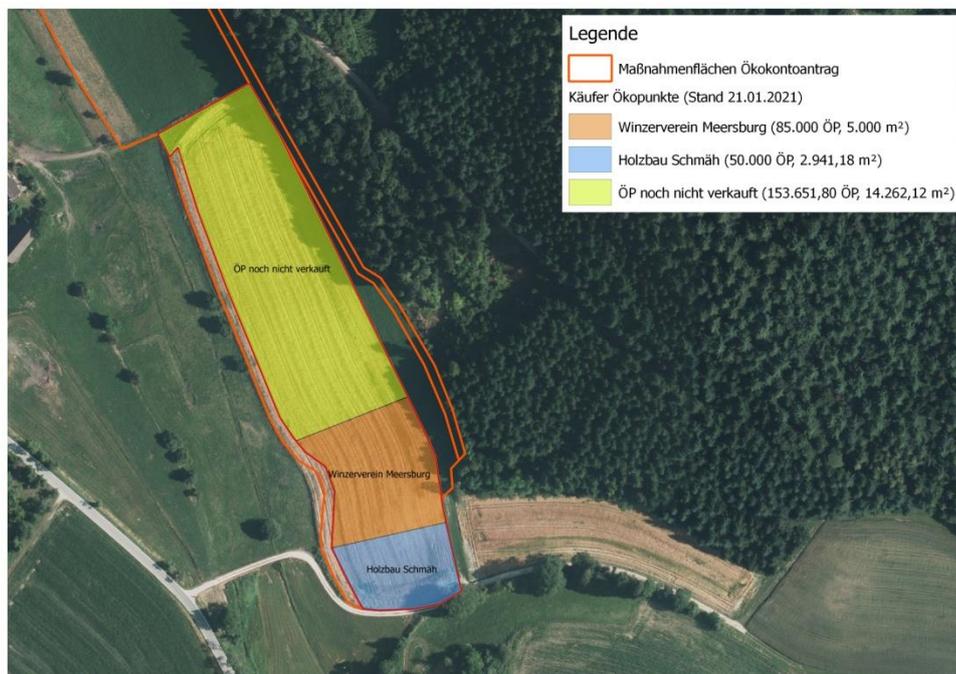
Entwässerungsplanung (Architekturbüro Mohr, Immenstaad)

6. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG / GESCHÜTZTE ARTEN

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 `Landschaftsbild`, `Boden` durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung von Flächen sowie für das Schutzgut `Flora / Fauna` durch den Verlust der östlich gelegenen Obstwiese zu erwarten.

Das rechnerische Eingriffsdefizit beträgt 69.837 Biotopwertpunkte. Der Ausgleich des errechneten Biotopwertpunkt-Defizits soll über den Ankauf von Punkten aus einer Ökokontomaßnahme erfolgen. Es handelt sich hierbei um die Maßnahme mit dem Aktenzeichen 435.02.014.02 auf dem Grundstück mit der Fl. St. Nr. 301/0 auf der Gemarkung Bonndorf mit der Beschreibung: „*Entwicklung einer Magerwiese. Umbruch des bestehenden Bewuchses. Eggen der Fläche. Einsaat der Fläche mittels Mähgutübertragung. Als Spenderflächen sind Magere Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) in Sipplingen vorgesehen. Die Flächen wurden 2016 im Zuge der MaP-Kartierung als FFH-Grünland kartiert. Dabei handelt es sich um folgende Flurstücke der Gemeinde Sipplingen: Gemarkung Sipplingen: 1715, 1795/1, 2560, 2755 und Gemarkung Nesselwangen: 582. Weitere Spenderflächen finden sich innerhalb des Naturraumes 'Hegau'.*“.

Vom Vorhabenträger werden aus der o.g. Maßnahme 85.000 Ökopunkte angekauft. Dies entspricht einer Fläche von 5.000 m² aus der Maßnahme.



Lage der Maßnahme AZ 435.02.014.02 mit der für das Bauvorhaben eingesetzten Fläche (Quelle: Büro 365 Grad, Überlingen)

Es liegt eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes (Büro SeeConcept, Uhdlingen-Mühlhofen, Juni 2018) vor. Sie ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Die Flächen werden derzeit als Obstwiese und Nutzgarten genutzt. Es weist vielfältige und kleinteilige Vegetationsstrukturen auf, u. a. mehrere Obst-Halbstämme und einen Walnussbaum. Diese Strukturen stellen Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten dar. Der daher in der Stellungnahme enthaltene Vorschlag zur Anbringung von Nisthilfen für Nischenbrüter ist als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Für Fledermäuse ist das Plangebiet von untergeordnetem Interesse. Ein Einzelexemplar der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde in der nördlich gelegenen Böschung beobachtet, das eigentliche Plangebiet spielt aufgrund seines dichten Bewuchses keine große Rolle als Habitat für Reptilien. Von Bedeutung sind jedoch die angrenzenden Biotopstrukturen, in die nicht eingegriffen wird.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes kommt zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu befürchten sind.

Von besonderer Bedeutung ist die als geschütztes Biotop ausgewiesene Heckenstruktur, die entlang der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes verläuft. Sie ist als Schlehenhecke entlang einer süwestexponierten Böschung kartiert. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Bodenseekreis wurde die Befürchtung geäußert, dass es mit dem Neubau des Keltereibetriebs zu einer Verschattung und damit zur Beeinträchtigung des Biotopes kommen könnte. Mit der UNB wurde daher vereinbart, dass derselbe Biotoptyp an einem anderen geeigneten Standort mit ca. 50 % = ca. 15 m der Länge der bestehenden Heckenstruktur neu angelegt wird. Die Stadt Meersburg wird für diese Maßnahme eine entsprechende Fläche zur Verfügung stellen und hat mittlerweile mehrere Standorte vorgeschlagen. Diese werden derzeit auf ihre Eignung geprüft und mit der UNB abgestimmt.

7. KOSTEN

Durch die vorliegende Planung entstehen neben den Planungskosten weitere Kosten für die Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen und die Begrünung. Sie sind derzeit noch nicht exakt zu beziffern und werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Stadt Meersburg wird mit diesem Träger einen Vertrag abschließen, in dem die Kostenübernahme, zeitliche Abläufe und andere Modalitäten der Planung geregelt sind.

8. FLÄCHENBILANZ

In der vorliegenden Planung sind folgende Flächen ausgewiesen:

Bauflächen einschl. Bestand	3.780 m ²	= 73,9 %
davon Baufenster (einschl. Bestand)	(2.796 m ²)	
Private Grünfläche	863 m ²	= 16,9 %
<u>Wirtschaftsweg / Zufahrt</u>	<u>473 m²</u>	<u>= 9,2 %</u>
Gesamt	5.116 m ²	= 100 %

Meersburg, den

.....
R. Scherer, Bürgermeister