

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Holzbau Schmäh', Meersburg

Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg

mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
und Maßnahmenkonzept zur Grünordnung



Anlage:

Artenschutzrechtliche Einschätzung (28.06.2020, SeeConcept, Uhldingen)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Inhalt gem. Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a + 4 c BauGB

1.0	Einleitung	4
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	4
1.1.1	Ziele der Planung	4
1.1.2	Festsetzungen	4
1.1.3	Standort, Art und Umfang der Planung	6
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	7
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung	7
1.2.1	Fachgesetze	7
1.2.2	Fachpläne, übergeordnete Planungen	9
1.2.2.1	Landesentwicklungsplan	9
1.2.2.2	Regionalplan	11
1.2.2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	13
1.2.2.4	Schutzgebiete / Schutzkategorien	13
1.2.2.5	Landesweiter Biotopverbund	16
2.0	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben	17
2.1	Fläche	18
2.2	Landschaft	19
2.3	Boden	24
2.4	Flora / Fauna, biologische Vielfalt	28
2.4.1	Biotope, Nutzungen	28
2.4.2	Artenschutz	32
2.4.3	Biologische Vielfalt / Biodiversität	35
2.5	Klima, Luft	35
2.5.1	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	36
2.6	Wasser	37
2.7	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	38
2.8	Kultur- und Sachgüter	39
2.9	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	40

2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	40
2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	40
2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	40
2.13	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	41
2.14	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	41
3.0	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt	41
3.1	Maßnahmenkonzept zur Grünordnung	41
3.1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	41
3.1.2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW	43
3.2	Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung	43
4.0	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	45
5.0	Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	46
6.0	Zusätzliche Angaben	46
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	46
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	46
6.3	Zusammenfassung	46
6.4	Quellen	49

1.0 Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

Anlass der Planung Der seit 1872 in Meersburg ansässige Holzbaubetrieb Schmäh wird in der sechsten Generation als Familienbetrieb geführt und hat sich zu einem der größten Betriebe seiner Art im Bodenseekreis entwickelt. Die ca. 32 Mitarbeiter zählende Firma weist seit Jahren ein kontinuierliches Wachstum auf. Der derzeitige Betriebsstandort in Meersburg ist mittlerweile vollständig ausgenutzt und bietet keinerlei Erweiterungspotentiale mehr. 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. Westlich des bestehenden Gewerbegebietes 'Toren' konnte die Fa. Schmäh zwei Grundstücke erwerben, die für die Betriebserweiterung, die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen sowie als interne Ausgleichsfläche geeignet sind.

Umweltbericht Der Umweltbericht behandelt gem. § 1 (6) Nr. 7 die Belange des Umwelt-, Landschafts- und Naturschutzes, ermittelt die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung und erarbeitet Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation potentieller Eingriffe.

Städtebauliche Ziele Mit der Planung wird ein dringend benötigter entwicklungsfähiger Standort für einen ortsansässigen Betrieb geschaffen, der Meersburg ansonsten verlassen müsste. Zudem können hier Mitarbeiterwohnungen realisiert werden, die dem Unternehmen Vorteile in Bezug auf die Anwerbung und Bindung neuer Mitarbeiter verschaffen können.

1.1.2 Festsetzungen

Planungsrecht Innerhalb des Plangebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Holzbaubetrieb (Zimmerei + Schreinerei),
- Mitarbeiterwohnungen.

Fertigungshalle: 1 Vollgeschoss, EFH = 472,00 m NN, Gh = 480,50 m NN,

Wohn- und Bürogebäude: 5 Vollgeschosse, EFH = 476,50 m NN, Gh = 492,40 m NN,

zulässig ist die abweichende Bauweise,

ein durchgehendes Baufenster,

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- A = Zufahrt mit Ausweichstelle
- B = Wirtschaftsweg

private Grünflächen, Zweckbestimmung

- G1 = Garten
- G2 = Hochstamm-Streuobstwiese
- G3 = Verkehrsbegleitgrün,

Öffentliche Grünfläche,

Interne Ausgleichsmaßnahme: Hochstamm-Streuobstwiese,

Nisthilfen für Vögel,

Festsetzungen zum Bodenschutz,

Festsetzungen zum Schutz der Avifauna,

Erhaltungsgebote für Bäume,

Pflanzgebote für Bäume und Hecken.

Örtliche

Bauvorschriften

Flachdächer mit Photovoltaikanlagen, extensiv begrünte Flachdächer,

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

Unzulässigkeit von grellen und leuchtenden Farbtönen, glänzenden Farben, Lacken oder Ölfarben.

Unzulässigkeit von Niederspannungs-Freileitungen,

Einfriedungen als:

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- Zäune bis zu einer Höhe von 2,00m.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen von der Torenstraße nach Westen abzweigenden Wirtschaftsweg. Dieser ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Holzbau Schmäh' als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Zufahrt und Wirtschaftsweg festgesetzt.



Bebauungsplan-Entwurf (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.1.3 Standort, Art und Umfang der Planung

Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Meersburg und grenzt an das östlich gelegene Gewerbegebiet 'Toren' an. Es umfasst die Grundstücke Fl. St. Nr. 822/4 (Gartenfläche und Acker), 850 (Acker, Wiesensaum mit Streuobstbäumen), 822/12 (Grünfläche mit Gehölzbestand), 830 und 821/1 (Wirtschaftsweg).

Naturraum

Meersburg liegt im voralpinen Hügel- und Moorland und innerhalb des Bodenseebeckens (031).

Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

- im Norden von einer Intensiv-Obstanlage und bebauten Grundstücken im Gewerbegebiet 'Toren',
- im Westen von einer Intensiv-Obstanlage und den daran angrenzenden straßenbegleitenden Gehölzen entlang der Bundesstraße 31,
- im Osten von bebauten Grundstücken im Gewerbegebiet 'Toren',
- im Süden von Grünflächen, Gehölzen und der sich daran anschließenden Trasse der Bundesstraße 31

begrenzt.

Nutzungen

Das Plangebiet weist mehrere unterschiedliche Nutzungen auf: das Grundstück Fl. St. Nr. 850 wird teilweise intensiv landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Entlang der östlichen Abgrenzung des Ackers befindet sich ein extensiver Wiesenstreifen mit insgesamt acht Obst-Hochstämmen. Das Grundstück Fl. St. Nr. 822/4 wird etwa zur Hälfte ebenfalls als Maisacker genutzt. Der östliche

Bereich des Grundstücks weist eine Gartenfläche mit einigen Gebüsch, einem Schuppen und einem geschotterten Parkplatz auf. Die Grundstücke Fl. St. Nr. 821/1 und 830 werden beinahe vollständig von einem asphaltierten Wirtschaftsweg eingenommen. Die Randbereiche des Wirtschaftsweges sind mit Gebüsch und Wiese bewachsen. Das Grundstück Fl. St. Nr. 822/12 weist ebenfalls überwiegend Gehölze und Wiesenflächen sowie eine Abwasserpumpstation auf.

Art der Planung Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,96 ha.

Verkehrsflächen Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den von der Torenstraße nach Westen abzweigenden Wirtschaftsweg. Der Weg wird im Zuge der Planung um ca. 20 m nach Westen verlegt.



Luftbild, Quelle: LUBW

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch - BauGB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB).
- Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) Nr. 3 und 5 BauGB).
- Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzungen genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 (6) Nr. 7a bezeichnete Bestandteilen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bundes-Naturschutzgesetz - BNatschG

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;
- der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Artenschutz.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg -NatschG BW §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Artenschutz.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG

- Umweltverträglichkeitsprüfung

FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft

- Erhaltung der natürlichen Lebensräume, sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

- Regenwassermanagement,
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen,

Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG und BodSchG Baden-Württemberg

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens,
- Altlastensanierung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

1.2.2 Fachpläne, übergeordnete Planungen

1.2.2.1 Landesentwicklungsplan

Zuordnung Meersburg ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet.

Grundsätze Die Grundsätze (G) enthalten allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind. Als Grundsätze sind hier für den ländlichen Raum u. a. festgelegt:

2.4.1 „Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.

Großflächige Freiräume mit bedeutsamen, ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsstarke, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.“

Für den Ländlichen Raum im engeren Sinne sind folgende Grundsätze formuliert:

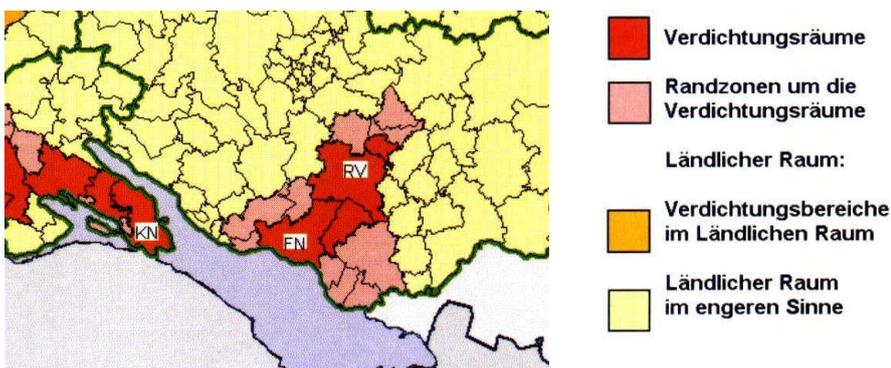
G (2.4.3) „Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“

G (2.4.3.2) „Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.“

Ziele

Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsplans sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie lassen je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung, können jedoch durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Für den Bodenseeraum werden als besondere regionale Entwicklungsaufgaben u. a. genannt:

3.1.9 „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken“.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

Somit entspricht die vorliegende Planung den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Bereithaltung attraktiver Arbeitsplatzangebote,
- Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen,
- Schaffung günstiger Wohnstandortbedingungen,
- Siedlungsentwicklung am Bestand ausgerichtet.

1.2.2.2 Regionalplan

Ausweisungen

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist Meersburg Teil des Verwaltungsraums (VR) Meersburg, dem außer Meersburg die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Stetten und Uhldingen-Mühlhofen angehören. Meersburg ist als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet. Südlich des Plangebietes ist die Bundesstraße 31 als Straße der Kategorie I dargestellt.

Grundsätze

Unter 2.4.1 – Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe; Grundsätze – wird unter anderem formuliert:

„Anzustreben ist eine räumliche Verteilung der Industrie- und Gewerbestandorte, die die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region unterstützt und den wirtschaftlichen Anforderungen entspricht.

Dazu sollen neben den vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe ausgewiesen werden.

Die gewerbliche Entwicklung in den strukturschwachen Gebieten der Region soll besonders gefördert werden.“

Regionaler Grünzug

Nördlich des Plangebietes verläuft der regionale Grünzug II – die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeuferes im Raum Sipplingen, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen, Daisendorf, Meersburg, Stetten, Hagnau a.B., Immenstaad a.B. mit Anschluß an das Salemer Tal und den Grüngürtel um Friedrichshafen.

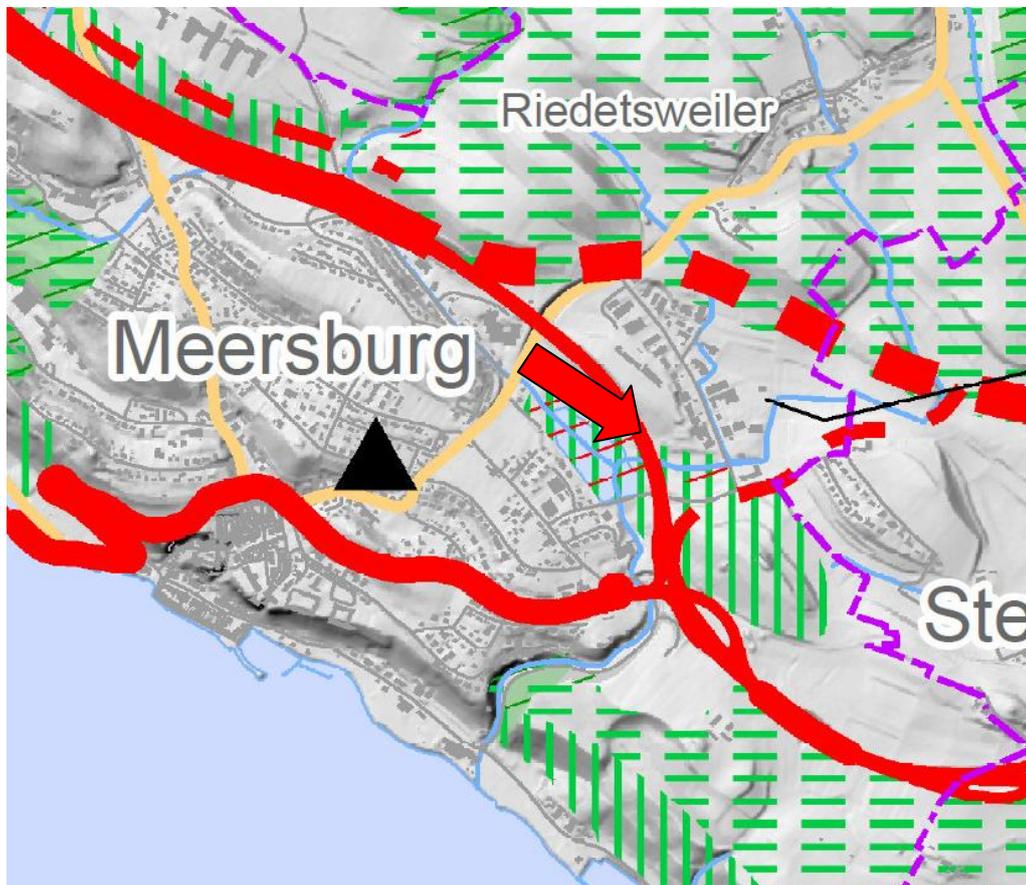
Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Regionalplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Entwicklung eines gewerblich genutzten Standortes am Bestand und den örtlichen Anforderungen ausgerichtet.



Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben

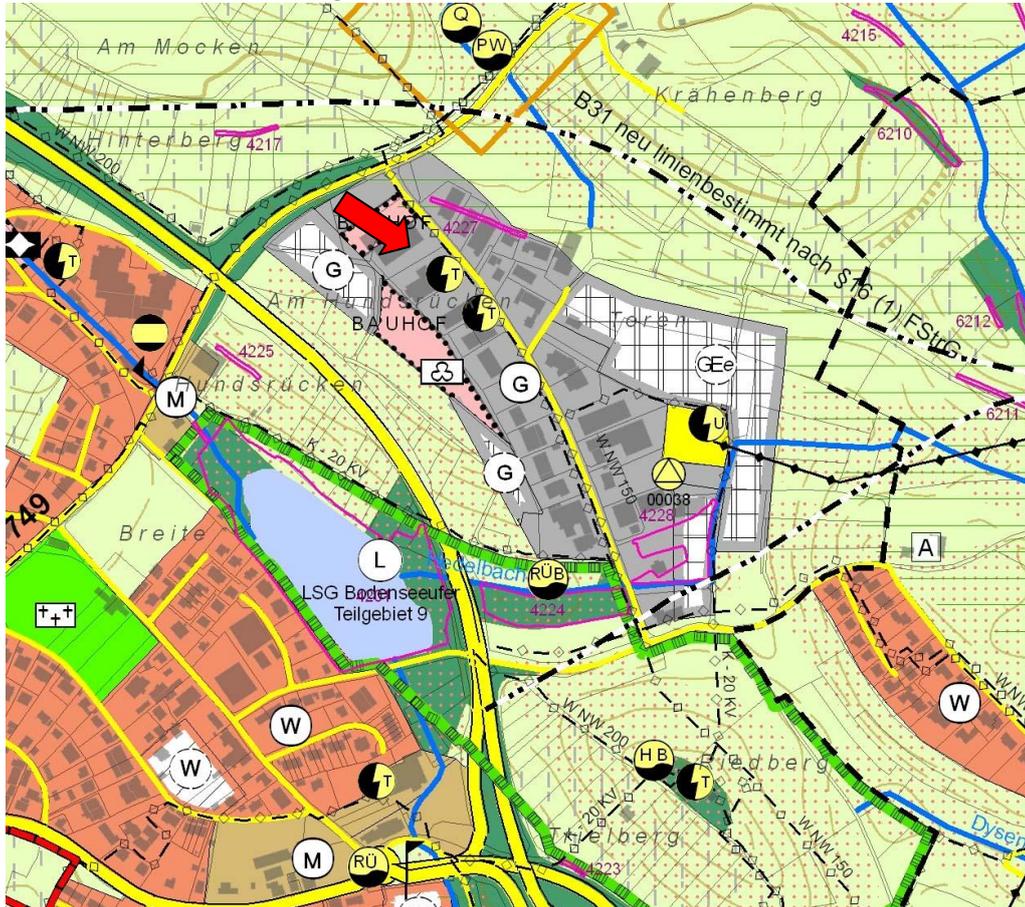
Im Anhörungsentwurf zur derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung ist nördlich des Plangebietes die Neutrassierung der Bundesstraße 31 eingetragen. Die Gehölze um den Siechenweiher und das Gebiet des Prielbergs sind als Grünzäsur dargestellt.



Ausschnitt aus dem Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung

1.2.2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Ausweisungen FNP Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist eine Teilfläche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche und eine weitere Teilfläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der westliche Bereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



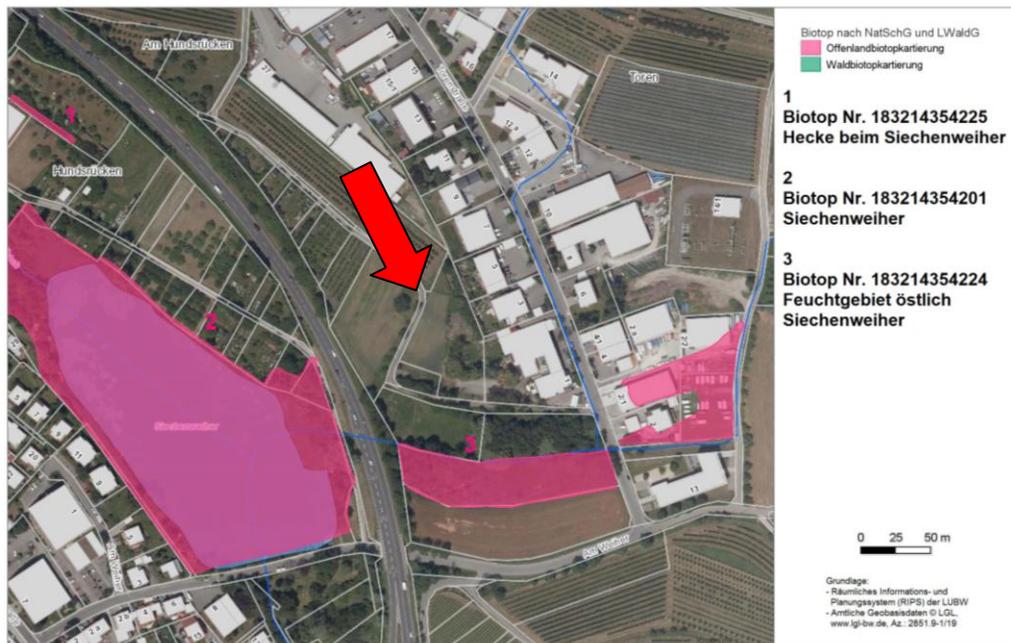
Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg

1.2.2.4 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Ein kleiner Bereich am südlichen Ende des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 4.35.031 – Bodenseeufer.

Natura 2000	Naturschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiete	Wasserschutzgebiete	§ 30 Biotope	Naturdenkmal
nein	nein	ja	nein	nein	nein

Schutzgebiete



LUBW-Kartierung Biotope (ohne Maßstab)

Geschützte Biotope

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind drei geschützte Biotope kartiert:

Nr. 183214354225 – Hecke beim Siechenweiher. Diese Struktur wird wie folgt beschrieben:

„Schlehenhecke entlang einer südwestexponierten Böschung; in Höhe der südwestlich angrenzenden Lagerhalle nur im oberen Teil der Böschung mit dichter Hecke, unterer Teil mit neugepflanzten Heckensträuchern, miterfaßt.“

Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

Nr. 183214354201 – Siechenweiher, beschrieben als:

„Großer, intensiv sportfischereilich genutzter Weiher, der vom Hedelbach (Biotop 4218) und dem das Gebiet 4224 durchquerenden Bach gespeist wird. - Durch die B31-Umgehung Meersburg vom ursprünglich unmittelbar angrenzenden Feuchtgebiet 4224 getrennt.

Am nordwestlichen Rand breite Verlandungszone mit dichtem Schilfbestand, am Nordende mit bruchwaldartigem Gehölz (nicht erfaßt wurde in diesem Bereich ein kleiner Lagerplatz für Bretter und Baumaterialien); breite Verlandungszone mit Schilf, Weidengebüsch und Hochstauden auch am östlichen Ende; sonst nur sehr schmaler, stellenweise lückenhafter Schilf- und Seggengürtel mit einzelnen eingestreuten Weidenbüschen. Am Nordende einige größere Seerosenbestände, möglicherweise auf Anpflanzung zurückgehend.

Schmaler Ausläufer (ca 8 m breit) nach Nordwesten mit Schilf und Weidengebüsch entlang einem flachen Graben.

Kartiertes Feuchtgebiet 1400.02.“

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Nr. 183214354224 – Feuchtgebiet östlich Siechenweiher, beschrieben als:

„Dichter, nach Westen zunehmend von Weiden und Eschen durchsetzter Schilfbestand; im Westen bis an die B31-Auffahrt heranreichend und durch diese vom Siechenweiher (4201) getrennt. Ein kleiner Gehölzbestand im Schilf am östlichen Ende (Silberweide, Walnuß, Esche) wurde miterfaßt. Entlang dem Nordrand des Gebietes verläuft ein (in diesem Abschnitt naturnaher) Bach.“

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

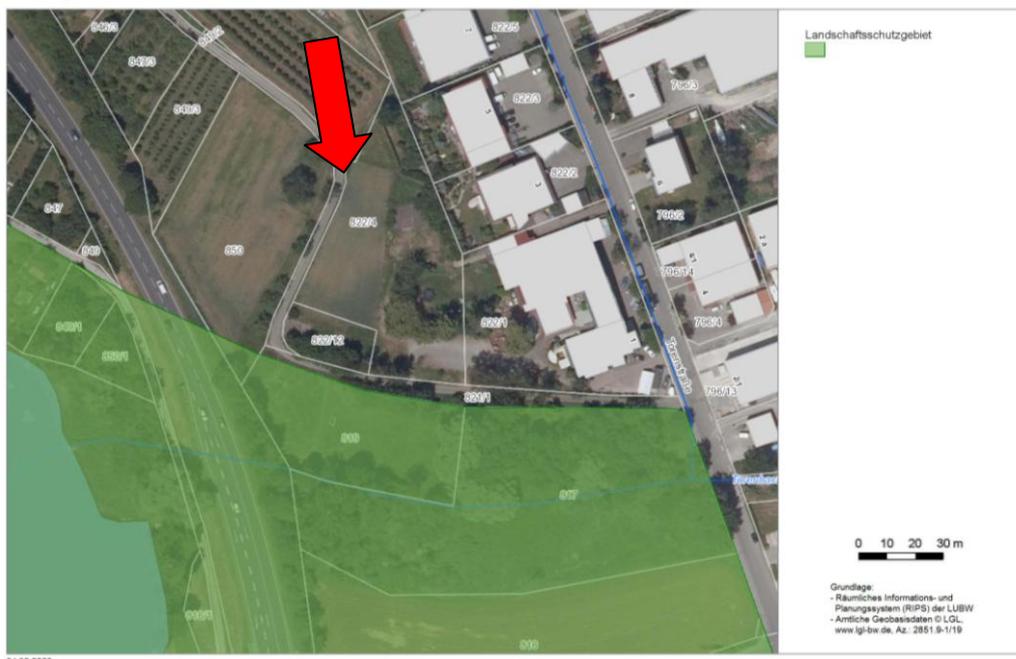
Landschafts- schutzgebiet

Südlich an das Plangebiet und in geringfügig in den südlichen Teil des Grundstücks Fl. St. Nr. 850 hineinragend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.35.031 – Bodenseeufer, beschrieben als:

„Abwechslungsreiche Bodenseeuferlandschaft mit hohem Erholungswert; von überregionaler Bedeutung.“

Der Bereich des Grundstücks Fl. St. Nr. 850, in den das Landschaftsschutzgebiet hineinragt, ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Holzbau Schmäh' als Grünfläche festgesetzt. Somit sind negative Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet nicht zu erwarten.

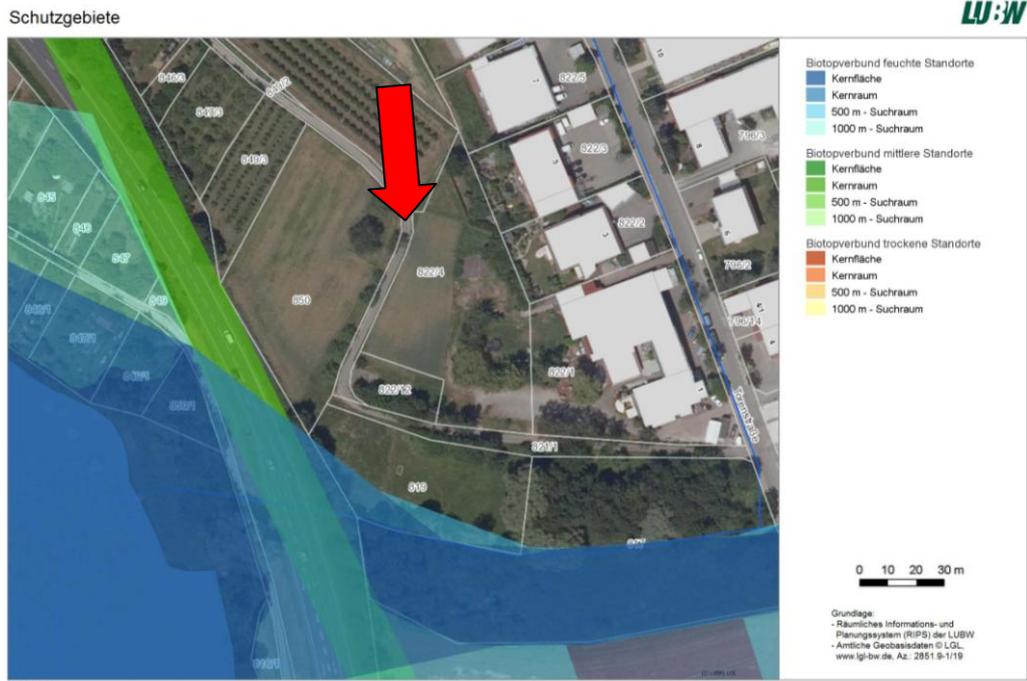
Schutzgebiete



Lage des Landschaftsschutzgebietes (Quelle LUBW)

1.2.2.5 Landesweiter Biotopverbund

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kern- und Suchräume dargestellt. Vom südlich gelegenen Feuchtgebiet zum westlich gelegenen Siechenweiher verlaufen ein Kernraum sowie ein 500-m-Suchraum für feuchte Standorte. Die Gehölze entlang der Bundesstraße 31 sind als Kernraum für mittlere Standorte dargestellt. Die dargestellten Vernetzungsstrukturen werden von der Planung nicht beeinträchtigt.



2.0 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben

Die erste Einschätzung des Plangebietes lässt folgende Wirkungen der Planung erwarten, die in den folgenden Kapiteln näher erläutert sind:

Bau- und anlagebedingte Wirkungen	+ Beeinträchtigungen -				
	Verbes- serung	Wahr- schein- lich keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung					+
Versiegelung, Überbauung					+
Reliefveränderung					+
Entnahmestellen, Abgrabungen		-			
Lager, Deponien, Aufschüttungen		-			
Dammbauten, Überbrückung		-			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase				+	
Vegetationsentfernung (Baum- und Strauchschicht)					+
Vegetationsentfernung (Kraut- und Bodenschicht)					+
Verlust von Lebensstätten und Habitaten (wertbestimmende Tierarten)			-		
Vogelschlag an Glasflächen zu erwarten				+	
Gewässer (Verlegung, Ausbau, Entfernung)		-			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen		-			
Grundwasser (Stau, Senkung, Absenkungstrichter Entnahme, Bohrung)			-		
Verschattung, Horizonteinengung oder Beleuchtung				+	
Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen				+	
Zerschneidung von markanten Sichtbezügen				+	
Veränderung Mikroklima, Luft- und Windstau					+

Betriebsbedingte Wirkungen	+ Beeinträchtigungen -				
	Verbes- serung	wahr- scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Lagern von Gütern u. betriebsbedingten Abfällen			-		
Verkehr: Erzeugung, Umlenkung, Andienung LKW				+	
Verkehr: ÖPNV Anbindung		-			
Verkehr und Baukörper: Trennwirkung durch Zerschneidung von Wanderkorridoren bzw. lebensraumverbindenden Elementen bei Tieren; Verkehrstod bei Amphibien, Fledermäusen, Kleinsäugetern, Vögeln			-		
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Wasserdampf, Gerüche			-		
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall				+	
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm			-		
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme (siehe auch 5.2.1)				+	
Beeinträchtigungen von bestehenden Biotopen bzw. naturschutzfachlich hochwertigen Lebensraumtypen/ -strukturen		-			
Einbringung und Begünstigung fremder (invasiver) Arten (Neophyten, Neozoen), § 40 BNatSchG, Wirkungen auf Biotope		-			
Nähr- und Schadstoffeintrag durch Nutzungsänderungen		-			

2.1 Fläche

Nach § 1a (2) BauGB sind bei der Flächen-Inanspruchnahme folgende Grundsätze zu beachten:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung,
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang.

Bestand	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,96 ha. Ein Großteil des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Weitere Flächen sind mit Gebüsch und Wiesen bewachsen. Das Gebiet wird von einem asphaltierten Wirtschaftsweg erschlossen.
Planung	Die Planung sieht die Ansiedelung eines Holzbaubetriebes sowie die Errichtung von Mitarbeiterwohnungen vor. Für die Erschließung wird der vorhandene Wirtschaftsweg etwa 20 m nach Westen verlegt. Das Grundstück Fl. St. Nr. 822/12 bleibt von der Planung unberührt.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche des Plangebietes in Verbindung mit bereits vorhandenen bzw. im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen von geringer bis mittlerer Wirkungsintensität.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Fläche' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

<i>Nutzung</i>	Die Baufenster und umgebenden Flächen sind am tatsächlichen Bedarf des Holzbaubetriebes ausgerichtet.
<i>Grünflächen</i>	Ausweisung von Grünflächen zur Eingrünung des Plangebiets und als interne Ausgleichsfläche.

2.2 Landschaft

Bestand	Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Meersburg und grenzt unmittelbar an das östlich gelegene Gewerbegebiet 'Toren' an. Das Gelände weist eine südwärts orientierte Hanglage auf und fällt von ca. 478 m NN im Norden auf ca. 468 m NN im Süden ab. Es wird von Gewerbebebauung, Intensivobstanlagen und Gehölzen umgrenzt.
<i>Einsehbarkeit</i>	<p>Die Fläche ist insbesondere von Südwesten und Norden her gut einsehbar. Während die umgebenden Flächen einen teils dichten und hohen Gehölzbestand zur südwestlich angrenzenden Bundesstraße 31 aufweisen, fehlt diese Eingrünung im Bereich des Grundstücks Fl. St. Nr. 850 völlig. Aufgrund der Hanglage des Plangebietes kann dieses von der Bundesstraße 31 sowie den westlich daran angrenzenden Flächen gut eingesehen werden.</p> <p>Nach Norden hin schließt sich eine Intensivobstplantage an das Plangebiet an, von wo aus dieses ebenfalls gut eingesehen werden kann. Erst weiter nördlich befinden sich die Gewerbebebauung des angrenzenden Gewerbegebietes 'Toren' sowie einige Gehölze, die die Sicht auf das Plangebiet einschränken.</p>

Südlich des Plangebietes befindet sich ein breiter Gehölzsaum, der vom Torenbach durchflossen wird und das 'Feuchtgebiet östlich des Siechenweiher's bildet. Die Gehölze verringern die Einsehbarkeit des Plangebietes von Süden her erheblich.

Bedeutung

Das Plangebiet besteht zu einem Großteil aus intensiv landwirtschaftlich als Maisacker genutzten Flächen. Diese werden von Wiesenflächen – teils mit Baumbestand – und Gebüsch / Gehölzen ergänzt. Ein asphaltierter Wirtschaftsweg führt zwischen den Grundstücken Fl. St. Nr. 822/4 und 850 hindurch. Das Plangebiet ist Teil der Freiflächen, die sich zwischen der Bundesstraße 31 im Westen und dem Gewerbegebiet 'Toren' im Osten erstrecken.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, das angrenzende Gewerbegebiet sowie die angrenzende Bundesstraße 31 bereits vorbelastet. Es ist Teil der östlich entlang der Bundesstraße 31 verlaufenden Freiflächen, die überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die umgebenden Gehölze und die Bebauung reduzieren die Einsehbarkeit des Plangebietes merklich.



Blick nach Südwesten zur Bundesstraße 31

Planung

Inhalte

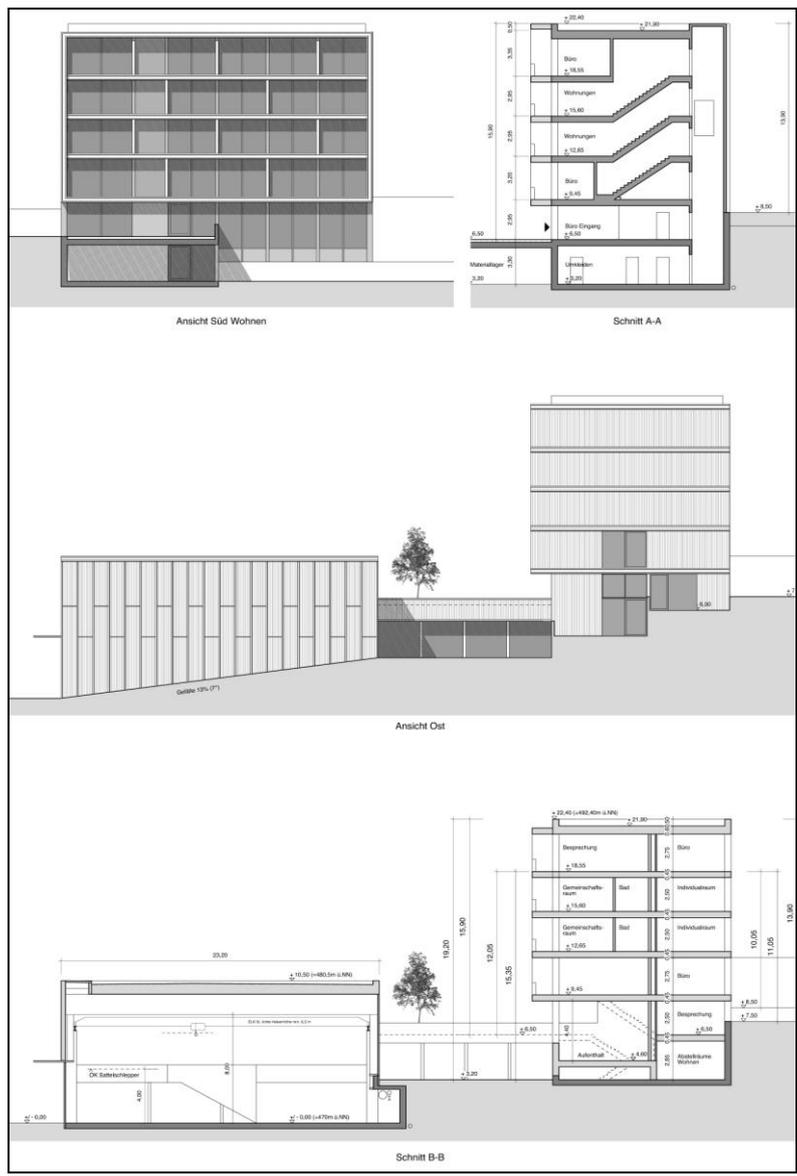
Die Planung sieht zwei Gebäude für den ortsansässigen Holzbaubetrieb vor: Eine Fertigungshalle im Süden des Plangebietes sowie ein fünfgeschossiges (inklusive Untergeschoss) Büro- und Wohngebäude, das nördlich der Fertigungshalle liegt und mit dieser durch einen Zwischenbau verbunden wird.

Für beide Gebäude werden notwendige Stell-, Rangier- und sonstige Betriebsflächen ausgewiesen. Der Wirtschaftsweg, der auf Höhe des Plangebietes von der Torenstraße nach Westen hin abzweigt, wird innerhalb des Plangebietes um ca. 20 m nach Westen verlegt, um ausreichend Platz für die benötigten Bauflächen zu schaffen.

Westlich und östlich des geplanten Wirtschaftsweges ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Holzbau Schmäh' eine Grünfläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Diese soll als Hochstamm-Streuobstwiese angelegt werden. Hier befinden sich drei Obstgehölze, die im Zuge der Planung erhalten werden. Nördlich der geplanten Baufenster befindet sich eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gartenfläche'. Das Grundstück Fl. St. Nr. 822/12 bleibt von der Planung unberührt, die Grünflächen werden erhalten.

Wirkungen

Die Neubebauung stellt einen Eingriff in die Freiflächen zwischen der Bundesstraße 31 und dem Gewerbegebiet 'Toren' am östlichen Ortsrand von Meersburg dar.



Geplante Bebauung: Ansichten Süd + Ost, Schnitt (Quelle: Klingelhöfer Krötsch Architekten, München)
Seite 21 von 49

Eingriff

Die Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut 'Landschaftsbild' erfolgt nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen.

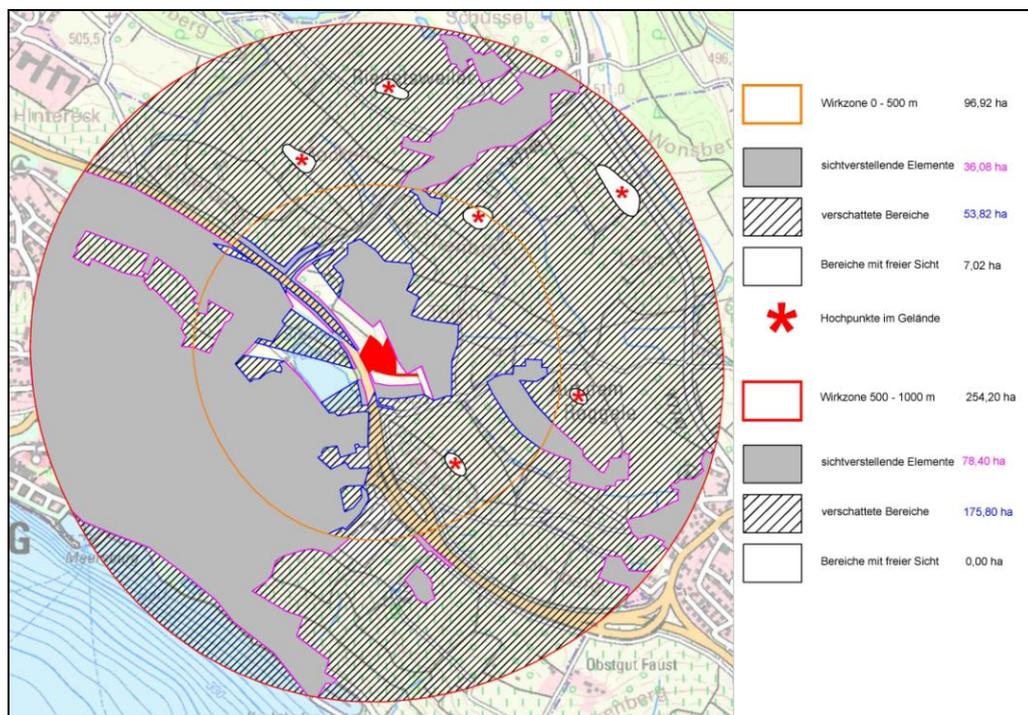
Bauliche Anlagen, Gebäudehöhe maximal 15,9 m - entspricht Eingriffstyp 3.

Wirkzonen I und II (gerundet)

- Wirkraum gesamt: - 351 ha
- Sichtverstellende Flächen: - 114 ha
- Verschattung: - 230 ha
- Beeinträchtigte Fläche gesamt: - 7 ha

Tab. 1: Bewertung des Landschaftsbildes

	Beeinträchtiger Raum, ha	Bewertung Raum-Einheiten	Wahrnehmungskoeffizient	Erheblichkeitsfaktor	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang in Biotopwertpunkten
Zone I (500 m)	7,02 ha	3	0,2	0,8	0,1	$70.200 \times 3 \times 0,2 \times 0,8 \times 0,1 = 3.370 \text{ BWP}$
Zone II (500 m - 1.000m)	- ha	-	-	-	-	-
Gesamt	7,02 ha					3.370 BWP



Lageplan Landschaftsbild

Begründung der Raumeinheiten

Wirkzone I – Die Grob- und Feinstrukturen der Landschaft sind gut erkennbar, Nutzvegetation geht größtenteils über Strukturen der Landschaft hinweg, Landschaft durchquerbar, keine Sichtbeziehung nach Nordosten.

Begründung des

Erheblichkeitsfaktors Obwohl bereits eine deutliche Überprägung der Landschaft besteht, ist der Eingriff auf lokaler Ebene als erheblich zu bewerten, da er die verbliebenen Freiflächen zwischen Bundesstraße 31 und vorhandenem Gewerbegebiet beeinträchtigt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 3.370 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Siedlungs- und Landschaftsbild' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Fassadengestaltung Zulässigkeit von Holzschalungen für Fassaden zugunsten des Einfügens der Neubebauung in das Landschaftsbild,

Grünflächen Ausweisung von Grünflächen entlang des westlichen und nördlichen Randes des Plangebietes,

Bäume Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume.

Örtliche

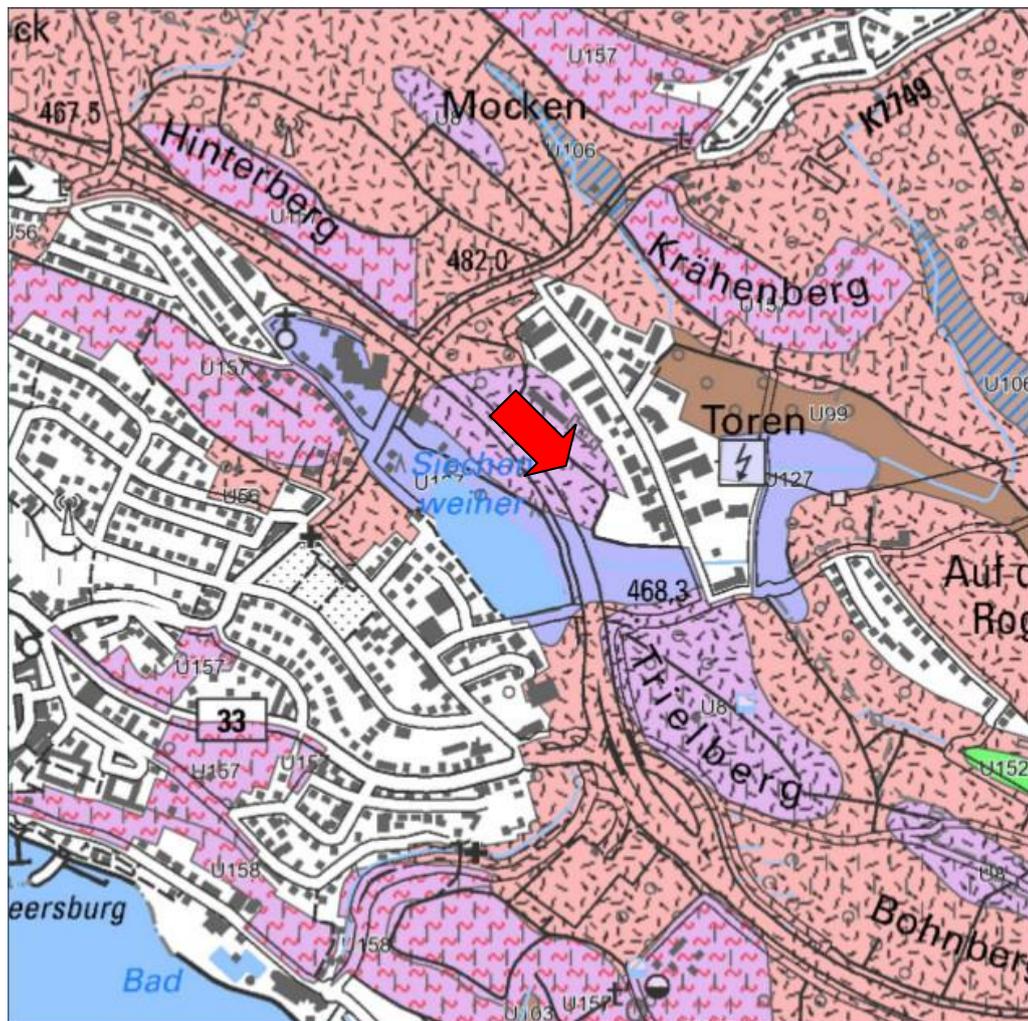
Bauvorschriften Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO zur Gestaltung der Gebäude und zur Gestaltung der Freiflächen.

2.3 Boden
Bestand

Böden

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend unbebaut und werden als Maisacker bzw. Wiese und Gartenflächen genutzt. Einschränkungen der Bodenfunktionen im Bestand finden sich im Bereich des asphaltierten Wirtschaftsweges, der Zufahrt zum Grundstück Fl. St. Nr. 822/12 sowie dem Schuppen und den befestigten Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes.

Die vorherrschenden Böden im Plangebiet sind Pararendzinen aus Geschiebemergel.

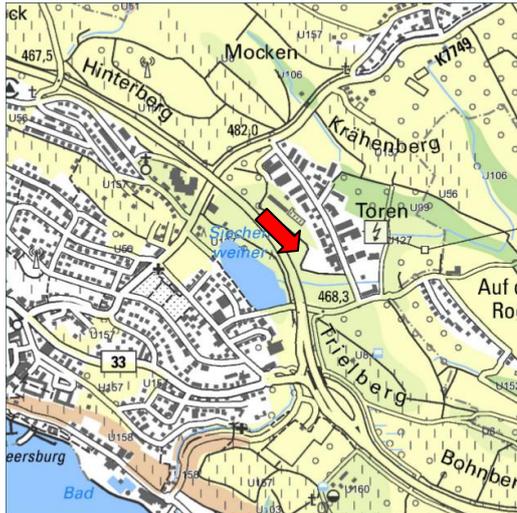


BK50: Bodenkundliche Einheiten

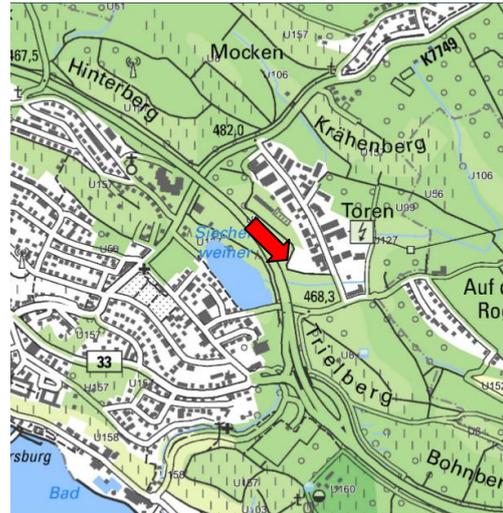
GeoLa Boden: Bodenkundliche Einheiten

- Gley, Quellengley und Kolluvium-Gley aus Fließerden und Umlagerungsbildungen, meist Abschwemm Massen (G1)
- Niedermoor, Gley-Niedermoor und Hochmoor aus Torf (H1)
- Kolluvium, z. T. über Braunerde und Parabraunerde, aus Abschwemm Massen über Fließerden (K1)
- Pseudogley-Kolluvium und Gley-Kolluvium aus Abschwemm Massen (K2)
- Parabraunerde aus würmzeitlichem Moränensediment (L8)
- Rigosol aus Fließerden, Löss und verschiedenen Festgesteinen (Y1)
- Pararendzina aus Moränensediment, z. T. auf Rutschmassen (Z5)

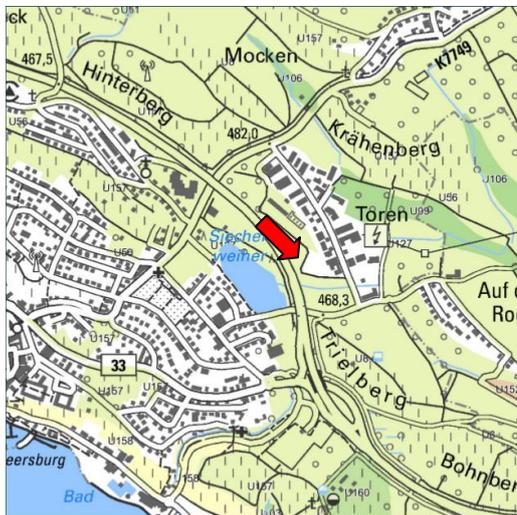
Kartierung Bodenkundliche Einheiten (ohne Maßstab, Quelle: LGRB Baden-Württemberg)



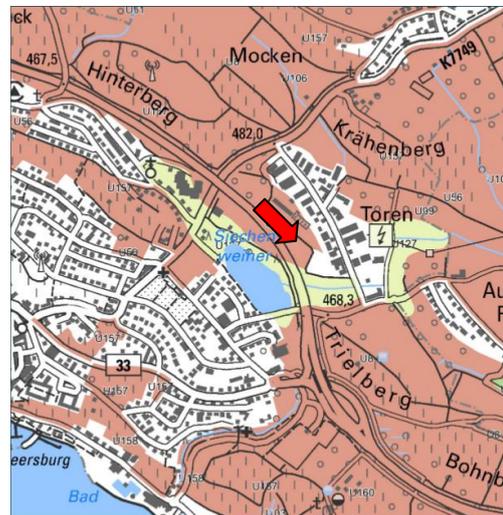
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf



Filter und Puffer für Schadstoffe



Natürliche Bodenfruchtbarkeit



Standort für naturnahe Vegetation

Kartierung Bodenfunktionen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (ohne Maßstab, Quelle: LGRB Baden-Württemberg)

Bodenfunktionen

In den dargestellten Kartierungen werden die Bodenfunktionen der von der Planung betroffenen Flächen wie folgt bewertet:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (hellgrün)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (grün)
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (hellgrün)
- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung (braun)

Tab. 2: Bodenbewertung im Bestand

Fl. St. Nr.	Fläche m ²	Klassenzeichen	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Biotopwertpunkte	Bilanzwert (Punkte)
			Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
850	1.410	GRA L II 2 60	3	3	3	3	12	16.920
850	2.496	GRA L II 3 52	2	3	2	2,333	9,333	23.295
822/4	86	Ruderalvegetation auf Rasengitter	1	1	1	1	4	344
822/4	313	Parkplatz wassergeb. Decke	0	1	1	0,67	2,67	836
822/4	86	Von Bauwerken bestanden e Fläche	0	0	0	0	0	0
822/4	3.200	GRA L II 3 52	2	3	2	2,333	9,333	29.866
822/12	39	Asphaltierte Zufahrt	0	0	0	0	0	0
822/12	510	GRA L II 3 52	2	3	2	2,333	9,333	4.760
821/1	642	Asphaltierter Wirtschaftsweg	0	0	0	0	0	0
830	498	Asphaltierter Wirtschaftsweg	0	0	0	0	0	0
821/1	285	GRA L II 3 52	2	3	2	2,333	9,333	2.659
Gesamt	9.528							78.680

Planung

Inhalte

Die Planung sieht die Ausweisung eines Baufensters für die Ansiedelung des Holzbaubetriebes mit einer Fertigungshalle und einen Büro- / Wohngebäude mit Mitarbeiterwohnungen vor. Die Erschließung erfolgt über den durch das Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweg, der nach Westen verlegt wird. Um die Gebäude herum sind Stell- und Rangierflächen für Anlieferverkehr und PKWs geplant. Die Stellplätze sind teilweise mit einem extensiv begrünten Flachdach überbaut. Nördlich und westlich der Bebauung sind Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Hochstamm-Streuobstwiese und Gartenfläche ausgewiesen. Die unversiegelten Flächen des Grundstücks Fl. St. Nr. 822/12 bleiben erhalten.

Wirkungen

Die Umsetzung der Planung geht im Bereich der Betriebsfläche mit ihren Gebäuden und Verkehrsflächen mit einem hohen Maß an Bodenversiegelung einher.

In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten.

Vollständig versiegelte Flächen

Bebauung	1.720 m ²
Erschließungsstraße	1.250 m ²
Betriebsfläche, Stellplätze etc.	<u>2.099 m²</u>
	5.069 m²

Grünflächen innerhalb des Plangebietes

Grünflächen	<u>4.491 m²</u>
	4.491 m²

Gesamtfläche Untersuchungsbereich: 9.560 m²

Durch die Planung entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden im nachfolgend dargestellten Umfang:

Tab. 3: Bodenbewertung nach dem Eingriff

	Fläche m ²	Be- zeichnung	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Biotop- wert- punkte	Bilanzwert (Punkte)	
			Natürliche Boden- fruchtbar- keit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe				
850	992	GRA L II 2 60	3	3	3	3	12	11.904	
			Abzgl. 10% Beeinträchtigung durch Bauarbeiten						-1.190
850	1.754	GRA L II 3 52	2	3	2	2,333	9,333	16.370	
			Abzgl. 10% Beeinträchtigung durch Bauarbeiten						-1.637
850	973	Asphaltierte r Weg/ Betriebshof	0	0	0	0	0	0	
850	180	Dachbe- grünung Stellplätze					1	180	
822/4	2.385	Von Bauwerken bestandene Fläche / Betriebshof	0	0	0	0	0	0	
822/4	623	Dachbe- grünung Fertigungs- halle u. Stellplätze					1	623	

822/4	680	GRA L II 3 52	2	3	2	2,333	9,333	6.346
			Abzgl. 10% Beeinträchtigung durch Bauarbeiten					-635
822/12	39	Asphaltierte Zufahrt	0	0	0	0	0	0
822/12	510	GRA L II 3 52	2	3	2	2,333	9,333	4.760
830	105	Asphaltierte r Wirtschafts- weg / Betriebshof	0	0	0	0	0	0
830	483	GRA L II 3 52	2	3	2	2,333	9,333	4.508
			Abzgl. 10% Beeinträchtigung durch Bauarbeiten					-451
821/1	791	Asphal- tierter Wirtschafts- weg	0	0	0	0	0	0
821/1	45	GRA L II 3 52	2	3	2	2,333	9,333	420
			Abzgl. 10% Beeinträchtigung durch Bauarbeiten					-42
	9.560							41.156

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 37.524 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Boden' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Bodenverwertungs- Konzept

mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungs-konzept vorzulegen,

Baubetrieb

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,

Grünflächen

Ausweisung von privaten Grünflächen nördlich und westlich der Bebauung, Erhalt von Grünflächen.

2.4 Flora / Fauna, biologische Vielfalt

2.4.1 Biotope, Nutzungen

Bestand

Das Plangebiet besteht aus insgesamt vier Grundstücken bzw. Teilflächen davon und weist eine Vielzahl von unterschiedlichen Biotopen und Nutzungen auf: das Grundstück Fl. St. Nr. 850 wird teilweise intensiv

landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Entlang der östlichen Abgrenzung des Ackers befindet sich ein Wiesenstreifen, der als Fettwiese mittlerer Standorte angesprochen werden kann und mit insgesamt acht Obst-Hochstämmen bewachsen ist.

Das Grundstück Fl. St. Nr. 822/4 wird etwa zur Hälfte ebenfalls als Maisacker genutzt. Der östliche Bereich des Grundstücks ist als Gartenfläche zu charakterisieren. Hier befinden sich mehrere Gebüsch (teils Brombeer-Hecken) auf extensiven Wiesenflächen. Eine Besonderheit stellt eine Fläche vor einem kleinen Gebäude (Lagerschuppen) dar, die mit überwachsenen Rasengittersteinen befestigt ist. Hier hat sich eine Flur aus Hornklee entwickelt. Weiter südlich des Schuppens befindet sich ein geschotterter Parkplatz.

Die Grundstücke Fl. St. Nr. 821/1 und 830 werden beinahe vollständig von einem asphaltierten Wirtschaftsweg mit einer durchschnittlichen Breite von etwa 3,5 m eingenommen. Er ist von Feldgehölzen, Gebüsch und extensiven Wiesenflächen gesäumt.

Das Grundstück Fl. St. Nr. 822/12 hat eine asphaltierte Zufahrt und weist ansonsten ebenfalls überwiegend Gehölze und Wiesenflächen auf.



Lageplan Schutzgut Flora/ Fauna - Bestand

Tab. 4: Biotopwert des Plangebietes im Bestand

Nr:	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4.156	16.624
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	16	820	13.120
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	455	7.735
35.62	Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte	15	86	1.290
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	86	86
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke	2	313	626
60.21	Versiegelte Straße, Weg, Platz	1	1.179	1.179
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	2.465	32.045
45.10-45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6 x 251 x 3*		4.518
45.10-45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6 x 157 x 1*		942
45.10-45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6 x 94 x 6*		3.384
45.10-45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6 x 141 x 1*		846
Gesamt			9.560	82.395

*Planungswert x Stammumfang (cm) x Anzahl der Bäume

Planung

Inhalte

Die Planung ist im Bereich der Gebäude-, Betriebs- und Verkehrsflächen mit einem hohen Überbauungs- / Versiegelungsgrad und damit dem vollständigen Verlust der Freiflächen innerhalb des Plangebietes verbunden. Größere Grünflächen entstehen im Norden und Westen des Plangebietes als Hochstamm-Streuobstwiese und Gartenfläche. Die Grünflächen des Grundstücks Fl. St. Nr. 822/12 bleiben erhalten.

Wirkungen

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes werden in hohem Maße befestigt und versiegelt. In die Grünflächen und Gehölze des Grundstücks Fl. St. Nr. 822/12 wird nicht eingegriffen. Im Bereich der vormaligen Ackerfläche auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 850 entsteht eine Hochstamm-Streuobstwiese. Zudem werden die Gehölze entlang der Bundesstraße 31 ergänzt. Mit Pflanzgeboten für insgesamt 15 Bäume wird das Plangebiet eingegrünt. Zudem beinhaltet die Planung Erhaltungsgebote für sechs Bestandsbäume.



Lageplan Schutzgut Flora/ Fauna – Planung

Tab. 5: Biotopwert des Plangebietes in der Planung

Nr:	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte Bestand	17	264	4.488
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte Planung	14	181	2.534
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1.139	1.139
60.55	Extensive Dachbegrünung	4	803	3.212
60.21	Versiegelte Straße, Weg, Platz	1	3.127	3.127
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	3.176	41.288
45.40 b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen	4	(1.150)	4.600
60.60	Garten	6	682	4.092
60.50	Kleine Grünfläche / Versickerungsmulde	4	188	752
45.10-45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6 x 251 x 3*		4.518
45.10-45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6 x 94 x 2*		1.128
45.10-45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6 x 141 x 1*		846
45.10-45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Neupflanzung)	6 x 76 x 15*		6.840
Gesamt			9.560	78.564

*Planungswert x Stammumfang (cm) x Anzahl der Bäume

**Planungswert x Stammumfang (cm) nach 25 Jahren Entwicklungszeit (16 cm bei Pflanzung + 60 cm Zuwachs) x Anzahl der Bäume

Die Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 3.831 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

	Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Flora / Fauna' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:
<i>Grünflächen</i>	Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung des Plangebietes und des Erschließungsweges,
<i>Pflanzgebote</i>	Pflanzgebote für Bäume und Hecken entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebietes, des Erschließungsweges und der Stellplätze,
<i>Erhaltungsgebote</i>	Erhaltungsgebote für Bestandsbäume,

2.4.2 Artenschutz

<i>Rechtsgrundlagen</i>	Grundsätzlich gilt der allgemeine Artenschutz gem. § 43 NatSchG-BW für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. Gem. § 44 BNatSchG sind darüber hinaus verschiedene Arten besonders geschützt oder streng geschützt.
-------------------------	---

Besonders geschützt sind

Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

"europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 2 der

Bundesartenschutzverordnung

Streng geschützt sind

Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 3 der

Bundesartenschutzverordnung.

Gem. § 44 (1) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Demnach ist auch die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- oder Ruhestätten ganzjährig untersagt, außer wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiter gewährleistet ist. Für die Nist- und Ruhestätten freibrütender Arten dürfen bau-bedingte Eingriffe nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Auftrag des Verfassers des Umweltberichts wurde vom Büro SeeConcept, Uhltingen, eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes vorgenommen, die dem Umweltbericht als Anlage beigelegt ist. Das Grundstück Fl. St. Nr. 822/12 wurde im artenschutzrechtlichen Gutachten nicht berücksichtigt, da es im Zuge der Planung im Vergleich zum Bestand nicht verändert wird.

Plangebiet

Die Ackerflächen, die einen großen Teil der Flächen des Plangebietes einnehmen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordnetem Interesse. Dies gilt ebenfalls für die asphaltierten und geschotterten Bereiche.

Von überdurchschnittlicher Bedeutung hingegen sind die teils stattlichen Obstgehölze an der östlichen Grenze des Grundstücks Fl. St. Nr. 850. Dies gilt ebenso für Teilbereiche der Gartenfläche (Hornklee-Flur, Wiesenflächen, Gebüsche).

Vögel

Vögel finden insbesondere in den Obstgehölzen entlang des Wirtschaftsweges sowie den Gehölzstrukturen am östlichen Rand des Plangebietes geeignete Strukturen als Brut- und Nahrungshabitate vor. Die Acker- und Verkehrsflächen sind für Vögel von untergeordneter Bedeutung.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden wird vorgeschlagen, neben dem Erhalt von Obstgehölzen auch Nisthilfen anzubringen, um die bisherige ökologische Funktion der Flächen aufrechtzuerhalten. Zudem dürfen Bauarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln begonnen werden.

Die geplante Bebauung sieht an der Südfassade des Büro- und Wohnhauses großflächige Glasfronten vor. Diese sind jedoch 1,40 m eingerückt, die Gefahr von Vogelschlag ist in diesen Bereichen gering. Die Fenster an der West- und Ostfassade des Gebäudes werden mit Holzlamellen verkleidet, in der Nordfassade befinden sich lediglich kleine Festeröffnungen. Vogelschlag ist in diesen Bereichen nicht zu erwarten.

Reptilien

Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist lediglich in den kleinteiligen Strukturen im östlichen Teil des Plangebietes zu erwarten. Hierbei

könnte es sich jedoch allenfalls um Einzeltiere handeln, da die Strukturen zu kleinräumig sind. Es handelt sich somit nicht um ein Kernhabitat. Angesichts der untergeordneten Flächenausdehnung der Strukturen wird der Einfluss der Planung auf die Art als unerheblich eingestuft.

Fledermäuse

Für Fledermäuse bietet das Plangebiet lediglich im Bereich der Obstgehölze und des Lagerschuppens Strukturen. Im Zuge der Begehungen wurden keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden. Es ist lediglich mit Einzeltieren zu rechnen. Für die Bauarbeiten sind die Ausschlusszeiten einzuhalten.

Sonstige

Für Amphibien und Insekten ist das Plangebiet von durchschnittlicher Bedeutung. Potentiell mögliche Vorkommen wären der Laubfrosch (*Hyla arborea*) sowie der Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*). Beide Arten wurden im Zuge der Begehungen jedoch nicht nachgewiesen.

Zusammenfassung

Insgesamt kommt das artenschutzrechtliche Gutachten zu dem Schluss, dass das Plangebiet

„aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der in überwiegenden Teilen bestehenden Strukturarmut (intensive landwirtschaftliche Nutzung im Zentrum), unter Berücksichtigung der einzelnen alten Obstgehölze sowie der östlichen Randbereiche, mit einem Mosaik aus unterschiedlichen kleinräumigen Habitatstrukturen, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, insgesamt eine durchschnittliche (mittlere) Bedeutung für wild lebende Tier- und Pflanzenarten“ aufweist.

Unter Beachtung der im Gutachten genannten Maßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Pflanzgebote

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes,

Rodung von Gehölzen

Unzulässigkeit der Rodung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September,

Grünflächen

Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen,

Erhaltungsgebote

Erhaltungsgebote für Laub- und Obstbäume innerhalb des Plangebietes,

Nistkästen

Anbringung von zwei Halbhöhlen für Nischenbrüter an den Gebäuden (z. B. Grauschnäpper, Zaunkönig,

Hausrotschwanz), Anbringungshöhe jeweils ca. 4,00 m, Ausrichtung der Flugöffnungen Süd-Ost,

Anbringung von drei Nistkästen für Höhlenbrüter im Bereich der Gehölze der Hochstamm-Streuobstwiese. Die Lage der Nistkästen ist im Rechtsplan festgesetzt.

Beleuchtung

Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen mit möglichst geringer Lichtpunkthöhe und möglichst geringer Abstrahlung nach oben, seitlich und in Richtung der freien Landschaft.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht zu befürchten.

2.4.3 Biologische Vielfalt / Biodiversität

Biodiversität umfasst drei Ebenen: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (Quelle: Bundesamt für Naturschutz).

Die Ackerflächen innerhalb des Plangebietes weisen kaum nennenswerte hochwertige Strukturen auf, die zur Biodiversität beitragen können. Dies ist lediglich bei den Obstgehölzen sowie der Gartenfläche im Osten des Plangebietes der Fall. Im Zuge der Planung wird die Bedeutung des Plangebietes weiter reduziert. Gleichzeitig werden durch die Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese, die Ausweisung einer Gartenfläche sowie den Erhalt von insgesamt 6 Bestandsbäumen neue Strukturen geschaffen bzw. vorhandene Strukturen gestärkt.

2.5 Klima, Luft

Bestand

Klima

Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 9,0°, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 850 – 900 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Funktionen

Die nicht bebauten und begrünten Flächen im Plangebiet vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima.

Lokal- und Kleinklima

Klima, Witterung und natürliche Jahreszeiten sind erlebbar, Klimabeeinträchtigungen sind begrenzt erkennbar.

Vorbelastung

Das Gebiet ist durch die südwestlich verlaufende Bundesstraße 31 sowie die östlich vorhandene Gewerbebebauung vorbelastet.

Planung

Wirkungen Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Potentiell ist auch mit erhöhten Emissionen zu rechnen. Innerhalb des Plangebietes sind rund 4.700 m² öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen, die ausgleichend wirken können. Durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf dem Flachdach der Fertigungshalle wird der Ausgleich von Temperaturextremen sowie die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit begünstigt. Dies trägt zur Regulierung des Kleinklimas in der unmittelbaren Umgebung bei.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Klima / Luft' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Grünflächen Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen,
Baumpflanzungen Anpflanzen von insgesamt 16 Bäumen innerhalb des Plangebietes,
Pflanzgebote Pflanzgebote für Hecken entlang der westlichen Grenze des Plangebietes,
Erhaltungsgebote Erhaltungsgebote für Bäume innerhalb des Plangebietes.

Der potentielle Eingriff in das Schutzgut 'Klima / Luft' kann mit den genannten Maßnahmen reduziert werden.

2.5.1 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Holzbau Schmäh' werden den direkten und indirekten Folgen des Klimawandels (u.a. Hitze, Trockenheit, Starkregenereignisse) mit den folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Klimaschutz:

Pflanz- und Erhaltungsgebote Bäume binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen. Durch die Erhaltungsgebote für Bäume, die Ausweisung von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Hecken werden positive Effekte erzielt.

Holzbauweise Die Gebäude werden CO₂-neutral in Holzbauweise erstellt.

Klimaanpassung:

Grünflächen Festsetzung von privaten Grünflächen. Durch die Anlage privater Grünflächen wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und dienen in räumlich begrenztem Maße der Kalt- und Frischluftproduktion. Die

Retentionsmulde für Regenwasser trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Dachbegrünung

Zulässigkeit eines extensiv begrünten Flachdachs für die Fertigungshalle zur passiven Gebäudekühlung. Dies dient zudem der Rückhaltung von Regenwasser.

Pflanzenliste

Standortgerechte Auswahl der Pflanzen u.a. im Hinblick auf Trockenresistenz.

2.6 Wasser

Bestand

Gewässer

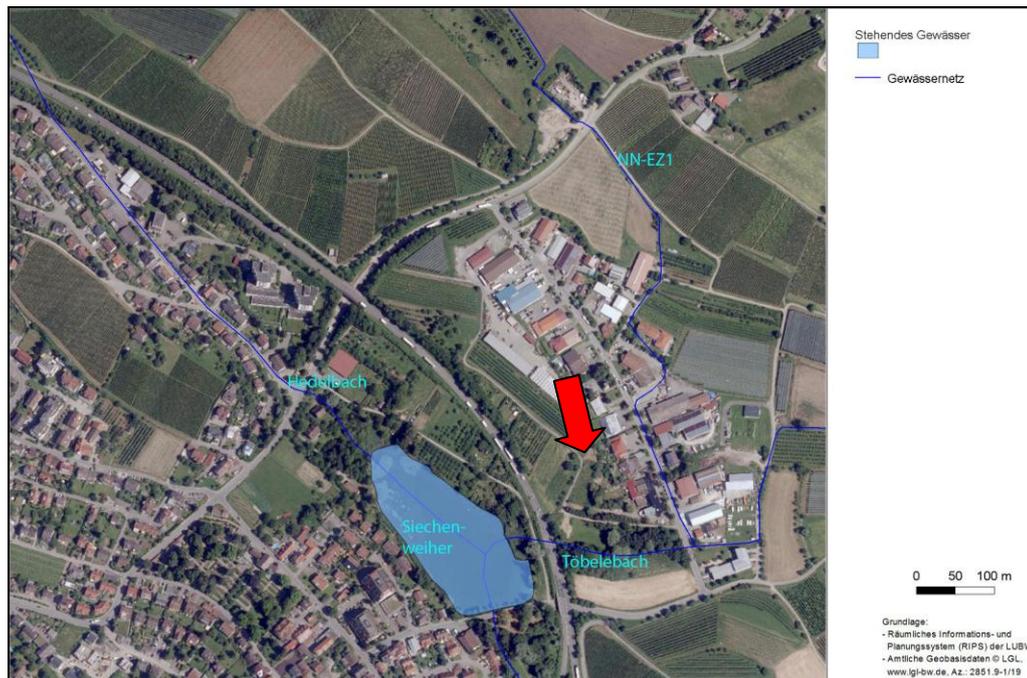
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 35 m südlich des Plangebietes verläuft der Torenbach bzw. Töbelebach als Gewässer II. Ordnung, der in den westlich gelegenen Siechenweiher mündet.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsgebieten.



Gewässernetz (Quelle: LUBW)

Planung

Wirkungen

Die zusätzliche Versiegelung durch die Bebauung und die notwendigen Verkehrs- und Betriebsflächen führt zum beschleunigten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und zur Verringerung der Grundwasserneubildung.

In der westlich der Bebauung gelegenen Wiesenfläche ist die Anlage einer Retentionsmulde für die Versickerung von Regenwasser geplant.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Wasser' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Grünflächen

Anlage und Erhalt von öffentlichen und privaten Grünflächen,

Regenwasser

Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes mit Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die Retentionsmulde südwestlich des Betriebsgeländes.

Die Wirkungsintensität des Eingriffs in das Schutzgut 'Wasser' ist aufgrund der Größe des Plangebietes und der festgesetzten Grünflächen als mittel einzustufen. Der Eingriff kann durch die genannten Maßnahmen reduziert werden.

2.7 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestand

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes weist außerhalb der Siedlungslage von Meersburg eine vergleichsweise hohe Erlebniswirkung auf. Die vorhandenen Wegeverbindungen in die kleinteilig bewirtschaftete Natur- und Kulturlandschaft der Umgebung dienen der wohnortnahen Naherholung.

Der Holzbaubetrieb Schmäh ist seit 1872 in Meersburg ansässig und wird als Familienbetrieb geführt. Er ist mit über 30 Mitarbeitern einer der größeren Betriebe seiner Art.

Planung

Wirkungen

Die Planung ist mit der Aufgabe von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie weiteren unbebauten Flächen verbunden. Gleichzeitig werden mit den festgesetzten Grünflächen attraktive und typische Landschaftselemente erhalten bzw. geschaffen.

Durch die Verlegung des Betriebes an den Standort innerhalb des Plangebietes ist die Betriebserweiterung und in deren Rahmen die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen möglich.

Wegeverbindungen

Der Wirtschaftsweg, der das Plangebiet durchquert wird um ca. 30 m nach Westen verschoben. Die vorhandenen Wegeverbindungen bleiben in diesem Rahmen erhalten.

Lärmschutz

Zum Lärmschutz liegt für das Plangebiet der Entwurf eines Gutachtens der GSA Körner GmbH vor. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass

„die anzuwendenden Immissionsrichtwerte nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), durch die anlagenbezogenen Beurteilungspegel unter Berücksichtigung einer gewerblichen Vorbelastung eingehalten und unterschritten werden.“

Auszugsweise zitiert aus: Gutachterliche Stellungnahme Schallimmissionsschutz / Geräuschimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Holzbau Schmäh' (GSA Körner GmbH, 78479 Reichenau, 17. September 2020)

Weiterhin wird in dem Gutachten konstatiert, dass die von der Bundesstraße 31 ausgehenden Geräuschimmissionen ebenfalls nicht zu schädlichen Einflüssen auf das Plangebiet führen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Wegebeziehungen

Erhalt bestehender Wegeverbindungen,

Grünflächen

Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen,

Erhaltungsgebote

Erhaltungsgebote für prägende Gehölze,

Pflanzgebote

Gebote zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken zur Eingrünung des Plangebietes.

Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als Sachgut zu bewerten.

Planung

Mit der Planung entfallen die landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes.

Der durch den Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen verursachte Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' ist nicht ausgleichbar.

2.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Art und Menge an Emissionen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Holzbau Schmäh' nicht geregelt. Es gelten die unter Pkt. 1.2.1 aufgeführten Fachgesetze und die einschlägigen technischen Bestimmungen. Aufgrund der örtlichen Lage sind negative Auswirkungen / Belästigungen für Wohngebiete nicht zu erwarten.

2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Schmutzwasser Das im Bereich des Gewerbegebietes 'Toren' verlegte ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz wird in das Plangebiet hinein erweitert.

Regenwasser Für das Plangebiet ist die Anlage einer Retentionsmulde in der westlich ausgewiesenen Grünfläche (Hochstamm-Streuobstwiese) vorgesehen. Nicht schädlich verunreinigtes anfallendes Niederschlagswasser kann hier abgeleitet werden.

Müll Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.

Energie Die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere Solarenergie, ist im Plangebiet durch die Ausrichtung des Baufensters sowie die Festsetzungen zur Dachgestaltung gewährleistet.

2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung erhöhte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht zu vermuten.

2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Die großflächige Versiegelung von Flächen innerhalb des Plangebietes führt zum Verlust von Vegetationsstrukturen. Bodenfunktionen werden in diesem Bereich stark beeinträchtigt. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird an dieser Stelle weiter reduziert. Mit der Anlage mehrerer großer Grünflächen, den geplanten Baum- und Heckenpflanzungen und dem teilweisen Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen können diese Auswirkungen jedoch reduziert werden.

2.13 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit der erstmaligen Neubebauung der Flächen innerhalb des Plangebietes sowie dem zu erwartenden Lkw- und Pkw-Verkehr wird das Lokalklima grundsätzlich negativ beeinflusst.

Auswirkungen des Klimawandels zeigen sich in erhöhten Anforderungen an die Gebäudehüllen (Temperatur-, Sonnenschutz, Kühlung) sowie bei der Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume (vgl. Pkt. 2.5.1).

2.14 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

3.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Maßnahmenkonzept zur Grünordnung

3.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauhöhen

(§§ 18, 20 BauNVO)

Durch die Festlegung maximal zulässiger Bauhöhen unter Berücksichtigung der Hanglage des Geländes werden die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung minimiert.

Flächen für die

Rückhaltung von

Niederschlagswasser

(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist in die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesene Retentions- und Versickerungsfläche einzuleiten.

Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen,

Zweckbestimmung:

- Hochstamm-Streuobstwiese als Ausgleichsfläche,
- Gartenfläche zur Eingrünung des Plangebietes,
- Verkehrsbegleitgrün entlang des Wirtschaftsweges.

Die privaten Grünflächen dienen der Eingrünung des Plangebietes. Sie sind mit Pflanzgeboten für Bäume sowie

Hecken entlang der Bundesstraße 31 versehen. Sie enthalten zudem Erhaltungsgebote für Einzelbäume.

Die Grünflächen auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 822/12 bleiben vollständig erhalten.

Erhaltungsgebote

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) Erhaltungsgebote für Einzelbäume innerhalb des Plangebietes.

Pflanzgebote

Baumpflanzungen auf den festgesetzten Grünflächen sowie Heckenpflanzungen an der westlichen Abgrenzung des Plangebietes.

Die Bäume tragen zur Gliederung und Gestaltung des Siedlungsbildes bei. Gleichzeitig bilden sie neue Lebens-, Brut- und Nahrungsräume für Tiere. Darüber hinaus sind sie Filter für Staub und Schadstoffe, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und reduzieren die Abstrahlungshitze.

Außenbeleuchtung

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Sie 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, seitlich und in Richtung der freien Landschaft aufweisen.

*Flächen zum Schutz,
zur Pflege und zur
Entwicklung von
Natur und Landschaft*

Die Grünfläche im Westen des Plangebietes (Hochstamm-Streuobstwiese) dient als Ausgleichsfläche und ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie trägt zur Eingrünung des Plangebietes sowie der Verminderung der Auswirkungen, die von der südwestlich angrenzenden Bundesstraße 31 ausgehen, bei.

Nisthilfen für Vögel

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Anbringung von zwei Halbhöhlen für Nischenbrüter an den Gebäuden (z. B. Grauschnäpper, Zaunkönig, Hausrotschwanz), Anbringungshöhe jeweils ca. 4,00 m, Ausrichtung der Flugöffnungen Süd-Ost,

Anbringung von drei Nistkästen für Höhlenbrüter im Bereich der Gehölze der Hochstamm-Streuobstwiese.

Die Standorte der Nistkästen sind im Rechtsplan eingetragen.

Bodenschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Mit den Bauanträgen ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Die Neubauten werden mit einem nicht unerheblichen Ausmaß an Bodenaushub verbunden sein. Zugunsten eines sparsamen Umgangs mit den begrenzten Deponieräumen in der Region und zur Vermeidung langer Transportwege ist mit den Bauanträgen ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Pflanzenliste

Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzenliste beizufügen. Dabei soll die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten angestrebt werden, um eine nachhaltige ökologisch sinnvolle Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten.

3.1.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW

Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Als Dachformen sind extensiv begrünte Flachdächer oder Flachdächer mit Photovoltaikanlagen zulässig.

Fassaden- und

Wandgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Zulässigkeit von Holzschalungen, um das Einfügen der Bebauung in die Landschaft zu begünstigen,

Einfriedungen

Zulässig sind freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste, Zäune bis zu einer Höhe von 2,00m. Einfriedungen sind ohne Sockel für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Rechtsgrundlage

Gemäß § 1a (3) BauGB sind in Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Weiter heißt es in § 15 BNatSchG:

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Bilanzierung

Durch die vorliegende Planung entsteht ein rechnerischer Eingriff wie folgt:

Schutzgut Landschaftsbild	
Kompensationsbedarf	= - 3.370 Biotopwertpunkte
Schutzgut Boden	
Kompensationsbedarf	= - 37.524 Biotopwertpunkte
Schutzgut Flora + Fauna	
Kompensationsbedarf	= - <u>3.831 Biotopwertpunkte</u>

Kompensationsbedarf

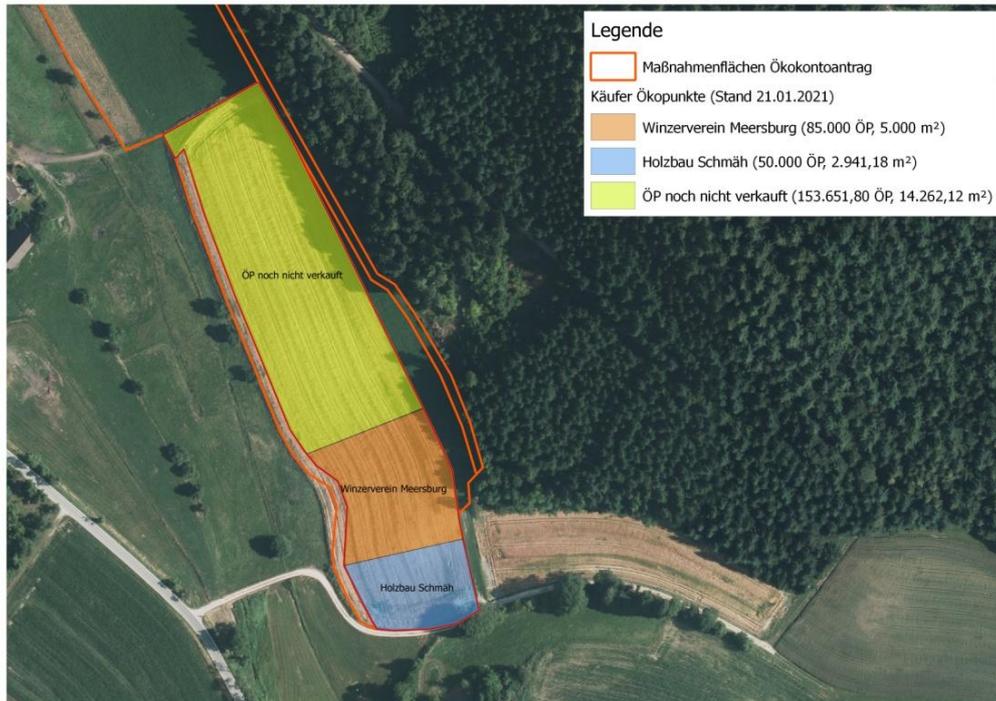
44.725 Biotopwertpunkte

Ausgleich

Die Eingriffe in die Schutzgüter 'Landschaftsbild', 'Boden' und 'Flora/Fauna' können mit den internen Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden.

Der Ausgleich des verbleibenden 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 50.000 Ökopunkte angekauft. Dies entspricht einer Fläche von 2.941,18 m² aus der beschriebenen Maßnahme. Das aus der Planung resultierende Biotopwert-Defizit kann vollständig ausgeglichen werden.



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

4.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Das Plangebiet dient der Verlagerung und Erweiterung des ortsansässigen Holzbaubetriebes Schmäh. Dieser ist seit 1872 in Meersburg ansässig und hat an seinem derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten. Innerhalb des Gewerbegebietes 'Toren' stehen praktisch keine un bebauten Flächen mehr zur Verfügung, die für die Ansiedelung des Betriebes geeignet wären. Weitere Alternativen innerhalb der Stadt Meersburg stehen nicht zur Verfügung.

5.0 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Potentielle Auswirkungen ergeben sich insbesondere bei Havarien durch Schadstoffaustritte in die Luft oder in das Grundwasser. Baubedingt können diese durch eine geordnete Bauabwicklung sowie betriebs- und anlagebedingt durch die Einhaltung der vorgeschriebenen Sicherheitsstandards (technischer Umweltschutz) vermieden werden. Schadstoffeinträge in die südlich und westlich gelegenen Oberflächengewässer sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes und der dazwischen liegenden Grünflächen nicht zu erwarten.

6.0 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Grundlage für die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen waren neben örtlichen Erhebungen die vorliegenden Unterlagen des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus wurden Kartierungen der LUBW, des LGRB und des Geoportal Baden-Württemberg herangezogen. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und zur Minimierung der Eingriffe wurden in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn (Holzbau Schmäh) und dem beauftragten Architekturbüro Klingelhöfer Krötsch Architekten, München, entwickelt. Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Stadt Meersburg überprüft bei der Realisierung der Planung in regelmäßigen Abständen die sach- und fachgerechte Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten planungsrechtlichen, landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

Insbesondere sind nach jeweils zwei, fünf und zehn Jahren zu überprüfen:

- die Umsetzung der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes im Bebauungsplanverfahren,
- die Umsetzung, Entwicklung und fachgerechte Pflege der internen Kompensationsmaßnahme,
- die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes und Umsetzung der Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- Umsetzung und Entwicklung der Pflanzgebote, die im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

6.3 Zusammenfassung

Bebauungsplan

Die Stadt Meersburg hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Holzbau Schmäh´ beschlossen. Mit der Planung soll dem ortsansässigen Holzbaubetrieb ein entwicklungsfähiger Standort mit der Möglichkeit der Schaffung von Mitarbeiterwohnungen ermöglicht werden.

Planungen

Innerhalb des Plangebietes sind die Errichtung einer Fertigungshalle sowie einem Wohn- und Bürogebäude geplant. Die Gebäude sind von einem Betriebshof mit Stellplätzen und Rangierflächen umgeben. Das Plangebiet

wird über den von der Torenstraße abzweigenden Wirtschaftsweg erschlossen, der zu diesem Zweck etwa 30 m nach Westen verlegt wird. Westlich und östlich des Wirtschaftswegs entsteht eine Hochstamm-Streuobstwiese als Ausgleichsfläche. Nördlich der Gebäude ist eine Gartenfläche festgesetzt.

Bestand

Das Plangebiet besteht aus als Maisacker genutzten Flächen, dem von der Torenstraße abzweigenden asphaltierten Wirtschaftsweg sowie mehrerer Grünflächen, die teilweise als Garten genutzt werden und von Gehölzen und Gebüsch bestanden werden.

Inhalte

Zulässige Nutzungen:

- Holzbaubetrieb (Zimmerei + Schreinerei),
- Mitarbeiterwohnnugen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den von der Torenstraße nach Westen abzweigenden Wirtschaftsweg, der bereichsweise um ca. 20 m nach Westen verlegt wird.

Westlich des Wirtschaftsweges ist die Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese als Ausgleichsfläche vorgesehen. Zudem ist eine Retentionsmulde für die Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant. Nördlich der geplanten Gebäude ist eine private Grünfläche als Gartenfläche ausgewiesen. Das Plangebiet enthält zudem öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün.

Wirkungen

Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie das Schutzgut 'Flora / Fauna' zu erwarten sind. Beeinträchtigungen in vergleichsweise geringem Umfang beziehen sich auf das Schutzgut 'Landschaftsbild'. Durch das östlich angrenzende Gewerbegebiet und die südwestlich verlaufende Bundesstraße 31 ist das Plangebiet bereits vorbelastet. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen und Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Hecken. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich, durch die Ansiedelung des Betriebes werden wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten. Ein Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- / Sachgüter' entsteht mit dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Geschützte Arten

Grundsätzlich bietet das Plangebiet mit seinen Freiflächen und Gehölzen zahlreiche Brut- und Nahrungshabitate für verschiedene Arten. Aufgrund der sonstigen eher unwesentlichen Strukturen (Acker, Wirtschaftsweg) sind

diese jedoch von eher geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Einige der vorhandenen Gehölze entfallen im Zuge der Planung. Es werden jedoch auch Gehölzstrukturen erhalten und neue Bäume und Hecken gepflanzt. Von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen.

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kern- und Suchräumen des Fachplans landesweiter Biotopverbund.

Den möglichen Eingriffen steht die Ansiedelung des örtlichen Holzbaubetriebes mit Erweiterungspotential und der Sicherung der wohnortnahen Arbeitsplätze gegenüber.

Das Maßnahmenkonzept zur Grünordnung enthält Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die – teilweise schutzgutübergreifend – bei sachgerechter Umsetzung zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe führen können.

6.4 Quellen

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Meersburg
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Daten und Kartenmaterial
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg
- Planung Architekturbüro Klingelhöfer Krötsch Architekten, München
- Fotos Plangebiet Büro Hornstein
- Örtliche Begehungen und Bestandserhebungen
- Artenschutzrechtliche Einschätzung Bebauungsplan „Holzbau Schmäh“ in Meersburg (28.06.2020, SeeConcept, Uhldingen)