

**Stadt Meersburg**  
**Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**'Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg'**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen *'über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde'*.

### **Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist die Verlagerung des Keltereibetriebes des Winzervereins Meersburg aus der historischen Altstadt in das Plangebiet.

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.

### **Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am 07.11.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.02.2018. Am 20.02.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg die Planung als Entwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.03.2018. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 12.03.2018 bis zum 23.04.2018. Die Offenlage fand vom 13.08.2019 bis zum 16.09.2019 statt. Deren öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 01.08.2021. Die

**Stadt Meersburg**  
**Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**`Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg´**

erneute Offenlage fand vom 09.11.2020 bis zum 11.12.2020 statt. Deren öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 29.10.2020. Die zweite erneute Offenlage fand vom 07.05.2021 bis zum 11.06.2021 statt. Deren öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 22.04.2021.

Am 13.07.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg´ und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg´ als Satzung beschlossen.

### **Inhalte der Planung**

Für das Gesamtprojekt liegt eine Planung des Architekturbüros Mohr, Immenstaad, die als Vorhaben- und Erschließungsplan die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt.

Das Plangebiet enthält ein Baufenster, das sowohl die bestehende Lagerhalle als auch den Erweiterungsbau enthält. Südwestlich der bestehenden Halle ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

Die geplante Neubebauung hat eine Grundfläche von insgesamt 1.812 m<sup>2</sup>. Die maximalen Firsthöhen der geplanten Bebauung sind mit 11,80 m bzw. 11,50 m festgesetzt. Die Festsetzungen im Bereich der bestehenden Lagerhalle orientieren sich exakt am Bestand.

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes ist eine private Grünfläche zur Eingrünung des Bauwerks ausgewiesen. Sie enthält Pflanzgebote für Bäume und Sträucher. Eine Grünfläche südlich der bestehenden Halle enthält zudem Erhaltungsgebote für Sträucher. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Nutzgarten mit einem Gartenhaus. Hier sind Erhaltungsgebote für zwei Bäume festgesetzt.

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. 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.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über zwei offene Retentions- und Versickerungsmulden in den Grünflächen innerhalb des Plangebietes.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt sind. Auswirkungen sind demnach insbesondere für die Schutzgüter `Boden´ durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung von Flächen, für das Schutzgut `Flora /

**Stadt Meersburg**  
**Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**‘Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg’**

Fauna´ durch den Verlust von Wiesenflächen, eines Teils des bestehenden Nutzgartens und Obst-Hochstämmen sowie untergeordnet für das Schutzgut ‘Landschaftsbild zu erwarten.

Für den Ausgleich des rechnerischen Eingriff-Defizits werden insgesamt 85.000 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme Az Nr. 435.02.014.02 ‘Entwicklung einer Magerwiese’, Fl. St. Nr. 226/0 + 301/0, Gemarkung Überlingen-Bonndorf / Bodenseekreis, erworben.

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros SeeConcept, UHldingen-Mühlhofen vor. Demnach bietet das Plangebiet mit seinen Freiflächen und Gehölzen grundsätzlich zahlreiche Brut- und Nahrungshabitate für verschiedene Arten. Außerdem von Bedeutung ist das nördlich angrenzende Biotop Nr. 183214354225 ‘Hecke beim Siechenweiher’. Dieses setzt sich aus einer Schleenhecke an der südexponierten Böschung sowie mehreren neu gepflanzten Sträuchern zusammen. Die Planung führt zu einer Reduzierung der Bedeutung des Plangebietes für die Artenvielfalt. Das kleinteilige Nutzungsmosaik in der näheren Umgebung hingegen bleibt erhalten.

### **Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie im Rahmen der Offenlage und der beiden erneuten Offenlagen eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt.

Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates am 25.07.2019, am 13.10.2020, am 09.02.2021 und am 13.07.2021. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

### **Planungsalternativen**

Das Plangebiet dient der Verlagerung des Keltereibetriebes des Winzervereins Meersburg, der an seinem jetzigen Standort an seine Kapazitätsgrenzen angelangt ist. Alle Möglichkeiten der baulichen Erweiterung sind ausgeschöpft, sodass die Verlagerung unumgänglich ist. Die Zusammenlegung mit der bestehenden Lagerhalle führt zu Synergieeffekten und einem geringeren Flächenbedarf. Die einzige Alternative wäre die Neuansiedelung an einem anderen Standort, diese hätte zusätzliche Verkehrsflächen zur Folge und würde zu einer deutlich höheren Neuinanspruchnahme von Flächen führen.

**Stadt Meersburg**  
**Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**‘Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg’**

**Fazit**

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verlagerung des Keltereibetriebs des Winzervereins Meersburg geschaffen.

Die durch die Planung zu erwartenden potentiellen Eingriffe in Natur, Landschaft und das Ortsbild können durch Festsetzungen im Bebauungsplan verringert werden. Für schutzgut-übergreifende Ausgleichsmaßnahmen des verbleibenden Ökopunkte-Defizits werden Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokontomaßnahme angekauft. Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg daher am 13.07.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‘Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg’ als Satzung beschlossen.