

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Bebauungsplan 'Hardt-Horn'
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Regionalplan
 - 3.4 Verfahren nach § 13a BauGB
4. Bestand / Nutzung
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2. Gewässer / Hochwasser
 - 4.3 Denkmalschutz
5. Planung
 - 5.1 Zeichnerischer Teil / Rechtsplan
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung
 - 5.4.1 Ruhender Verkehr
 - 5.4.2 Fahrverkehr
 - 5.5 Lärmschutz
6. Geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,32 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Immenstaad und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 714/1 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 4060 an der nordöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs.

Es wird begrenzt

- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Obstwiesen) und der Wohnbebauung am Wolfgangweg,
- im Westen von Weinbauflächen,
- im Süden von innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Nördliches Bodenseeufer' gelegenen Weinbauflächen und dem sich daran anschließenden Ufer des Bodensees,
- im Osten von der Wohnbebauung am Wolfgangweg und Weinbauflächen.

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet umfasst das in Immenstaad am Wolfgangweg gelegene Areal des Weingutes und Pension Röhrenbach.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung des alteingesessenen Fremdenverkehrsbetriebes geschaffen werden. Dieser war ursprünglich im Außenbereich gelegen und als Pension mit Schankgenehmigung genehmigt. In dem seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hardt-Horn' ist das Plangebiet als Dorfgebiet gem. §6 BauNVO ausgewiesen. Zu diesem Zeitpunkt existierte der Betrieb schon seit Jahrzehnten am jetzigen Standort. Der Bebauungsplan stellte damals die Weichen für die parallel zum Bodenseeufer verlaufende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und erfuhr im Laufe der letzten Jahrzehnte mehrere Überarbeitungen durch Teiländerungen. Die Baufenster erfassen im ausgewiesenen Dorfgebiet die Gebäude des Betriebes im Bestand und lassen nur geringfügige Erweiterungen nach Süden zu. Das an der östlichen Grundstücksgrenze gelegene Garagengebäude liegt innerhalb einer 'Fläche für Nebenanlagen', hier wurde später eine Ferienwohnung eingebaut, für die eine Baugenehmigung vorliegt.

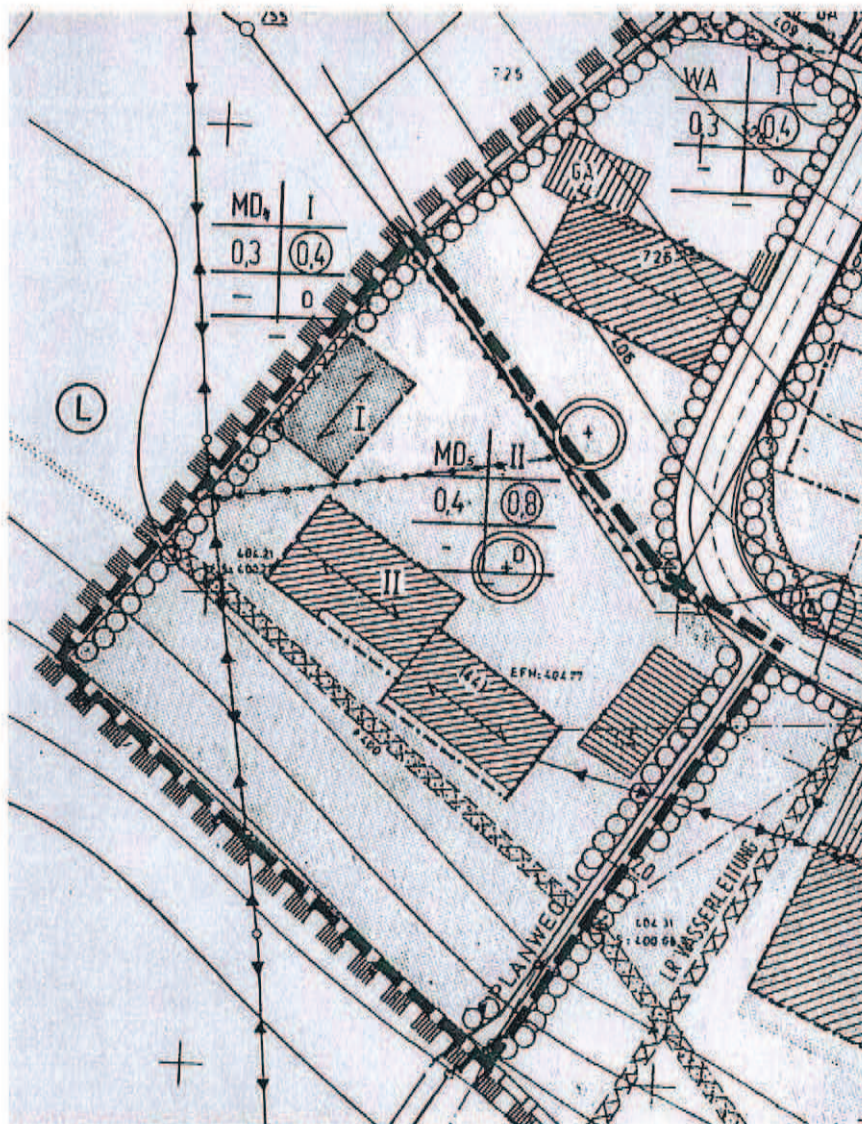
Insgesamt entsprechen die im Bebauungsplan 'Hardt-Horn' dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten nicht mehr den Erfordernissen eines Fremdenverkehrsbetriebes, der existentiell darauf angewiesen ist, seine Angebote an die sich wandelnden Bedürfnisse der Gäste anzupassen und zeitgemäß zu gestalten. Hierzu gehören erhöhte Anforderungen an die Barrierefreiheit durch die zunehmende Zahl älterer und mobilitätseingeschränkter Gäste, aber auch die Optimierung von Arbeitsabläufen zugunsten verbesserter Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter. So soll jetzt anstelle des Garagengebäudes ein Neubau mit neun komfortablen Gästezimmern und einem großzügigen Wellness-Bereich entstehen. Mit dieser Planung entfällt ein bestehendes Zimmer, so dass die Erweiterung insgesamt 8 zusätzliche Zimmer umfasst. Hierzu wird anstelle des Garagengebäudes ein neues Baufenster ausgewiesen, und das an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs gelegene Baufenster nach Norden erweitert.

3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Bebauungsplan 'Hardt Horn'

Der seit 1984 rechtskräftige Bebauungsplan 'Hardt-Horn' umfasst für das vorliegende Plangebiet im Wesentlichen folgende Ausweisungen und Festsetzungen:

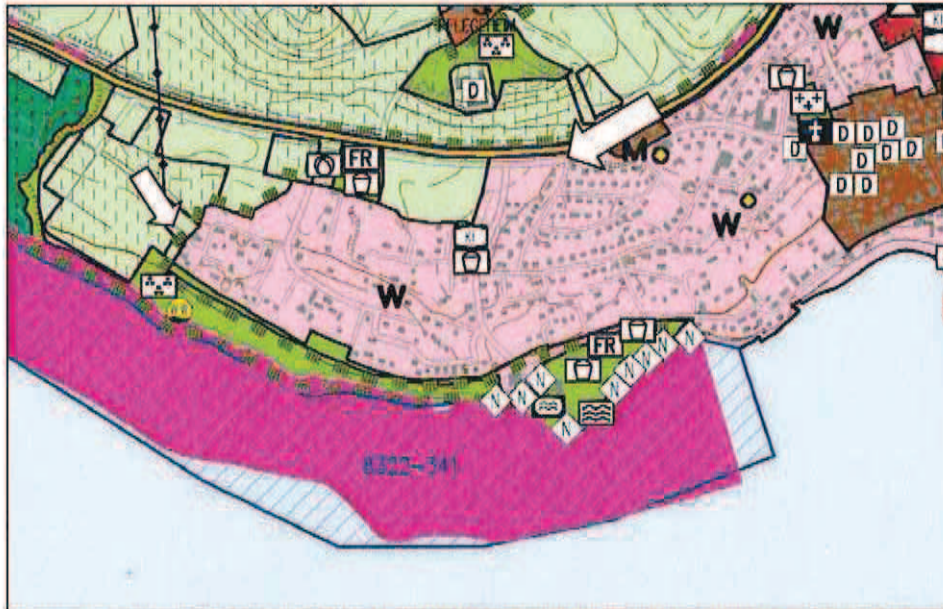
- Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO,
- Einteilung des Plangebietes in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsziffern:
nordwestlicher Bereich = eingeschossige Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,30, Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,40,
südöstlicher Bereich = zweigeschossige Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,40, Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,80,
- offene Bauweise (o),
- Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Fußwegeverbindung vom Wolfgangweg in Richtung Seeufer entlang der westlichen Grenze des Plangebietes,
- Pflanzgebote für Hecken entlang der westlichen und der östlichen Grundstücksgrenze.



Auszug aus dem Bebauungsplan 'Hardt-Horn' (ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

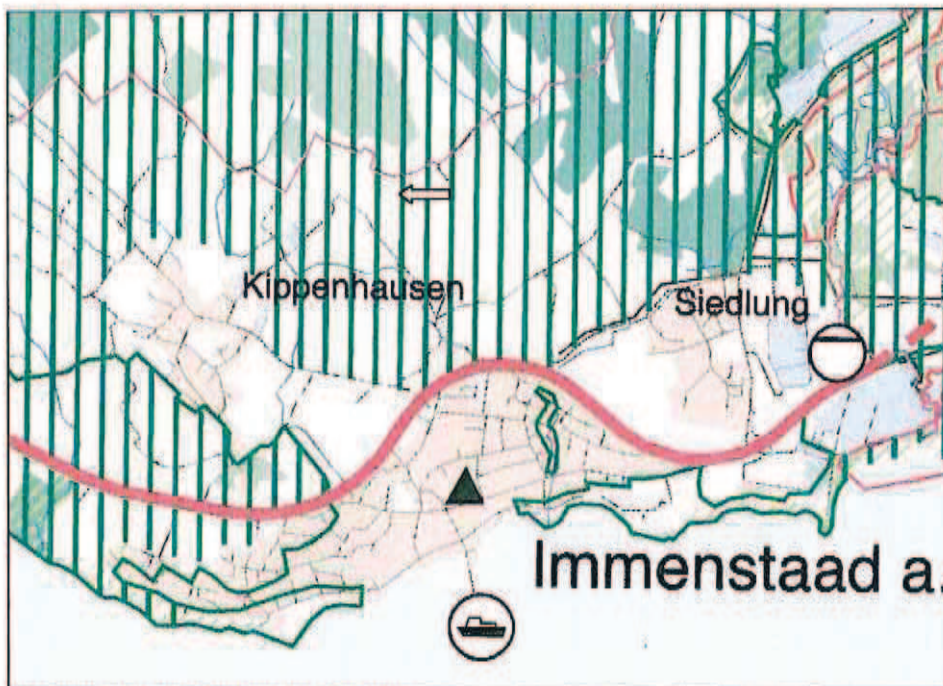
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad ist der Geltungsbereich Wohnbauflächen dargestellt. Das Plangebiet umfasst nur einen Bruchteil dieser im Westen des Ortskerns gelegenen Flächen. Die vorliegende Planung kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad (ohne Maßstab)

3.3 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den im Süden, Westen und Norden des Plangebietes dargestellten regionalen Grünzug an, in den jedoch nicht eingegriffen wird.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3.4 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m².....
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....
3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu:

bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die behutsame, Gebietsverträgliche Nachverdichtung des bestehenden Areals,

die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m². Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.162 m². Bei einer mittleren Grundfläche von 0,40 beträgt die im Gebiet mögliche Gesamt-Grundfläche ca. 1.265 m².

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist zu einem erheblichen Teil überbaut und im Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Die Erschließung erfolgt auch weiterhin über den Wolfgangweg.

Aufgrund der bereits im Bestand größtenteils überbauten bzw. befestigten Flächen und des Fehlens von Biotopstrukturen sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu vermuten. Zu möglicherweise vorhandenen geschützten Arten liegt die Untersuchung eines Sachverständigen vor (siehe hierzu Pkt. 6.).

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet umfasst das Betriebsareal des Weingutes / Pension Röhrenbach mit einem zweigeschossigen Hauptgebäude und zwei jeweils eingeschossigen Nebengebäuden (Garagen und Ökonomiegebäude). Die nördlich des Hauptgebäudes gelegenen Flächen dienen als Pkw-Stellplätze und weitgehend befestigt. Südlich grenzen Garten- und Weinbauflächen an.

Die Erschließung erfolgt über den Wolfgangweg, der im Nordosten an das Plangebiet angrenzt.



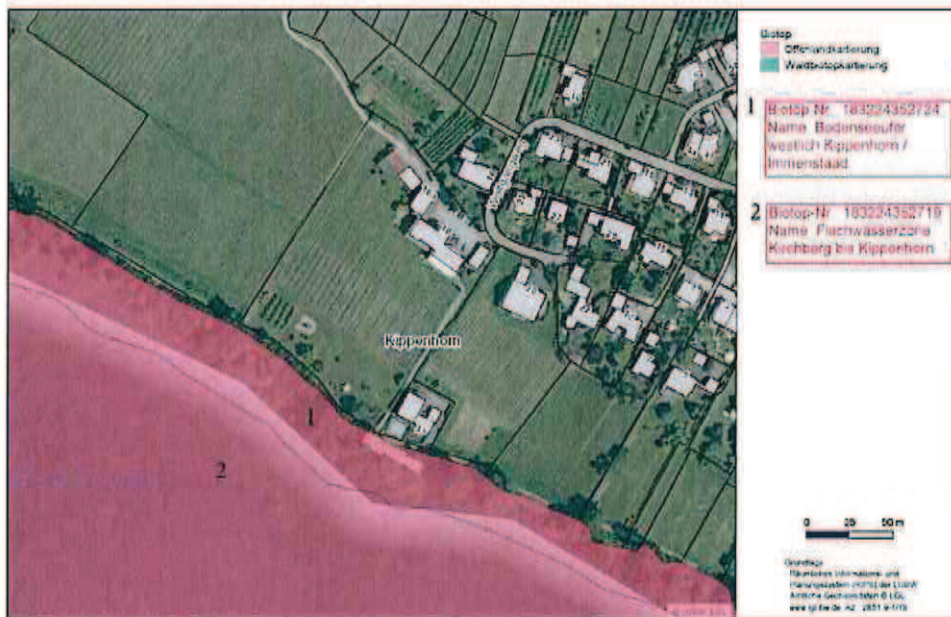
Luftbild mit Plangebiet (ohne Maßstab)

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

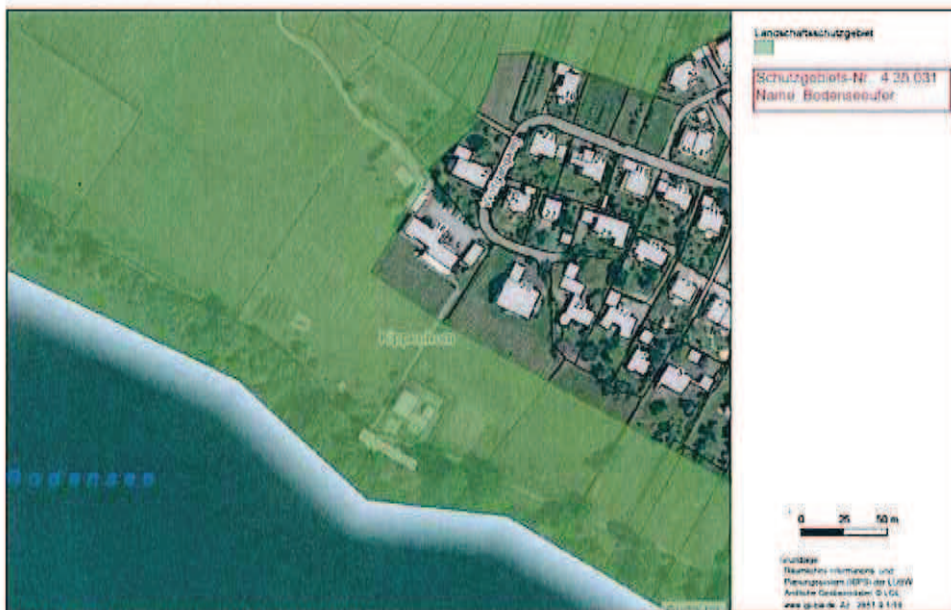
In der näheren Umgebung des Plangebietes finden sich folgende Ausweisungen:

- Geschützte Biotop 'Bodenseeufer westlich Kippenhorn / Immenstaad' und 'Flachwasserzone Kirchberg bei Kippenhorn' südlich des Plangebietes,
- Landschaftsschutzgebiet 'Bodenseeufer' südlich, westlich und nördlich des Plangebietes,
- FFH-Gebiet 'Bodenseeufer westlich Friedrichshafen' südlich des Plangebietes.

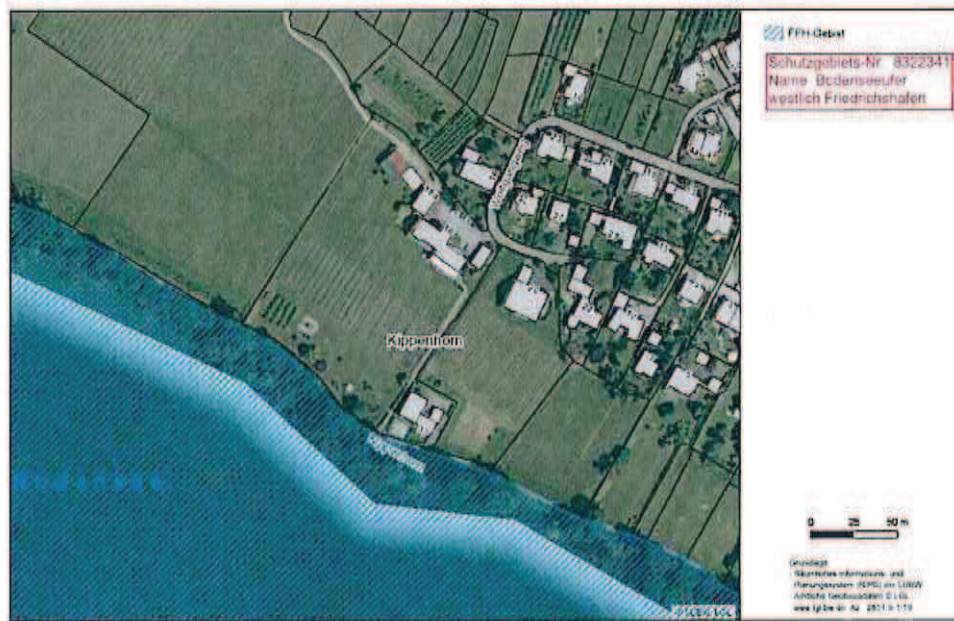
In diese Schutzkategorien wird mit der vorliegenden Planung nicht eingegriffen.



LUBW- Kartierung Biotop



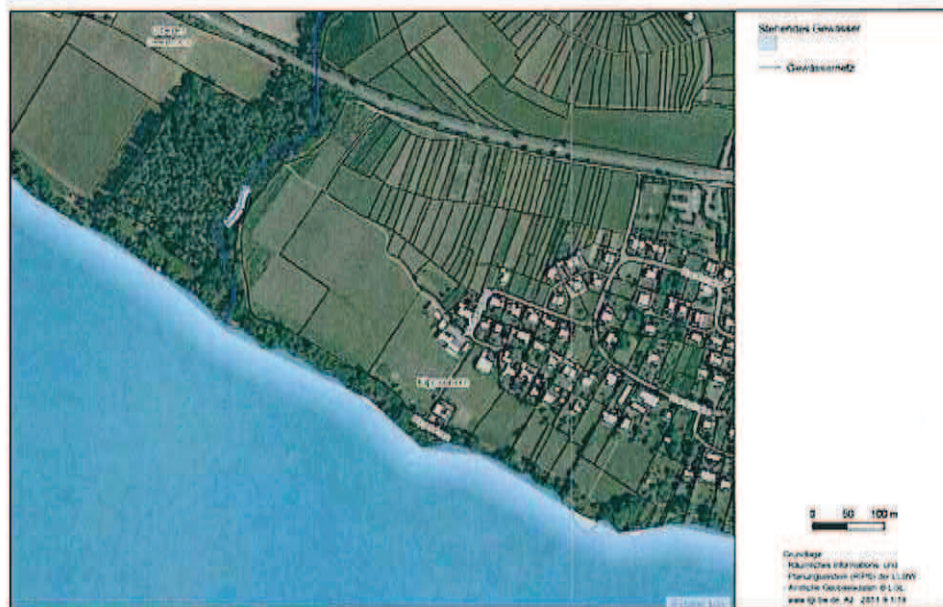
LUBW- Kartierung Landschaftsschutzgebiet



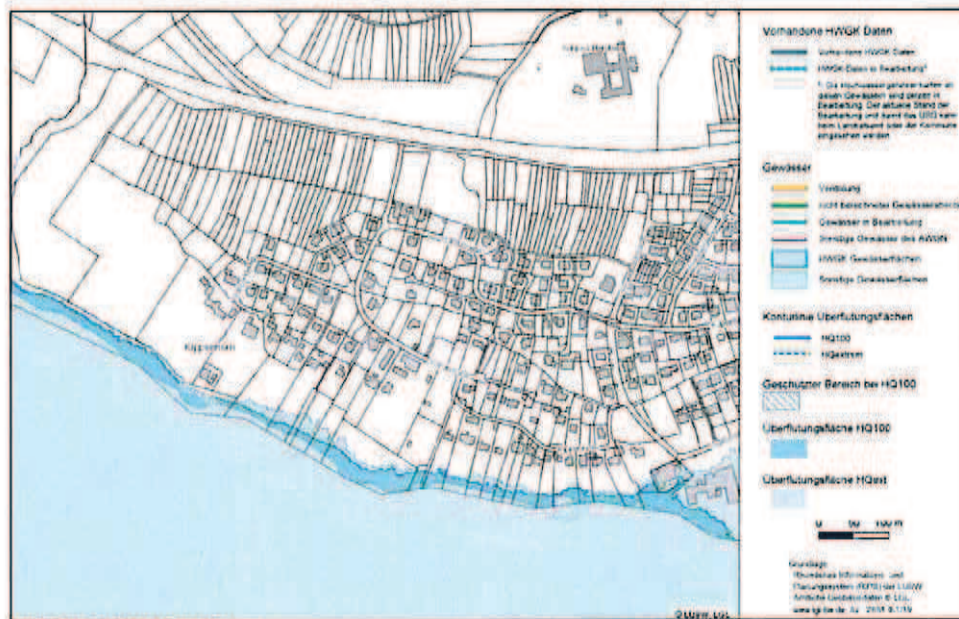
LUBW- Kartierung FFH-Gebiet

4.2 Gewässer / Hochwasser

Mit Ausnahme des südlich gelegenen Bodenseeufers gibt es im Plangebiet und seinem Umfeld keine offenen Gewässer. Es ist von Ausweisungen der Hochwassergefahrenkarte nicht betroffen.



Gewässerkartierung LUBW



Hochwassergefahrenkarte

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

5. Planung

Die Planung sieht die Ausweisung eines Baufensters vor, das den Hauptbaukörper und das östlich gelegene Garagengebäude umfasst und die zweigeschossige Bauweise zulässt. Das Baufenster grenzt unmittelbar an die östliche Grundstücksgrenze an, wobei innerhalb der gem. LBO einzuhaltenden Abstandsflächen nur unterirdische Bauteile zulässig sind (Wellnessbereich). Die Gästezimmer im östlichen Neubau sind nach Südosten ausgerichtet und weisen in diese Richtung Balkone auf. Diese Balkone stehen nur den Gästen zur Verfügung, so dass nicht mit Lärmbelastigungen gerechnet werden muss. Zudem hat das östliche Nachbarhaus einen relativ großen Abstand zum Plangebiet auf (i. M. ca. 17 m), Erweiterungen nach Westen in Richtung des geplanten Neubaus sind lt. Bebauungsplan 'Hardt-Horn' nicht zulässig.

Ein weiteres Baufenster umfasst das westlich gelegene Ökonomiegebäude mit Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten. Die nördlich des Hauptgebäudes angelegten Stellplätze bleiben erhalten, weitere ca. 6 zusätzliche Stellplätze entstehen außerhalb des Plangebietes vor den westlich gelegenen Wirtschaftsgebäuden. Dieser Bereich ist schon im Bestand weitgehend befestigt.

Entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind Pflanzgebote für Hecken vorgesehen.

5.1. Zeichnerischer Teil / Rechtsplan

Gegenüber dem zeichnerischen Teil des unter Pkt. 3.1 aufgeführten Bebauungsplanes 'Hardt-Horn' ergeben sich folgende Änderungen:

- eine Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 4060 wird in das Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO einbezogen, weil diese Teilfläche mittlerweile Bestandteil des Betriebsareals ist.
- statt bisher zwei gibt es nur noch eine Nutzungsschablone. Deren Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise mit einer Grundfläche (GRZ) von 0,40 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80 gilt für das gesamte Plangebiet. Die neu festgesetzte maximale Firsthöhe ist in der Nutzungsschablone eingetragen (siehe auch Pkt. 5.2 – planungsrechtliche Festsetzungen).
- Ein bestehendes Garagengebäude am östlichen Rand des Plangebietes wird in das Baufenster des Hauptgebäudes einbezogen und stellt einen Teil der Erweiterungsfläche dar.
- Das Wirtschaftsgebäude am westlichen Rand des Plangebietes erhält ein nach Osten vergrößertes Baufenster und wird in die zweigeschossige Bebauung einbezogen.
- Im Rechtsplan sind Flächen für Nebenanlagen und für die Anlage von Stellplätzen ausgewiesen. Erfasst werden die innerhalb des Plangebietes bereits bestehenden PKW-Stellplätze, darüber hinaus sind Flächen für einen Müllabstellplatz sowie für einen Lichthof im Rahmen der Neubebauung vorgesehen
- Der entlang der westlichen Grenze des Plangebietes dargestellte Fußweg (Planweg) entfällt. An diesem planerischen Ziel wird seitens der Gemeinde Immenstaad – auch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit – nicht mehr festgehalten.
- Das entlang der westlichen Grenze des Plangebietes festgesetzte Pflanzgebot wird an der nordwestlichen Ecke zurückgenommen, weil sich in diesem Bereich die Zufahrt zu den angrenzenden Wirtschaftsgebäuden und den neu zu errichtenden Stellplätzen befindet.
- Das entlang der östlichen Grenze des Plangebietes festgesetzte Pflanzgebot wird teilweise zurückgenommen, weil die Neubebauung mit unterirdischen Bauteilen und Terrassen bis an die Grundstücksgrenze heranrückt.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Hardt-Horn' sollen mit folgenden Ausnahmen weiterhin gelten:

a) Ergänzend zu Pkt. 1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 414,95 m ü. NN festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hardt-Horn' ist die zweigeschossige Bebauung ohne maximale Gesamthöhe festgesetzt. Zugunsten einer höheren Planungssicherheit wird die maximal zulässige Gesamthöhe in Metern über Normal Null festgesetzt, so dass die zweigeschossige Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses möglich ist. Diese Höhe orientiert sich am Bestand. Für den östlichen

Neubau bedeutet dies, dass mit der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe im Bestand von 405.30 m ü. NN ein maximal 9,65 m hohes Gebäude möglich ist. Das östliche Nachbargebäude auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 714/2 weist eine Firsthöhe von 415.07 m ü. NN auf.

b) Neue planungsrechtliche Festsetzung:

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

Ersatzquartiere für Fledermäuse

Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 714/1 sind mindestens 3 Fledermaus-Ersatzquartiere anzubringen (Spaltenquartiere, Mindest-Grundmaße ca. 400-500 x 300 mm). Ausführung und Anbringungsorte sind mit einem Sachverständigen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Grundlage für diese Festsetzung ist der artenschutzrechtliche Bericht eines Sachverständigen vom 30.06.2015 (siehe Pkt. 6.).

5.3 Örtliche Bauvorschriften

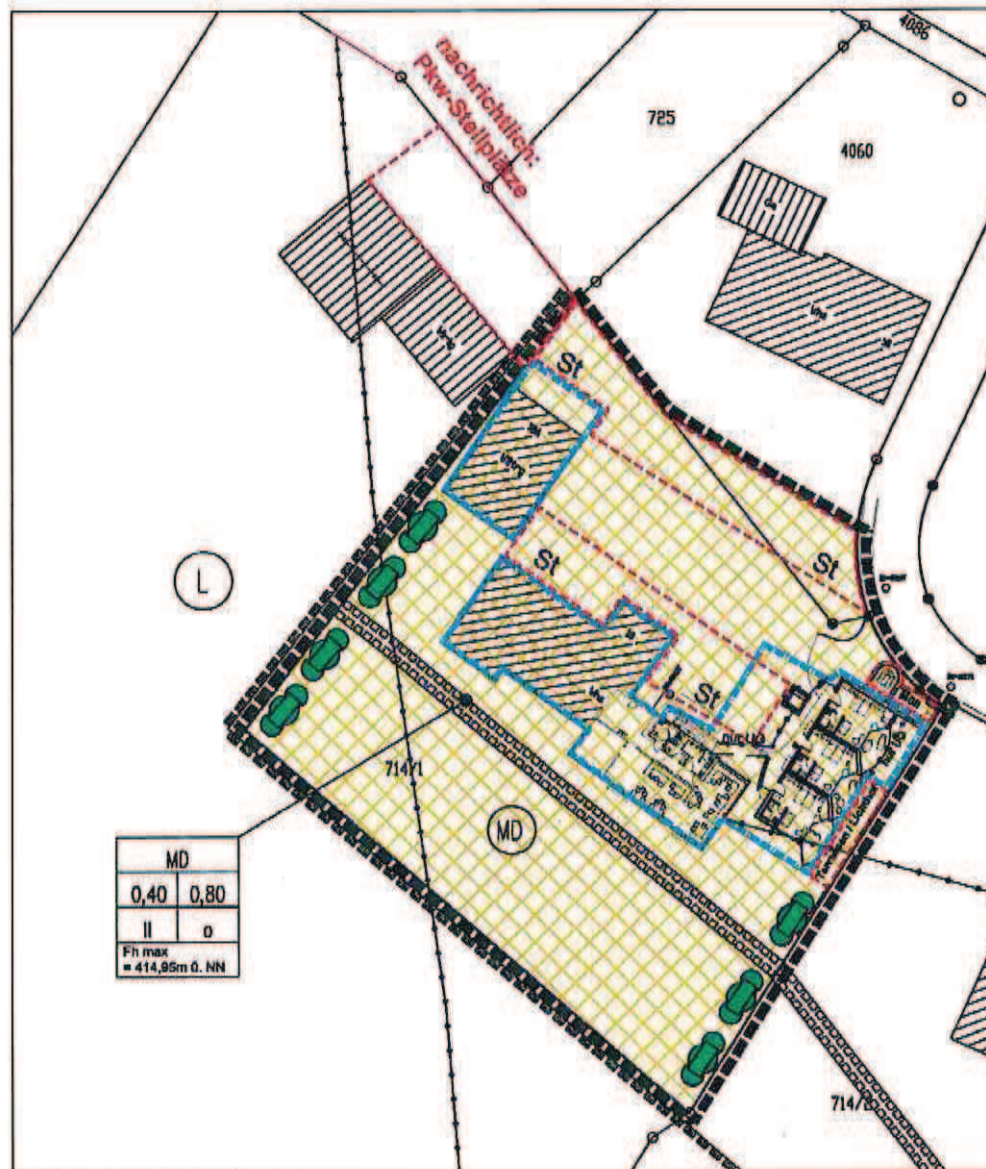
Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Hardt-Horn' sollen mit folgender Ausnahme weiterhin gelten:

Änderung von Pkt. 2.1 Satz 1 - Außengestaltung der baulichen Anlagen:

Die Dächer sind als Satteldächer mit der Dachneigung von 20° - 30° ± 10 % auszuführen.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Hardt-Horn' lassen Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zu. Von diesem Wert darf um bis zu 10 % nach oben oder unten abgewichen werden.

Zugunsten einer flexibleren Grundrissgestaltung im Dachgeschoss sollen etwas flachere Satteldächer zulässig sein, zumal dann auf Dachaufbauten verzichtet werden kann. Die geringere Dachneigung tritt städtebaulich nur unwesentlich in Erscheinung, der Gesamtcharakter eines geneigten Daches mit durchlaufendem First bleibt erhalten.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.4 Erschließung

5.4.1 Ruhender Verkehr

Der im Bestand benötigte, mit dem Baurechtsamt der Stadt Friedrichshafen abgestimmte Stellplatzbedarf stellt sich wie folgt dar:

Betreiberwohnung	= 2 Stellplätze
Kelterei	= 3 Stellplätze
Ferienwohnungen	= 10 Stellplätze
Gesamt	= 15 Stellplätze.

Auf dem Betriebsareal werden derzeit insgesamt 22 Stellplätze nachgewiesen. Die Erweiterung des Pensionsbetriebes um 8 Zimmer = 16 Betten verursacht einen zusätzlichen Bedarf von 4 Stellplätzen. Baurechtlich wären also 19 Stellplätze ausreichend. Insbesondere während der Hauptsaison wird jedoch von einem höheren Bedarf ausgegangen. Deshalb sollen im Anschluss an das Betriebsareal, jedoch außerhalb des Plangebietes, weitere 6 Stellplätze angelegt werden, so dass insgesamt 28 Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden.

5.4.2 Fahrverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Wolfgangweg. Er weist einen Fahrbahnquerschnitt von 4,50 m auf, zuzüglich eines niveaugleichen, einseitigen Gehweges mit ca. 1,50 m Breite. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Im Rahmen einer verkehrsplanerischen und schalltechnischen Untersuchung wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbelastung die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen ermittelt: 'Verkehrsplanerische und schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hardt-Horn – 5. Änderung: Weingut Röhrenbach“ in Immenstaad' (Karajan Ingenieure Ingenieurgesellschaft mbH, Stuttgart, November 2015).

Vom 14. – 18. September 2015 wurden die bestehenden Verkehrsbelastungen mit automatischen Dauerzählungen an zwei Querschnitten erhoben:

Q1 Wolfgangweg auf Höhe Hardtstraße (Höhe Gebäude Wolfgangweg 19),
Q2 Wolfgangweg auf Höhe des Weingutes Röhrenbach.

Der maßgebende Tag mit der höchsten Verkehrsbelastung war der Mittwoch, 16. September 2015. Dabei ergaben sich folgende Zahlen:

Q1 = 238 Kfz/24h
Q2 = 168 Kfz/24h.

Der am Querschnitt Q2 erhobene Anteil des Schwerverkehrs liegt i. M. bei 3 %. Die ermittelten Zahlen werden im Gutachten als geringe Verkehrsbelastung eingeschätzt. Die nach RAST (06) charakteristischen Verkehrsbelastungen für Wohnwege mit unter 150 Kfz/h werden deutlich unterschritten.

Für die Ermittlung der zu erwartenden künftigen Verkehrsbelastung geht das Gutachten von 5 zusätzlichen Fahrten je neuem Stellplatz aus. Mit den 6 neu geplanten Stellplätzen ergeben sich damit insgesamt 30 zusätzliche Kfz-Fahrten je Tag:

Q1 = 268 Kfz/24h
Q2 = 198 Kfz/24h.

Auch diese Zahlen liegen deutlich unterhalb der Kennwerte für Wohnwege gem. RAST (06).

5.5 Lärmschutz

Der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Karajan liegen die unter Pkt. 5.4.1 und 5.4.2 genannten Angaben zur künftigen Anzahl der Stellplätze und der damit verbundenen Verkehrsbewegungen zugrunde. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan 'Hardt-Horn' als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Für diesen Gebietstyp sind gem. TA Lärm (6. allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) folgende Orientierungswerte festgelegt:

Tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 55 dB(A)

Nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) 40 dB(A).

In der unter Pkt. 5.3.2. genannten verkehrsplanerischen und schalltechnischen Untersuchung wurden die möglichen Auswirkungen der Lärmemission auf die umliegende Wohnbebauung detailliert ermittelt und in Rasterplänen sowie Tabellen dargestellt. Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die Vorgaben zur Erweiterung des Weinguts Röhrenbach mit den 6 zusätzlichen Stellplätzen. Die maßgebenden Belastungen wurden erhoben und für die Prognose hochgerechnet. Die erhobenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen sind als gering einzuschätzen.

Die schalltechnischen Berechnungen haben gezeigt, dass die mit den getroffenen Annahmen prognostizierten Beurteilungspegel, verursacht durch den Parkplatz, zu keinen Richtwertüberschreitungen an den schalltechnisch zu untersuchenden Immissionsorten sowohl tags als auch nachts führen. Am benachbarten Gebäude Wolfgangweg 16 treten unter Ansatz der beschriebenen Fahrzeugbewegungen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf. Es ist hierbei zu beachten, dass die maximal erhobene Bewegungshäufigkeit der Parkplatzlärmstudie angesetzt wurde, um die Berechnungen auf der sicheren Seite zu führen. Die Beurteilungspegel sind als obere Grenze anzusehen.

Auch durch den Straßenverkehrslärm mit Berücksichtigung der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen durch die Erweiterung des Weinguts Röhrenbach sind keine relevanten Pegelerhöhungen an den schalltechnisch zu untersuchenden Gebäuden zu erwarten. Beim Spitzenpegel ergeben sich geringfügige Überschreitungen an den Gebäuden Wolfgangweg 16 und 25.

Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete können ohne Schallschutzmaßnahmen an den schalltechnisch zu untersuchenden Gebäuden 20, 22 und 23 eingehalten werden.

Die Einhaltung der Richtwerte an den Gebäuden 16 und 25 kann durch aktive (z. B. Mauer oder Wall) oder passive (z. B. Fenster) Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.“

Auszug aus: 'Verkehrsplanerische und schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hardt-Horn – 5. Änderung: Weingut Röhrenbach“ in Immenstaad' (Karajan Ingenieure Ingenieursgesellschaft mbH, Stuttgart, November 2015)

Die in der Untersuchung genannten Anwesen Wolfgangweg 16 und 25 befinden sich im Eigentum der Betreiber des Weingutes Röhrenbach bzw. deren Familie. Für die möglicherweise erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird eine familieninterne Lösung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens angestrebt.

6. Geschützte Arten

Bei dem zum Abriss vorgesehenen Nebengebäude konnten Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden. Von den Grundstückseigentümern wurde daher der Sachverständige Luis Ramos, Kressbronn, mit entsprechenden Untersuchungen beauftragt. Am 02.06.2015 erfolgte eine Ausflug- und Detektorkontrolle, vorgefundene Kotproben wurden in einem Fachlabor analysiert. Die Untersuchungen ergaben, dass das Nebengebäude wohl schon seit vielen Jahren von der Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) als Männchen-, Balz- und Paarungsquartier genutzt wird. Das fachgerechte Anbringen von Ersatzquartieren wird deshalb als notwendig erachtet und ist im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Ergebnisse der Untersuchung und die hieraus resultierenden Empfehlungen zum Artenschutz sind in einem Bericht dokumentiert der dem Textteil des Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen sind Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

26. Juli 2016

Überlingen / Immenstaad, den.....

