

**Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
"Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 2. Änderung  
- Teilbereich Spieleland" und**

**Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet  
"Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 2. Änderung  
- Teilbereich Spieleland"**

---

Als Rechtsgrundlage für die Änderungen der rechtskräftigen Festsetzungen sowie die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 2. Änderung - Teilbereich Spieleland" in Meckenbeuren kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 525).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5f).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Bauliche Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1.1 Art der baul. Nutzung SO (Sonstiges Sondergebiet - § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Ravensburger Spieleland dient vorrangig Kindern im Alter von 2-16 Jahren und den sie begleitenden Erwachsenen als Freizeit-, Erlebnis- und Unterhaltungseinrichtung, insbesondere für aktive, kommunikative und unterhaltende Beschäftigungen und Möglichkeiten spielerischen Lernens, samt Teamerlebnissen zum Wissenserwerb.

Eine besondere architektonische und grünplanerische Gestaltung ist zu realisieren.

(a) Nutzungen baulicher und anderer Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 2. Änderung, Teilbereich Spieleland" sind nur zulässig, soweit ihre Nutzung nach den Vorschriften des Jugendschutzgesetzes (JöSchG) i.d.F. vom 28.10.1994 für Kinder (§ 2 Abs. 1 JöSchG) gestattet ist. Für sämtliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt § 8 Abs. 5 JöSchG.

(b) Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:

1. Fahrgeschäfte, Spielgeräte und Spielanlagen
2. Tiergehege
3. Teich- und Wasseranlagen im Zusammenhang mit den Anlagen nach Nr.1

4. Bauliche Anlagen (Gebäude und Geländegestaltung) im Zusammenhang mit den Nutzungen in Ziffer 1.1.1 (b) Nr. 1. bis 3.
5. Bauliche Anlagen (Gebäude und Geländegestaltung) für Betrieb, Ver- und Entsorgung des Spielelandes, Verpflegung der Parkbesucher und Bediensteten, Verkauf von Spielen, Andenken u.a.
6. Bauliche Anlagen für das Wohnen von Bediensteten des Spielelandes.

(c) In den im Plan zusätzlich mit "S" gekennzeichneten überbaubaren Flächen

ist sicherzustellen, daß das landschaftsplanerische Thema der diese Flächen jeweils überlagernden Grünflächen mit den entsprechenden Pflanzgeboten gegenüber den baulichen Anlagen dominant in Erscheinung tritt und insbesondere an den Rändern der Grün-/ Vegetationsflächen geschlossen ist.

(d) In den im Plan zusätzlich mit "P" gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind Gebäude, wie in Ziff. 1.1.1 (b) Nr. 4. bis 6. beschrieben, unzulässig.

Zulässig ist die Errichtung spielebezogener Einbauten zum Zweck der Umsetzung von Tisch-Spielen in den Maßstab 1 : 1 ("Kinder als Spielfiguren") auf einzelnen Plattformen, die von schmalen Wasserkanälen umgeben sind.

Leichte bzw. transparente Überdeckungen der Plattformen sind zugelassen.

#### 1.1.2 Maß der baul. Nutzung

(a) In der Planzeichnung sind die überbaubaren Flächen für die einzelnen Bereiche dargestellt.

Anlage 1

Die Festsetzungen in Plan und Text zum Maß der Nutzung beziehen sich auf die gesamte überbaubare Fläche des jeweiligen Bereichs. Das Maß der Nutzung darf die eingetragenen Baugrenzen sowie die Angabe der überbaubaren Grundfläche und der darüberhinaus voll- und/oder teilversiegelbaren Flächen nicht überschreiten. Die Begriffe Versiegelung, vollversiegelte Flächen und teilversiegelte Flächen sind definiert entsprechend Anlage 1 zum Textteil.

- (b) Die im Planteil ausgewiesenen überbaubaren Flächen (Bereiche) können durch Übergangszonen unter folgenden Maßgaben miteinander verbunden und baulich genutzt werden:
1. Es dürfen je Übergangszone nur max. zwei Bereiche miteinander verbunden werden.
  2. Die Übergangszone kann flexibel zwischen den Bereichen, die verbunden werden sollen, angeordnet werden.  
Die Breite der Übergangszone zwischen den zu verbindenden Bereichen darf insgesamt 20 m nicht überschreiten.
  3. Bei Unterbrechungen eines festgesetzten Pflanzstreifens ist sicherzustellen,
    - daß der Zusammenhang dieses Pflanzstreifens weiterhin erlebbar ist und
    - der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a BauGB - ggfs. durch ersetzende Maßnahmen an anderer Stelle - gewährleistet bleibt.
  4. Das in Anspruch genommene Maß der Nutzung innerhalb der Übergangszone ist auf das festgesetzte Maß der Nutzung entweder eines oder beider der miteinander verbundenen Bereiche anzurechnen.

(c) Häuser oder Gebäude über 50 m Länge sind nur in den dafür gesondert ausgewiesenen Bereichen zulässig.

(d) Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundflächen sind in den mit " \* " gekennzeichneten überbaubaren Flächen in der Summe weitere 400 qm überbaubarer Grundfläche zulässig.

In der einzelnen mit " \* " gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist dabei eine Erhöhung der in der Nutzungsschablone festgesetzten überbaubaren Grundfläche von max. je 300 qm zulässig.

Ausnahmen

(e) Das Überschreiten der im Planteil eingetragenen Baugrenzen der Bereiche ist ausnahmsweise zulässig, sofern es sich dabei um untergeordnete Teile von Gebäuden oder Anlagen handelt und diese nachweislich nicht innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden können.

Beim Überschreiten der Baugrenzen ist eine mind. 15 m breite Vegetationsfläche entspr. Ziff. 1.3. (a) zu den benachbarten Bereichen zu gewährleisten.

Ein Eingriff in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist nicht zulässig.

Das Maß der ausnahmsweisen Überschreitungen ist auf die angegebenen Grundflächen und versiegelbaren Flächen der betroffenen Bereiche anzurechnen.

### 1.1.3 Geländehöhen

(a) Der generelle Oberflächenverlauf (OF G neu) ist innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen festgesetzt und im Plan eingetragen.

(b) Topografische Veränderungen in der Fläche und im Bereich der Pflanzstreifen zum Zweck der landschaftlichen Einbindung sind zulässig.

(c) In den durch Baugrenzen bestimmten Bereichen und ihrem Umfeld sind Aufschüttungen wie folgt zulässig:

IV	bis	468 m üNN
V	bis	465 m üNN
VI	bis	462 m üNN
IX	bis	476 m üNN
XI	bis	473 m üNN
XII	bis	473 m üNN

Für Aufschüttungen im Bereich der Pflanzstreifen gilt die planungsrechtliche Festsetzung entspr. 1.1.2 (b) Nr. 3.

(d) Abgrabungen sind in den Bereichen

IV, IX, XI, XII	bis	455 m üNN
V	bis	452 m üNN
VI	bis	450 m üNN

allgemein, jedoch vorbehaltlich wasserrechtlicher Vorschriften (z.B. Eingriff in das anstehende Grundwasser), zulässig, siehe auch Hinweise in Ziff. 3.6.

#### 1.1.4 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

(a) Entsprechend den Einschrieben im Plan mit Angabe der maximalen Höhe bis Oberkante Dach sowie teilweise zur maximalen Wandhöhe (in Verbindung mit § 5 Abs. 4 LBO) ü.NN.

Die Oberkante Dach (OK D) ist hier unabhängig von der Dachform definiert durch den am höchsten liegenden Punkt der Dachhaut.

(b) Zusätzlich wird festgesetzt, daß der Aussichtsturm einschl. Antennenaufsatz (im Plan gekennzeichnet mit H 3 im Bereich IV) eine sicht-

bare Gesamthöhe von 44 m über der neuen Geländeoberfläche nicht überschreiten darf.

- (c) In den nachfolgend benannten Bereichen sind Rahmenhöhen für bauliche Anlagen wie folgt allgemein zulässig, wenn die Voraussetzungen der Ziffer 1.1.4 (d) erfüllt sind:

IV	H 1	max. 476,0 m üNN
	H 2	max. 478,0 m üNN
	H 3	max. 511,0 m üNN
V	H 1	max. 470,0 m üNN
	H 2	max. 474,0 m üNN
VI		max. 467,0 m üNN
IX		max. 484,0 m üNN
XI		max. 477,5 m üNN
XII		max. 479,0 m üNN

- (d) Die in Ziffer 1.1.4 (c) genannten Rahmenhöhen für bauliche Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen nur zulässig, wenn die für diese Bereiche zulässigen Aufschüttungen (Ziffer 1.1.3 (c)) zeitgleich und in entsprechender Höhe einschliesslich dafür vorgesehener Anpflanzungen realisiert werden.

- Ausnahmen (e) Ausnahmsweise dürfen die Rahmenhöhen überschritten werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die sonst im Bebauungsplan vorgesehene landschaftliche Einbindung und festgesetzte Bepflanzung gewährleistet ist.

## 1.2 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude (Koordinaten) ist den Baugrenzen anzupassen und orientiert sich im übrigen nach den Erfordernissen der einzelnen Bereiche.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücks-  
flächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 u. Nr. 10 BauGB)

- (a) Die nicht überbaubaren Flächen sind als Vegetationsflächen mit offenen Böden anzulegen und zu unterhalten, soweit sie im Plan mit "B" bezeichnet sind.

Auf diesen Flächen, jedoch nur außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind ausnahmsweise Wege mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig. Der Anteil dieser Wege darf nicht mehr als 10 % der gesamten Vegetationsflächen in Anspruch nehmen, die Wege sind ins Gelände zu entwässern.

- (b) In den im Plan zusätzlich mit "F" gekennzeichneten Flächen ist der Aufbau von themenbezogenen Fahrbahnen und Rundwegen zulässig.

Dabei ist sicherzustellen, daß das landschaftsplanerische Thema der diese Flächen jeweils überlagernden Grün-/Vegetationsflächen mit den entsprechenden Pflanzgeboten gegenüber den angelegten Fahr- und Rundwegen dominant in Erscheinung tritt und insbesondere an den Rändern der Grün-/Vegetationsflächen geschlossen ist.

Eine andere als für die Errichtung der Rund- und Fahrwege notwendige Versiegelung ist nicht zulässig.

- (c) Die Flächen unter den im Plan bezeichneten Sichtdreiecken sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen wie Bewuchs, Beschilderung, parkende Fahrzeuge oder Nebenanlagen auf Dauer freizuhalten. Bäume (Hochstämme) oder Lichtmasten sind zulässig, sofern sie die Sicht nicht beeinträchtigen.

- (d) In den nicht überbaubaren Flächen, jedoch nur ausserhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind offene Wasserflächen unter Beachtung wasserrechtlicher Vorschriften allgemein zulässig.

Dabei ist sicherzustellen, daß der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a BauGB erfolgt.

Ausnahmen

- (e) In den nicht überbaubaren Flächen, jedoch nur ausserhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind ausnahmsweise auf ein oder mehrere Themen bezogene Spielgeräte und Spielgegenstände zulässig. Diese Themenspielplätze dürfen einzeln nicht mehr als 20 qm in Anspruch nehmen.  
Das Maß der ausnahmsweise zulässigen Themenspielplätze ist auf die angegebenen Grundflächen und versiegelbaren Flächen eines der benachbarten Bereiche nachvollziehbar anzurechnen.

1.4 Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- (a) Es ist sicherzustellen, daß dem an das Planungsgebiet im Südwesten angrenzenden Graben (Erlengraben) die derzeit anfallende Wassermenge auch zukünftig zugeführt wird.  
Am Rand des Spieleparks und am Rand der Stellplätze ist ein Abfanggraben anzulegen, der das Drainagewasser dauerhaft dem Erlengraben zu leitet.

Gleichzeitig ist sicherzustellen, daß die derzeit anfallende Wassermenge, die dem Erlengraben (Biotop Nr. 3917) zugeführt wird, nicht erhöht wird.

- (b) Oberflächen- und Dachwässer sind im übrigen in Bereichen, die aufgrund der Bodenbeschaffenheit keine ausreichende Versickerung ermöglichen, über ein offenes Leitungssystem geeigneten Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw. dem See zuzuführen. Der Wasserhaushalt des Hangenwaldes darf durch den Spielepark nicht beeinträchtigt werden.

In die Gestaltung der Anlagen zur Retention bzw. Regenwasserrückhaltung sind vorzugsweise offene Verdunstungsmulden einzubeziehen. Es ist darauf zu achten, daß kein zusätzlicher Stoffeintrag über diese offenen Systeme stattfindet.

Hinweis:

weitergehende Vorschriften aufgrund der Bestimmungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz bleiben unberührt.

- (c) Im Rahmen der Beseitigung des Eingriffs in die Natur und Landschaft ist nach Aufgabe der satzungsgemäßen Nutzung der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen und wird durch eine Verpflichtungserklärung des Betreibers geregelt.

1.6. Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Geh- und Fahrrecht (GR/FR) besteht zugunsten der Grundstücke Flst. 2549, 2553, 2535 und 2536, Gemarkung Meckenbeuren, welche ihrerseits ein Überfahrtsrecht über die vorgenannten Grundstücke haben.

## 1.7 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(a) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 2 m zulässig. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von mindestens 15 - 20 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm-Mittelpunkt soll mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Anlage 2

(b) Die Pflanzungen in den einzelnen Pflanzgeboten sind entsprechend der als Anlage 2 beigefügten Pflanzliste zu verwirklichen.

Pflanzgebot 1

Freiwachsende Hecke

Abschnittweise auf den Stock setzen: alle 5-10 Jahre wird ein Abschnitt von 20 m ca. 30 cm über dem Boden abgeschnitten. Ebenfalls in 5-10 jährigem Abstand ist ein seitlicher Rückschnitt erforderlich. Zeitpunkt des Rückschnitts Ende Januar, Anfang Februar. Nach ca. 15 Jahren wird eine Verjüngung notwendig.

Pflanzgebot 2

Wiese

Pflanzgebot 2a

Eichenanpflanzung

Pro angefangene 500 qm Pflanzfläche ist ein Baum zu setzen.

Pflanzgebot 3

Eichen-Hainbuchenwäldchen

Plenterwaldartige Durchforstung (nur einzelne dicke Stämme fällen). Ein gewisser Totholzanteil ist zu belassen.

Pro angefangene 100 qm Pflanzfläche sind mind. 10 Bäume zu pflanzen. Innerhalb des Pflanzstreifens sind die Bäume jeweils mind. in zwei Reihen zu pflanzen. Es soll im Randbereich an geeigneter Stelle ein Saum aus standortgerechten Sträuchern (vgl. Pflanzgebot 1) und Stauden angepflanzt werden.

Pflanzgebot 4

Schilfgraben/ Pappelreihe/ Weidenhecke

Diese Flächen dienen der Rückhaltung und Verdunstung von überschüssigem Regenwasser. Evtl. ist ein regelmäßiger Rückschnitt notwendig.

Initiale Schilfpflanzung und Pflanzung von *Populus nigra* "italica" einreihig mit je 10 m Abstand zwischen den Bäumen.

Die Pappeln sind in ausreichendem Abstand zu Wegen zu pflanzen, in dieser Abstandsfläche ist nur Schilf zu pflanzen.

Pflanzgebot 5

Baum- und strauchbestandene Wiese

Pro angefangene 150 qm Pflanzfläche ist mind. ein Baum zu setzen.

Pflanzgebot 6

Weidenstreifen

Pflanzgebot 7

Obstwiese mit Hochstämmen

Pro angefangene 150 qm Pflanzfläche ist mind. ein Baum zu setzen.

Die Streuobstwiese ist extensiv zu pflegen. Erste Mahd nicht vor Mitte Juni, zweischürige Bewirtschaftung. Die Bäume sind durch einen regelmäßigen Erhaltungsschnitt zu pflegen. Ein längerfristig entstehender Totholzanteil ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig an anderer Stelle zu ersetzen.

#### Pflanzgebot 8

Kleinkronige Bäume - Stellplätze

Auf je sechs Stellplätze ist mind. ein Baum entsprechend Pflanzgebot innerhalb des Parkstreifens zu pflanzen. Umgebende Pflanzflächen sind auf diese Festsetzung nicht anrechenbar.

Kleinkronige Bäume sind mind. in folgender Größe zu pflanzen: Hochstamm 3-4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 160 - 180 cm, Stammumfang 5-8 cm.

#### Pflanzgebot 8a

Stellplätze im Bereich des Eichen-Hainbuchen-Wäldchens

Auf je 4 Stellplätze ist mind. ein Baum entsprechend dem Pflanzgebot innerhalb des Parkstreifens zu pflanzen. Umgebende Pflanzflächen sind auf diese Festsetzung nicht anrechenbar.

#### Pflanzgebot 9

Landwirtschaft

Wechselnde Anpflanzung von verschiedenen Nutzpflanzen oder Wieseinsaat zur Weidenutzung.

#### Pflanzgebot 10

Einzelbäume an der Parkplatzzufahrt

Die Pflanzstandorte sollen auf die gegenüberliegenden vorhandenen Birken Bezug nehmen.

Die Birken sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hoch-

---

stamm, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 18.20, mit Drahtballen.

Pflanzgebot 11  
hochkroniger Laubwald

Pflanzgebot 12  
Talgrund mit Bachlauf

Pflanzgebot 13  
lockeres Beerenwäldchen

Pflanzgebot 17  
Birkenstreifen

- (c) Nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Bereiche) sind in Ergänzung der in Ziff. 1.7 (b) festgesetzten Pflanzgebote in untergeordnetem Maße fremdländische Vegetationsstrukturen zur Unterstützung der z.B. durch das Thema des Bereiches bestimmten jeweiligen Atmosphäre zulässig.

1.8 Erhaltung von Bäumen  
und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

- (a) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume bzw. von flächenhaften Pflanzbindungen betroffenen Baumexemplare sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind an Baumstandorten nicht zulässig. Für diejenigen Bäume, die durch solche Maßnahmen dennoch Schaden erleiden sowie zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

- (b) Die Obstanlagen südlich und westlich der Hofstelle sollen langfristig in ihrer Nutzung extensiviert werden.

1.9 Böschungen, Stützmauern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der für öffentliche Verkehrsflächen erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke, Fundamente, Böschungen und Stützmauern, sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

1.10 Verwendungsverbot  
(§ 9 Abs. 1 Nr.23 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wärmeversorgung an das Nahwärmenetz der Stiftung Liebenau anzuschliessen.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten.

1.11 Vorkehrungen zum Immissionsschutz  
(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- (a) Durch geeignete bauliche oder sonstige technische Maßnahmen ist sicherzustellen, daß an den Wohngebäuden der benachbarten Gebiete der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nicht überschritten wird.
- (b) Lautsprecheranlagen bzw. akustische Signalanlagen im Freibereich, die der Spielemoderation dienen, sind so auszurichten, daß der in (a) genannte Immissionsrichtwert eingehalten wird.
- (c) Über den Lärmschutz am Objekt hinaus zusätzliche erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind im Bereich der in der Planzeichnung ausgewiesenen

Fläche für Lärmschutzeinrichtungen zulässig, und zwar Lärmschutzeinrichtungen in Form der Bodenschüttung, Lärmschutzwand, Lärmschutzwall, auch kombiniert.

- (d) Unzulässig sind bauliche oder sonstige Anlagen, die trotz Lärmschutzmaßnahmen in der überbaubaren Grundstücksfläche selbst (z.B. lärmdämmende Bauweise) oder in der Fläche für Lärmschutzeinrichtungen (vgl. 1.11 (c)) die zusammen mit bestehenden baulichen oder sonstigen Anlagen im SO Spielepark bzw. im benachbarten Bebauungsplan-Teilbereich Modellpark nach der Freizeitlärmrichtlinie - Entwurf - (Freizeitlärm, Richtlinie, Anhang 5 der Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen des Länderausschusses vom Mai 1995) zulässigen Immissionswerte an der nächst gelegenen Bebauung außerhalb der Geltungsbereiche der beiden Bebauungsplan-Teilbereiche Spieleland bzw. Modellpark nicht einhalten.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

### 2.1 Gebäudehöhe

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

entsprechend den Festsetzungen unter 1.1.4.

### 2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (a) Fassaden/ Wände  
Zulässig ist die Verwendung von Holz, Metall, Glas, Sichtbeton, verputztem Mauerwerk sowie textilem Material.

Nicht zulässig sind großflächige, ungegliederte Fassaden aber auch unruhige, nicht aus der ganzheitli-

---

chen Fassade heraus entwickelte Vor- und Rücksprünge, kunstgewerbliche "Zierelemente", sofern sie an der strassenseitigen Fassade in Erscheinung treten.

- (b) Dachdeckung  
Zulässig sind Dachdeckungen aus verzinktem Stahl- oder Alublech (z.B. Trapez-, Well-, Doppelstehfalzblech), aus Holz, aus geraden und glatten Ton- oder Betondachsteinen (z.B. Ton-Doppelfalzziegel, Falzbiber) sowie Stroheindeckungen und textilem Material. Das Dachdeckungsmaterial darf nicht glänzendspiegelnd sein.

Bitumengedekte Dächer sind nur mit Kies zulässig.

Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

- (c) Für den geplanten Aussichtsturm ist keine massive Bauweise zulässig.

## 2.3 Versiegelung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.3.1 Nördl.der Kreisstraße

- (a) Eine Versiegelung des Bodens ist außerhalb der überbaubaren Flächen und der in im Plan mit "F" gekennzeichneten Flächen nur zulässig zum Zweck der Erstellung eines Besucher-Rundweges einschl. der Zugänge zu den Themenfeldern sowie eines Versorgungsweges. In den im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist eine Versiegelung grundsätzlich nicht zulässig.

Besucher-Rundweg und Versorgungsweg dürfen nicht breiter als 3,50 m sein. Die Ausführung ist in Asphalt zulässig.

Bei der Querung der Pflanzstreifen, die mit Pflanzgeboten 3, 4, 6, 7, 11 und 13 bezeichnet sind, sind kleinformatiges Beton- oder Natursteinpflaster bzw. Platten mit einer maximalen Kantenlänge von 0,50 m zu verwenden.

Wege innerhalb dieser genannten Pflanzstreifen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Abgrenzung des Pflanzstreifens haben.

Insgesamt darf der Anteil dieser Wege an den gesamten Vegetationsflächen 10 % nicht überschreiten.

- (b) Für eine Versiegelung innerhalb der überbaubaren Flächen gilt die Festsetzung unter 1.1.2 (a)

Die innerhalb der überbaubaren Flächen notwendigen Plätze und Verkehrsflächen für Fußgänger sind mit kleinformatigem Beton- oder Natursteinpflaster bzw. Plattenbelägen oder Holzbohlen auszuführen. In Ergänzung dazu sind nur wassergebundene Decken und Kiesschotterungen zulässig.

Bei weniger intensiv genutzten Verkehrsflächen sind Rasenfugen bzw. die beiden letztgenannten Belagsmaterialien vorzusehen.

### 2.3.2 Südl. der Kreisstraße

- (a) Eine Versiegelung des Bodens ist zum Zweck der Errichtung der notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

Dabei ist sicherzustellen, daß die mit Pflanzgeboten bezeichneten Pflanzstreifen in der im Plan dargestellten Breite unversiegelt erhalten bleiben.

- (b) Für die Ausführung der Hauptstellplätze ist Pflaster mit Rasenfugen

zu verwenden, die Ausweichparkplätze sind mit Schotterrasen auszuführen. Für die Fahrspuren ist Asphaltbelag zulässig.

## 2.4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

### 2.4.1 Werbeanlagen (a)

Werbeanlagen müssen sich in Form, Maßstab, Farbe und Material in das Landschaftsbild einfügen, bzw. sie dürfen dieses nicht beeinträchtigen.

(b) Werbeanlagen sind nur am Eingangsbereich zum Spieleland zulässig. Die Werbeanlage ist im Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zu errichten. Großtafel-Werbeanlagen ab einer Größe von 4 qm sind nicht zulässig.

(c) Lichtwerbung ist nur zulässig als hinterleuchtete Anlage. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Grelle Signalfarben sind unzulässig.

(d) Werbefahnen sind nur während der Betriebssaison des Spielelandes zulässig und in Farbe und Größe mit der Gemeinde abzustimmen. Spruchbänder sind nur zu besonderen Anlässen und Veranstaltungen zulässig.

(e) Eine Nutzung des Aussichtsturms für Werbezwecke ist mit Ausnahme einer Fahne nicht zulässig.

## 2.5 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(a) Einfriedungen sind nördlich der Kreisstraße nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig, süd-

---

lich der Kreisstraße bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Der Abstand der Einfriedung von der Straßenbegrenzungslinie muß mind. 6,00 m betragen.

- (b) Am Südrand des Geländes nördlich der Kreisstraße ist eine Einfriedung durch Mauern oder andere blickdichte Materialien - auch Hecken - zulässig, unterbrochen von etwa gleichlangen, den Durchblick ermöglichenden Abschnitten. Die Abgrenzung des Geländes zur offenen Landschaft muß mit einem Zaun aus Drahtgeflecht (Wildzaun) erfolgen.
- (c) Zwischen der Kreisstraße und den Parkplätzen muß eine Abschränkung so erfolgen, daß die Querung der Straße nur durch die Unterführung möglich wird.
- (d) Die im Plan mit "R" bezeichneten Flächen am südlichen Rand der Parkierungsfläche dienen als Abgrenzung und gleichzeitig als Pufferfläche zu den angrenzenden Obstanlagen. Sie sind entsprechend der im Hinweis 3.3 enthaltenen Skizze zu gestalten.
- (e) Einfriedungen sind von aussen durch lockere, verschieden hohe Bepflanzungen mit Sträuchern dauerhaft einzugrünen.

Einfriedungen dürfen das geschlossene Erscheinungsbild der Pflanzstreifen, die im Plan mit Pflanzgeboten bezeichnet sind, nicht beeinträchtigen. Die Vegetation der angrenzenden Pflanzstreifen kann auch vor dem Zaun gepflanzt werden.

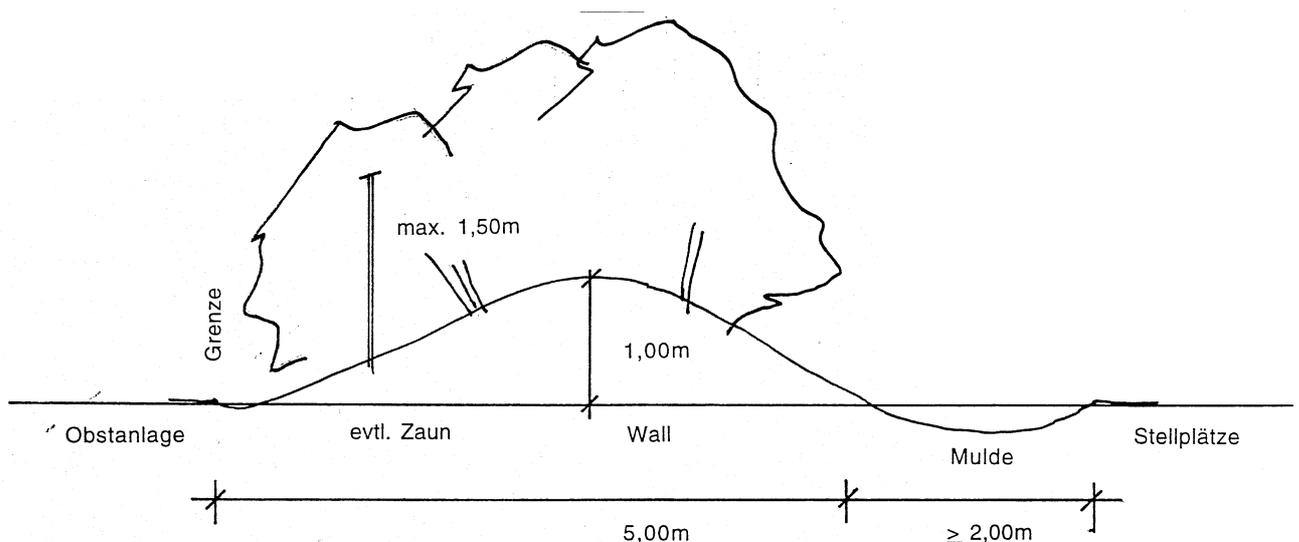
### 3. HINWEISE

3.1 Ein Lärmgutachten hat festgestellt, daß die vom Spielepark und seinen Einrichtungen ausgehenden Lärmemissionen die zulässigen Werte am Ort der Einwirkung nicht überschreiten. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird vom Betreiber nachzuweisen sein, daß am Ort der Einwirkung die Werte gem. DIN 18005/VDI Richtlinien 2058, 3724 nicht überschritten werden oder eine evtl. Überschreitung durch Schutzmaßnahmen verhindert wird (§15 BauNVO).

3.2 Die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten, d.h. sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist der Archäologischen Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Bei den Erdarbeiten sind die Grundsätze des Bodenschutzes zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Boden bei Flächeninanspruchnahme zu beachten, die im Heft 10 aus der Reihe "Luft - Boden - Abfall" des Umweltministeriums Baden-Württemberg angeführt sind.

3.3 Zeichnerische Erläuterung zu Ziff. 2.5. (d):



3.4 Zu den im Norden des Planungsgebietes angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind bei der Überplanung der Baufelder evtl. notwendige Spritz- und sonstige Schutzabstände zu beachten. Mit Einschränkungen der Nutzung insbesondere des Baufeldes XII muss bei der derzeitigen Abgrenzung des Bebauungsplangeländes gerechnet werden.

3.5 Mit dem Bau der Gebäude bzw. Herstellung der versiegelten/teilversiegelten Flächen sind auch die dazugehörigen Entwässerungseinrichtungen zu realisieren.

3.6 Bei einem Eingriff in das Grundwasser ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag eine wasserrechtliche Behandlung nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich.

Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.

Bei Aufschluß von Grundwasser sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben abzudichten.

Grundwasseraufschluß im Zuge der Bauarbeiten ist unverzüglich bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.7 Zum Jugendschutzgesetz - planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.1.1 (a):

§ 2 Abs. 1 JÖSchG lautet: Kind i.S. dieses Gesetzes ist, wer noch nicht 14, Jugendlicher, wer 14, aber noch nicht 18 Jahre alt ist.

§ 8 Abs. 5 JÖSchG lautet: Unterhaltungsspielgeräte, mit denen sexuelle Handlungen oder Gewalttätigkeiten gegen Menschen und/oder Tiere dargestellt werden oder die eine Verherrlichung oder Verharmlosung des Krieges zum Gegenstand haben, dürfen in der Öffentlichkeit an Kindern und Jugendlichen zugänglichen Orten nicht aufgestellt werden.

3.8. Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf den benötigten Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt

---

das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere Fläche des Spielelandes beschränkt bleiben.

- 3.9. Im Bereich der zur Nutzung als Parkplatz vorgesehenen Grundstücke Flurstücke Nr. 2537 und 2539 ist aufgrund der Vornutzung als Intensivobstanlage mit erhöhten Schadstoffgehalten bis in 60 cm Tiefe zu rechnen. Der bei Baumaßnahmen aus diesen Bereichen anfallende (überschüssige) Boden ist daher nicht frei verwertbar. Die Verwertung außerhalb des Baugrundstücks ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- 3.10. Aufgrund fehlender Grundwassermeßstellen mit längeren Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspielgehöhen können keine Angaben zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung von Gebäude- bzw. anderen Baukörpergründungen gemacht werden. Es wird empfohlen, diese Bemessungshöhen bei Bedarf im Rahmen der Erkundungen zu objektbezogenen Baugrund- und Gründungsberatungen bzw. zur Erstellung ingenieurgeologischer Gutachten zu ermitteln.
- 3.11. In den Bereichen XI und XII ist besondere Sorgfalt auf die landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen - insbesondere bei maximaler Ausnutzung der dort zulässigen Rahmenhöhen - zu legen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Geländeaufwallungen, Bepflanzungen und Gebäudehöhen optimal aufeinander abzustimmen.

#### **4. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 2. Änderung - Teilbereich Spieleland" bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften anderer Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes "Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 2. Änderung - Teilbereich Spieleland" aufgehoben.

#### **Verzeichnis der Anlagen zum Textteil:**

- 1 Definitionen Versiegelung
- 2 Pflanzliste

**Am 01.12.2003 als Satzung beschlossen.**

Meckenbeuren, den

.....  
Weiß  
Bürgermeister

### **Krisch + Partner**

Freie Architekten BDA  
Freie Stadtplaner SRL  
GbR

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 - 9148 0  
F 07071 - 914830

info@krisch-partner.de  
www.krisch-partner.de

# Gemeinde Meckenbeuren

## Bodenseekreis

---

### Bebauungsplan

#### "Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung - Teilbereich Spieleland"

#### Anlage 1

##### zum Textteil 1.1.2(a)

---

### Definitionen Versiegelung

Der Begriff "Versiegelung" bezeichnet die Verdichtung bzw. Abdichtung der Bodenoberfläche mit undurchlässigen Materialien (vgl. BAESTLEIN u. LOSCH, S. 4785 in BODENSCHUTZ Hrsg. Rosenkranz, Einsele, Harress). Als Maßstab für die Intensität der Verdichtung bzw. Abdichtung kann der Abflußbeiwert oder Versiegelungsbeiwert herangezogen werden:

Art der angeschlossenen Fläche	Abflußbeiwert
<b>Vollversiegelte Flächen</b>	
Dachflächen	1,00
Pflaster mit Fugenverguß, Schwarzdecken oder Beton	0,90
Pflaster ohne Fugenverguß und Holzpflaster Fugenanteil unter 5 %	0,85
<b>Teilversiegelte Flächen</b>	
Fußwege mit Platten oder Schlacken Pflaster mit Fugenanteil über 6 %	0,60 - 0,7
ungepflasterte Straßen, Höfe und Promenaden	0,50
Spiel- und Sportplätze	0,25

Tabelle in Anlehnung an Tab. 7 der DIN 1986, ergänzt unter Verwendung der Tab.2 aus SPERBER, MEYER: Vorsstellung eines Schemas zur Erfassung und Bewertung der Ver- und Entsiegelungsintensität in Siedlungsbereichen (in: DAS GARTENAMT 38 (1989)).

**Bebauungsplan**  
**"Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung**  
**- Teilbereich Spieleland"**

**Anlage 2**  
**zum Textteil 1.7**

---

**Pflanzliste**

**Pflanzgebot 1: Freiwachsende Hecke**

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schneeball	Viburnum opulus

**Pflanzgebot 2: Wiese**

Wiesenansaat

**Pflanzgebot 2a: Eichenanpflanzung**

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

Pro angefangene 500 qm Pflanzfläche ist ein Baum zu setzen.

---

**Pflanzgebot 3: Eichen-Hainbuchenwäldchen**

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pro angefangene 100 qm Pflanzfläche sind mind. zehn Bäume zu pflanzen. Innerhalb des Pflanzstreifens sind die Bäume jeweils mindestens in zwei Reihen zu pflanzen.

Eichen und Hainbuchen müssen dominieren.

**Pflanzgebot 4: Schilfgraben / Pappelreihe**

Initiale Schilfpflanzung und Populus nigra "Italica" einreihig mit je 10 m Abstand zwischen den Bäumen.

Bei Geländeaufschüttungen, die das Pflanzgebot 4 berühren, sind zu verwenden:

Säulenpappel Populus nigra "Italica" wie oben und Weiden in Sorten:

Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Engadinweide	Salix wehrhahnii

**Pflanzgebot 5: Baum- und strauchbestandene Wiese**

**Obstgehölze:**

Äpfel:	Birnen:
Roter Eiserapfel	Bayrische Weinbirne
Bohnapfel	Luxemburger Mostbirne
Bittenfelder	Gräfin von Paris
Börtlinger Weinapfel	Schweizer Wasserbirne
Gehrsers Rambour	Grüne Jagdbirne
Hauxapfel	
Kaiser Wilhelm	
Maunzenapfel	
Joseph Musch	
Jakob Fischer	
Rheinischer Krummstiel	
Sonnenwirtsapfel	
Welschisner	

Laubgehölze:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Birke
Juglans regia	Walnuß
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Ebereschen
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Linicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

Pro angefangene 150 qm Pflanzfläche ist mind. ein Baum zu setzen.

**Pflanzgebot 6: Weidenstreifen**

Anpflanzung Weiden in Sorten.

**Pflanzgebot 7: Obstwiese mit Hochstämmen**

Äpfel:

Roter Eiserapfel  
Bohnapfel  
Bittenfelder  
Börtlinger Weinapfel  
Gehrsers Rambour  
Hauxapfel  
Kaiser Wilhelm  
Maunzenapfel  
Joseph Musch  
Jakob Fischer  
Rheinischer Krummstiel

Birnen:

Bayrische Weinbirne  
Luxemburger Mostbirne  
Gräfin von Paris  
Schweizer Wasserbirne  
Grüne Jagdbirne

Sonnenwirtsapfel  
Welschisner

Pro angefangene 150 qm Pflanzfläche ist mind. ein Baum zu setzen.

#### **Pflanzgebot 8: Kleinkronige Bäume - Stellplätze**

Kleinkronige Bäume sind mind. in folgender Größe zu pflanzen:  
Hochstamm 3-4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 160-180  
cm, Stammumfang 5-8 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### **Pflanzgebot 8a: Stellplätze im Bereich des Eichen-Hainbuchen-Wäldchens**

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### **Pflanzgebot 10: Einzelbäume an der Parkplatzzufahrt**

Birke	Betula pendula
-------	----------------

Die Birken sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen:  
Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 18.20, mit Drahtballen.

#### **Pflanzgebot 11: Hochkroniger Laubwald**

##### Gehölze

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Esche	Fraxinus excelsior
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schwarzpappel	Populus nigra

---

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Waldrebe	Clematis vitalba
Winter- und Sommerlinde	Tilia cordata / T. platyphyllos
u.a.	

#### Unterwuchs

Pestwurz	Petasites hybrida
Riesenschwingel	Festuca gigantea
Waldgeißbart	Aruncus sylvatica
Wasserdost	Eupatorium cannabinum
Wurmfarn	Dryopteris filix-mas
u.a.	

#### Pflanzgebot 12: Talgrund mit Bachlauf

##### Unterwuchs

Bachnelkenwurz	Geum rivale
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Seggenarten	Carex spec.
Gelbe Schwertlilie	Iris pseudacorus
Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris
Mädesüß	Flipendula ulmaria
Rauhes Weidenröschen	Epilobium hirsutum
Sumpfdotterblume	Caltha palustris
u.a.	

#### Pflanzgebot 13: Lockere Beerenwäldchen im östlichen Anschluß an den Talgrund mit Bachlauf

Zur Überhöhung des Tales und zum Erdmassenausgleich wird ein Wall Richtung Osten gebildet.

- Bepflanzung der Böschungsoberkanten mit trockenheitsliebenden Gehölzen als lockere Wäldchen
- Bepflanzung des Böschungsfußes mit Holunder

##### Artenliste

Elsbeere	Sorbus torminalis
Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Speierling	Sorbus domestica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia "edulis"
Vogelkirsche	Prunus avium
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildrosen	Rosa spec.
u.a.	

**Pflanzgebot 17: Birkenstreifen**

Betula pubescens

Betula pendula

Tübingen, den 01.12.2003

**Krisch + Partner**

Freie Architekten BDA  
Freie Stadtplaner SRL  
GbR

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 - 9148 0  
F 07071 - 914830

info@krisch-partner.de  
www.krisch-partner.de

**Begründung zum  
Bebauungsplan "Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 2. Änderung  
- Teilbereich Spieleland"**

**und zu den  
Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Sondergebiet Spielepark in Lie-  
benau, 2. Änderung - Teilbereich Spieleland"**

---

**(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**Inhalt:**

1.	Anlaß	Seite 2
1.1	Erster Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes	Seite 2
1.2	Erneute 2. Änderung des B.-Planes - Teilbereich Spieleland	Seite 2
2.	Geltungsbereich	Seite 3
3.	Neue Inhalte des vorliegenden Planentwurfs im Überblick	Seite 3
4.	Art der baulichen Nutzung	Seite 4
5.	Baufelder	Seite 6
6.	Maß der Nutzung	Seite 6
6.1	Baufelder und Übergangszonen	Seite 6
6.2	Grundflächen, teil- und vollversiegelbare Flächen	Seite 7
6.3	Höhenentwicklung der baulichen Anlagen	Seite 7
7.	Ruhender Verkehr	Seite 10
8.	Wasserrechtliche Belange	Seite 10
8.1	Regenwassermanagement	Seite 10
8.2	Grundwasserschutz	Seite 11
9.	Lärmschutz	Seite 11
10.	Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2a BauGB	Seite 12
11.	Auswirkungen auf das Grünkonzept	Seite 12
12.	Bodenschutz	Seite 14

13.	Naturschutzrechtl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	Seite 14
13.1	Ausgleichsrelevanz der planerischen Festsetzungen	Seite 15
13.2	Ausgleichsbilanz nach § 1a BauGB	Seite 16

**Folgende Ergänzungen werden zu den Begründungen der bisherigen Bebauungspläne "Sondergebiet Spielepark in Liebenau" bzw. "Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 1. Änderung und Erweiterung" vorgenommen:**

## **1. Anlaß**

### **1.1 Erster Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Am 27.06.2001 wurde vom Gemeinderat Meckenbeuren beschlossen, ein zweites Bebauungsplan-Änderungsverfahren zum "Sondergebiet Spielepark in Liebenau" einzuleiten. Den Anlaß dazu gab ein Antrag der Firma Ravensburger Spieleland AG (RSL). Zu dem vom Gemeinderat am 08.07.2001 beschlossenen ersten Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten im Rahmen der Behördenanhörung und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung weitere Änderungs- und Ergänzungsanträge.

### **1.2 Erneute 2. Änderung des Bebauungsplanes - Teilbereich Spieleland -**

Im Februar 2003 wurden an die Gemeinde Meckenbeuren neue Planungsvorstellungen seitens der Firma Ravensburger Spieleland AG herangetragen:

Die Firma Ravensburger Spieleland AG konnte die Firma Minimundus als neuen Kooperationspartner gewinnen, der sich zusätzlich zum Sitz in Klagenfurt/ Österreich auch im Bodenseeraum ansiedeln möchte.

Die Firma Minimundus beabsichtigt, auf der westlich der heutigen Grenze des Spiel-parks gelegenen rechtskräftigen Erweiterungsfläche einen eigenständigen Freizeit- und Kulturpark zu errichten und zu betreiben.

Am 09.07.2003 wurde deshalb vom Gemeinderat die Aufteilung des Plangebietes in die beiden Bebauungspläne "Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 2. Änderung - Teilbereich Spieleland" und "Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 2. Änderung - Teilbereich Modellpark" beschlossen, vgl. **Anlage 1 zur Begründung**.

Ziel der gesonderten Behandlung des "Teilbereiches Modellpark" ist das Erreichen der baldmöglichen Planreife für die Errichtung des Modellparkes.

Das auf die Firma Ravensburger Spieleland AG bezogene Plangebiet wird im Rahmen der erneuten 2. Änderung des Bebauungsplanes als "Teilbereich Spieleland" weitergeführt.

Eine Zusammenführung der beiden Bebauungspläne Teilbereich Spieleland und Teilbereich Modellpark wird zu einem späteren Zeitpunkt in Erwägung gezogen.

## 2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung - Teilbereich Spieleland" erstreckt sich auf dem nach der Abtrennung des "Teilbereiches Modellpark" noch verbleibenden, ca. 29,2 ha grossen Areal innerhalb des zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes festgelegten Geltungsbereiches, welcher am 06.12.1999 in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung der Gemeinde Meckenbeuren als Satzung beschlossen und mit der Bekanntmachung vom 11.12.1999 in Kraft gesetzt worden ist, vgl. **Anlage 1 zur Begründung**.

## 3. Neue Inhalte des vorliegenden Planentwurfs im Überblick

Im "Teilbereich Spieleland" werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Änderungen/ Ergänzungen vorgenommen:

- Erweiterung der Zielgruppe: Kinder bis 16 J. + begleitende Erwachsene;
- erweiterte Zweckbestimmung des Sondergebietes:
  - "Unterhaltungseinrichtung",
  - passive Unterhaltung jedoch nachrangig;
- Kopplung aller Aktivitäten im Plangebiet an das Jugendschutzgesetz;
- neue Flexibilität für das Maß der baul. Nutzung:
  - "Übergangszonen" zwischen zwei Baufeldern/ Bereichen (max. 20 m breit),
  - Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete bauliche Anlagen als Ausnahme (jedoch mind. 15 m breite Vegetationsfläche zum benachbarten Bereich),
  - Grundflächen /teil- und vollversiegelte Flächen unberührt;
- neuer Rahmen für die bauliche Höhenentwicklung sowie Abhängigkeit der Höhenentwicklung von der landschaftlichen Einbindung;
- Festsetzung von Geländemodellierungen (Aufschüttungen/ Abgrabungen) als Mittel der landschaftlichen Einbindung;
- Erweiterung der Grenzen der Baufelder XI und XII (Hinweis Spritzabstand);

- allgemeine Zulässigkeit von Wasserflächen in den nicht überbaubaren Flächen (Ausgleichsrelevanz).

#### 4. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Planungsgebietes ist wie bisher als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Spielpark festgesetzt.

Die bisherigen Nutzungen im Sondergebiet Spielpark dienen vor allem Kindern im Alter von 2 - 12 Jahren. Aufgrund der Erfahrungen der ersten Jahre des Parkbetriebes sollen verstärkt auch die jugendlichen Familienmitglieder eingebunden werden. Die Zielgruppe wird deshalb auf **Kinder bis 16 Jahre** erweitert.

Zusätzlich ist daran gedacht, z.B. Eltern und Großeltern in die Zielgruppe aufzunehmen und damit die **begleitenden Erwachsenen** besser als bisher in den Parkbetrieb zu integrieren. Spiele und Attraktionen sollen zwar auch künftig vorrangig auf Kinder ausgerichtet sein. Es sollen jedoch alle Familienmitglieder angesprochen werden. Die Ravensburger Spieleland AG erlangt mit der erweiterten Zielgruppe einen größeren Spielraum, ihren Anspruch, einen familiengerechten Freizeit- und Erlebnispark zu gestalten, umsetzen zu können.

Im Antrag der Firma Ravensburger Spieleland AG vom 18.06.2001 heißt es dazu:

"... Zwei wichtige Aspekte werden wir bei der zukünftigen Entwicklung des Ravensburger-Spielelands berücksichtigen müssen, wenn wir weiterhin für die Gäste attraktiv sein wollen:

1. Besucheralter/ Besucherstruktur

- 50 % unserer Besucher sind Kinder, 50 % sind Erwachsene
- das Durchschnittsalter der Kinder betrug in 2000 nur noch 6,34 Jahre und sank damit von 1999 um fast ein halbes Jahr (6,8 Jahre).
- darüber hinaus sind die demografischen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bekannt und in letzter Zeit hinreichend in den Medien diskutiert worden.

Die Kinder, die unseren Freizeitpark besuchen, sind jünger geworden. Es ist zu vermuten, dass diese Entwicklung anhalten wird, sofern wir ihr nicht entgegensteuern. Diverse Analysen (Nutzung von Produkten/ Dienstleistungen durch Kinder, Freizeitverhalten von Kindern) haben ergeben, dass sich zunehmend jüngere Kinder für etwas begeistern, was noch vor ein paar Jahren für ältere konzipiert wurde.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird der Anteil der kleinen Kinder zurück gehen. Auf ein Kind werden mehr Erwachsene kommen. Die Erwachsenen erwarten in einem Freizeitpark auch ein Angebot, das für sie spannend und unterhaltsam ist.

...

3. Ziel der Bebauungsplanänderung

Da die Zielgruppe der jüngeren Kinder zahlenmässig auf Dauer für das Ravensburger Spiel-  
leland zu eingeschränkt ist, soll die Bebauungsplanänderung Spielnutzungen (z.B. tem-  
poreichere Attraktionen) auch für ältere Kinder, Jugendliche (bis 16) und die diese beglei-  
tenden Erwachsenen ermöglichen."

Im Vordergrund des Betriebes im Sondergebiet Spielpark steht die aktive Spiel- und  
Erlebniswelt, verbunden mit dem Markenprogramm der Firma Ravensburger.  
Seitens der Ravensburger Spieleland AG besteht der Wunsch, künftig auch **unter-  
haltende Anlagen** vorsehen zu können, um auf dem wachsenden Markt der Freizeit-  
parkangebote wettbewerbsfähig zu bleiben.

Im Antrag der Firma Ravensburger Spieleland AG vom 18.06.2001 heißt es dazu:

"Auch in Zukunft soll das Ravensburger Spieleland Kindern und Erwachsenen interaktive  
Spielideen bieten. Wir möchten darüber hinaus (wie auch jetzt schon in einigen Fällen) At-  
traktionen bauen, die den Besuchern vor allem Spass und Unterhaltung bringen sollen.  
Auch künftig werden wir besonderen Wert darauf legen, dass die Attraktionen sorgfältig in  
die Landschaft und das Spieleland-Konzept eingepasst werden. Wir orientieren uns als  
Brand-Park an der Ravensburger Marke, die für Qualität und gute, jugendfreie Unterhaltung  
steht."

Dem soll durch die in den planungsrechtlichen Festsetzungen neben der Freizeit-  
und Erholungseinrichtung nunmehr auch **auf "Unterhaltungseinrichtung" erweiter-  
te Zweckbestimmung** Rechnung getragen werden. Zur Bewahrung des Charakters  
des Spielparkes sollen aktive Beschäftigungen im Park weiterhin eindeutig im Vor-  
dergrund stehen. Aktiv bedeutet in diesem Zusammenhang die Forderung des Intel-  
lekts und der Bewegung, also intellektuelles oder motorisches Einbringen der Park-  
besucher in das Spiel/ Fahrt etc. Der Aspekt der - rein konsumierenden - Unterhal-  
tung darf nur ergänzenden/ dienenden Charakter haben.

Die innerhalb der überbaubaren Flächen im Sondergebiet Spielpark **zulässigen An-  
lagen** werden **neu geordnet**, vgl. bisherigen rechtskräftigen Textteil 1.1.1 (a) Nr. 1  
bis 3 mit vorliegendem neuen Textteil 1.1.1 (b) Nr. 1 bis 3.

Im Textteil 1.1.1 (a) wird nunmehr ergänzt, daß alle Anlagen im Sondergebiet Spiele-  
park den **Vorschriften des Jugendschutzgesetzes** entsprechen müssen. Vor dem  
Hintergrund des eingangs erwähnten familiengerechten Parkes erscheint diese Fest-  
setzung sinnvoll. Es soll im gesamten Park keine Einrichtungen geben, von denen  
die Hauptzielgruppe Kinder i.S. des Jugendschutzgesetzes ausgeschlossen ist. Die  
bislang als unzulässig definierten Einrichtungen können mit diesen neuen Festset-  
zungen wegfallen.

## 5. Baufelder

Im Sondergebiet Spielpark werden die Grenzen der Bereiche XI und XII modifiziert.

Die Abgrenzung des **Bereiches XI** wird zwar nur geringfügig nach Norden erweitert, damit aber in die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehene Fläche des Pflanzstreifens 11 eingegriffen. Die - allerdings nicht nachteilige - Auswirkung auf die Ausgleichsbilanz ist in Ziffer 13 der vorliegenden Begründung dargestellt.

Der **Bereich XII** wird im Nordwesten zur derzeitigen Grenze des Bebauungsplanes hin erweitert. Damit wird der Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung deutlich geringer. Je nach künftiger Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke kann deshalb die Nutzbarkeit des neu abgegrenzten Baufeldes XII - z.B. durch die Einhaltung notwendiger Spritzabstände - eingeschränkt bleiben. Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Beachtung der notwendigen Abstände obliegt nun dem Betreiber des Spielparkes. Eine Erweiterung des Baufeldes XII erscheint aber dennoch sinnvoll, da sich der Park entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Meckenbeuren in diese Richtung entwickeln wird und somit eine Aussage zur endgültigen Ausdehnung des Baufeldes XII getroffen werden kann.

## 6. Maß der Nutzung

Die **Grundzüge der landschaftsplanerischen Konzeption des gesamten Freizeitparkes**, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt verankert worden sind, sollen und dürfen bei allen weiteren Überlegungen zum Freizeitpark **nicht beeinträchtigt** werden.

### 6.1 Baufelder und Übergangszonen

Im Rahmen des ersten Planentwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde über mögliche zusätzliche Flexibilisierungen im Bereich des Nutzungsmaßes diskutiert. Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden deshalb unter Beachtung des städtebaulich-räumlichen Gesamtkonzeptes in den Bebauungsplan neu aufgenommen:

- Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen wird im Textteil die **Möglichkeit von "Übergangszonen"** zwischen zwei Baufeldern (Bereichen) vorgesehen. Diese Übergangszonen können mit Einschränkungen wie Baufelder genutzt werden.
- **Ausnahmsweise** kann auch ein **Überschreiten der festgesetzten Bau-**

**grenzen** durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen zugelassen werden, sofern diese begründet - also aus der Logik eines aufgebauten Themenfeldes heraus - nicht innerhalb der Baugrenzen der Bereiche untergebracht werden können. Um der Gefahr des Ineinandergreifens der einzelnen Bereiche ("Binnenräume in einer Parklandschaft") zu begegnen, soll dabei trotz der ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeit eine **mindestens 15 m breite Vegetationsfläche zu den Baugrenzen der benachbarten Bereiche** sichergestellt werden.

## 6.2 Grundflächen, teil- und vollversiegelbare Flächen

Die bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan für die einzelnen Bereiche festgesetzten **Grundflächen, teil- und vollversiegelbaren Flächen bleiben im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unberührt.**

Die Nutzungsintensität bleibt somit auf dem bisherigen Niveau. Der **Versiegelungsgrad** im Parkgelände wird **nicht verändert.**

Die bislang festgesetzten Grundflächen, teil- und vollversiegelbaren Flächen stellen in der Summe auch weiterhin die Obergrenzen des Nutzungsmaßes im Planungsgebiet dar. So muss z.B. das in Anspruch genommene **Maß der Nutzung in den** neu eingeführten "**Übergangszonen**", vgl. Ziffer 6.1 dieser Begründung, auf das im Lageplan angegebene Maß der Nutzung eines oder beider miteinander verbundener Bereiche angerechnet werden.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans in den planungsrechtlichen Festsetzungen eingeführte **Mehr-Grundfläche** hat die Flexibilität innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bereits deutlich erhöht. Für die Bereiche IX bis XIV standen damit über die Einzelfestsetzungen hinaus insgesamt 800 qm zusätzliche überbaubare Grundfläche zur Verfügung.

Diese Festsetzung wird nun insofern modifiziert, als die bislang auf den Gesamtpark bezogene Grösse **von 800 qm künftig je zur Hälfte** auf die beiden neuen Bebauungsplan-Teilbereiche "Spieleland" und "Modellpark" aufgeteilt wird. Diese Aufteilung entspricht der Tatsache, daß die Mehr-Grundfläche nur für die um den Kernpark gelegenen vier Baufelder IX, XII, XIII und XIV relevant war und jeweils zwei dieser vier Baufelder jetzt zum "Teilbereich Spieleland" bzw. "Teilbereich Modellpark" gehören.

## 6.3. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

Von der Betreiberin des Spielelandes wurde am 18.06.2001 desweiteren eine Flexibilisierung der Höhenentwicklung beantragt, zur Begründung seitens RSL hierzu siehe ebenfalls die Zitate in Ziffer 4 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

In der vorliegenden 2. Bebauungsplan-Änderung werden nunmehr die bislang festgesetzten **Obergrenzen der Höhenentwicklung in den Bereichen V, VI, IX, XI und XII neu geregelt.**

In die planungsrechtlichen Festsetzungen wird dabei erstmals die Bezeichnung "**Rahmenhöhe**" eingeführt, welche den speziellen städtebaulich-räumlichen Kontext der Höhenentwicklung im Planungsgebiet verdeutlichen soll:

Aus der Besonderheit des Standortes heraus (seinerzeitige Zurücknahme des regionalen Grünzuges für die Anlage des Spielelandes), ergibt sich eine hohe planerische Verantwortung vor allem gegenüber dem sensiblen Landschaftsbild, da dieses von der baulichen Höhenentwicklung sehr stark beeinflusst werden kann.

Ziel ist es daher, dem Spieleland mit den neu formulierten Festsetzungen zur Höhenentwicklung **künftig zwar einen klaren städtebaulichen Rahmen vorzugeben, dessen Inanspruchnahme jedoch gleichzeitig die Herstellung der entsprechenden landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen bedingt.**

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der neuen Rahmenhöhen ist es also notwendig, die Mittel einer **entsprechenden landschaftlichen Einbindung** zu definieren und diese im Bebauungsplan ebenfalls planungsrechtlich zu fixieren:

Die landschaftliche Einbindung soll durch die **Kombination der mittleren Wuchshöhe der für die Eingrünung relevanten Pflanzstreifen mit der Möglichkeit von Geländeaufschüttungen** erreicht werden. Aus diesem Grundprinzip, welches auf den Vorschlägen seitens der Betreiberin des Spielelandes basiert, ergeben sich die neuen maximalen Rahmenhöhen in den genannten Bereichen. Ein Beispiel findet sich bereits mit der Wasserrutsche im "Fix und Foxi Land" (Bereich IX).

**Zur Bestimmung des Ausmaßes** solcher künftig zulässigen Geländeaufschüttungen sowie der Obergrenzen der Höhenentwicklung (Rahmenhöhen) im Spieleland fanden **mehrfach Besprechungen** zwischen den Vertretern der Spielelandbetreiberin, den Trägern öffentlicher Belange, der Gemeinde Meckenbeuren sowie den von ihr beauftragten Planern statt.

Dabei wurden der von der Firma Ravensburger Spieleland beantragte Vorschlag sowie mehrere Vorschläge der für die Bauleitplanung verantwortlichen Planer eingehend diskutiert. Die jeweiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden zusätzlich mittels Darstellung im Modell und in Fotosimulationen aus Richtung Hangenwald bzw. Wasserhochbehälter Heusack geprüft.

**Als Ergebnis dieser Besprechungen liegt nun ein Kompromiss** vor, der zwischen den Vorschlägen der Planer und den Anträgen der Ravensburger Spieleland AG vermittelt. Damit werden die **wirtschaftlichen Interessen der Spielelandbetreiberin** gewährleistet, aber auch der **notwendige Schutz des Landschaftsbildes** berücksichtigt.

Die wirtschaftlichen Interessen der Ravensburger Spieleland AG sind insbesondere vom wachsenden Konkurrenzdruck durch benachbarte Freizeitparks geprägt, der in

diesem Maß zu Beginn des Spielelandes noch nicht vorhanden war. Um flexibel darauf reagieren zu können, ist für die Ravensburger Spieleland AG ein möglichst weit-gefasster Rahmen der baulichen Höhenentwicklung von Bedeutung.

Hinsichtlich des Landschaftsbildschutzes wurde bei der Bestimmung der raumver-träglichen Rahmenhöhen vor allem folgendes berücksichtigt: Die obere Tettninger Terrassenstufe soll aus der Sicht des Hangenwaldes in ihrem Verlauf durchgehend erlebbar bleiben und möglichst nicht durch die baulichen Anlagen des Spielelandes "durchbrochen" werden (Ausnahme Aussichtsturm). Für die Bereiche XI und XII war zusätzlich maßgeblich, daß aus der Sicht vom Hangenwald die Kante der oberen Tettninger Terrassenstufe "hinter" den Bereichen XI und XII abbricht und auf niedri-gerem Höhenniveau nach Norden weiterläuft.

Wiederum von der oberen Tettninger Terrassenstufe aus gesehen, geht der Blick auf den Hangenwald nach Norden in das freie Schussental über. Diese Situation soll ebenfalls nicht von zu hohen baulichen Anlagen des Spielelandes verdeckt werden. Auch hierfür sind die Bereiche XI und XII besonders ausschlaggebend.

Es kommt hinzu: Bei der Betrachtung des Spielelandes ist trotz seiner Besonderheit immer auch der Kontext zum gesamten Oberen Bezirk der Gemeinde Meckenbeuren zu sehen. Dies trifft neben dem landschaftsräumlichen Charakter auch auf die den Oberen Bezirk ebenfalls prägenden, überregional bedeutsamen Behinderteneinrich-tungen der Stiftung Liebenau zu. **Ein zwar vielschichtiges, aber dennoch harmo-nisches Miteinander aller Nutzungen im Oberen Bezirk soll oberste Priorität be-halten.**

Im Ravensburger Spieleland kann **künftig** ein **Höhenrahmen** (Rahmenhöhen) aus-geschöpft werden, der bauliche Anlagen, bezogen auf die Entwicklung **über vorhan-denem Gelände**,

- in den westlichen Bereichen
  - V bis zu 12 m Höhe (470 m üNN) - bislang max. 8 m (466 m üNN) -
  - VI bis zu 11 m Höhe (467 m üNN) - bislang max. 6,5 m (462,5 m üNN) -
- in den nördlichen Bereichen
  - XI bis zu 13 m Höhe (477,5 m üNN) - bislang max. 8,5 m (473 m üNN) -
  - XII bis zu 14 m Höhe (479 m üNN) - bislang max. 8,0 m (473 m üNN) -
- im Bereich Fix+Foxi
  - IX bis zu 20 m Höhe (484 m üNN) - bislang max. 10 m \* (474 m üNN) -

\* realisierte Höhen bis 479 m üNN

erlaubt. Die Angabe der Rahmenhöhen für die einzelnen Bereiche des Spielelandes erfolgt in Plan und Text wie bisher als Angabe über Normal Null. Die obige Angabe der maximal möglichen absoluten Höhen soll hier lediglich der zusätzlichen Orientie-rung dienen. Die Rahmenhöhen in den nicht aufgeführten Bereichen I bis IV werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

In den Bereichen XI und XII ist - vor allem bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Rahmenhöhen - besondere Sorgfalt auf die landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen zu legen. Geländeaufwallungen, Bepflanzungen und Gebäudehöhen müssen optimal aufeinander abgestimmt werden.

Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes sind analog zum von Südwest nach Nordost ansteigenden Gelände höhere bauliche Anlagen als im südwestlichen Teil des Spielelandes möglich. Der - u.a. auch aus Lärmschutzgründen - bereits bestehende Hochpunkt im Bereich IX (Fix+Foxi) soll sich auch künftig von den umliegenden Bereichen räumlich deutlich abheben.

Nach diesem Prinzip sind auch die zulässigen **Aufschüttungen** innerhalb der einzelnen Bereiche gestaltet (siehe Festsetzungen im Textteil 1.1.3 (c)). Zusätzlich zu Nord-Süd-gerichteten Aufschüttungen, die die Ausrichtung der Pflanzstreifen aufgreifen, kann man sich (untergeordnete) Ost-West-gerichtete Geländemodellierungen vorstellen, die die baulichen Anlagen auch nach Norden und Süden einbinden, vgl. jedoch auch Ziffer 11 dieser Begründung (z.B. Kaltluft).

Die Vertreter der Firma Ravensburger Spieleland AG stellten im Rahmen des laufenden Verfahrens gegenüber der Gemeinde klar, daß die von ihnen ursprünglich beantragte Festsetzung der **Sondergebäudehöhen** für die im Teilbereich Spieleland verbleibenden westlichen Baufelder V und VI **seitens RSL nicht mehr weiterverfolgt** wird. Damit konnten entsprechende Bedenken sowohl verschiedener Träger öffentlicher Belange als auch der Gemeinde Meckenbeuren ausgeräumt werden.

## 7. Ruhender Verkehr

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner Erhöhung des Stellplatzbedarfs für das Spieleland. Die im Bebauungsplan-Teilbereich "Spieleland" ausgewiesenen und bereits rechtskräftigen Stellplatzanlagen südlich der Kreisstraße dienen künftig auch dem Besucheraufkommen des vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgetrennten Teilbereiches "Modellpark". Die im Bebauungsplan-Teilbereich "Spieleland" ausgewiesenen Stellplätze sind auch dafür ausreichend, siehe Begründung zum Bebauungsplan-Teilbereich "Modellpark".

In der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Aktualisierung der Lage der tatsächlich hergestellten Busstellplätze, die gegenüber dem im Bebauungsplan bisher ausgewiesenen Bereich weiter westlich liegen.

## **8. Wasserrechtliche Belange**

### **8.1 Regenwassermanagement**

Das Prinzip der Oberflächenwasserbewirtschaftung bleibt auch nach Aufteilung des Bebauungsplanes in die beiden Teilbereiche "Spieleland" und "Modellpark" wie bisher für den rechtskräftigen Gesamtplan bestehen: Rückhaltung/ Verdunstung des anfallenden Regenwassers im Parkareal selbst sowie kontrollierte Übergabe an den Vorfluter, vgl. auch Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, dort Ziffer 7. Die Retentionsfläche, die dem südlich der Kreisstraße liegenden offenen Graben direkt vorgeschaltet ist, befindet sich zwar inzwischen im Teilbereich "Modellpark". Sie übernimmt aber auch weiterhin die notwendigen Retentionsfunktionen für den Teilbereich "Spieleland" (kontrollierte Übergabe des Oberflächenwassers an den Vorfluter). Um neben der notwendigen auch die maximal zulässige Abflußmenge in den Erlen-graben zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Festset-zungen entsprechend ergänzt.

Da im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderung der rechtskräftig festgesetzten überbaubaren Grundflächen, teil- und vollversiegelten Flächen vorgenommen wird, ist davon auszugehen, daß die Kapazität der Anlagen zur Oberflächenwasserrückhaltung auch weiterhin ausreichend ist.

### **8.2 Grundwasserschutz**

Zum notwendigen Schutz des Grundwassers nach Wasserhaushaltsgesetz sind die Abgrabungen grundsätzlich nur unter wasserrechtlichem Vorbehalt zulässig. Bei einem Eingriff in das Grundwasser ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag eine wasserrechtliche Behandlung notwendig. Im Textteil des Bebauungsplanes sind diesbezügliche planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise enthalten.

## **9. Lärmschutz**

Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Lärmschutz sind ausreichend. Dies wurde vom Gewerbeaufsichtsamt während der Diskussionen zum ersten Pla-nentwurf bestätigt.

Alle Anlagen im Parkareal müssen, wie bisher auch, den Richtwert von 55 dB(A) nach der Freizeitlärmrichtlinie einhalten, dieser Ruhezeit-Wert ist dabei der Maximalwert.

Im Baugenehmigungsverfahren muß bei jedem Vorhaben errechnet werden, was noch zulässig ist. Bei der Lärmberechnung des Parkbetriebes ist auch der Parkplatz-lärm bis zur Kreuzung an der B 467 zu berücksichtigen. Die Einhaltung des genann-

ten Lärmrichtwertes ist durch eine konkrete Lärmprognose nachzuweisen. Nach dieser Methode wird bereits vorgegangen.

## 10. Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2a BauGB

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung nach UVPG vom 3.8.2001 ist für das Planungsgebiet nicht erforderlich. Dies begründet sich wie folgt:

Laut Anlage 1, Ziff. 18.3. UVPG vom 3.8.2001 muß für Freizeitparks im Außenbereich eine UVP durchgeführt werden, wenn diese größer als 10 ha sind. Eine Vorprüfung ist bei einer Größe von 4 bis 10 ha erforderlich. Werden durch eine Änderung oder Erweiterung eines bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens die maßgeblichen Größenwerte erstmalig erreicht oder überschritten, so wird auch dieses Vorhaben UVP-pflichtig.

Beim vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren sind diese Voraussetzungen, die ausschließlich an die Fläche eines Freizeitparks anknüpfen, nicht gegeben. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bestand vergrößert sich weder der Geltungsbereich noch wird das Maß der baulichen Nutzung erhöht - letzteres wäre nach Wortlaut der Ziff. 18.3., Anlage 1 zum UVPG ohnehin unbeachtlich. Somit werden im vorliegenden 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes "Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2.Änderung - Teilbereich Spieleland" die zur UVP-Pflicht bzw. einer Vorprüfung führenden Größenwerte nicht erstmalig erreicht oder überschritten.

Ein Umweltbericht ist für die 2. Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

## 11. Auswirkungen auf das Grünkonzept

Die Grundzüge der Planung, wie sie auf der Basis des Landschaftskonzeptes für das Ravensburger Spieleland (Büro Lohrer+Hochrein) sowie des Grünordnungsplanes (Büro Schmelzer+Friedemann) im Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt verankert und in der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes verdeutlicht worden sind, müssen die Grundlage/ das Gerüst für die weiteren Entwicklungsprozesse des Spielparks bilden.

**Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird nicht in die Grundzüge des bestehenden und planungsrechtlich bereits abgesicherten Grünkonzepts eingegriffen:**

Für die neu zulässigen Übergangszonen zwischen Baufeldern, die neu zulässige ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen, die geänderten Baufeldabgrenzungen aber auch für die künftigen topografischen Veränderungen als Mittel der landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen ist es wichtig, daß die **Streifenthematik**, insbesondere ihre gestalterische Durchgängigkeit, die Aufrechterhaltung der raumbilden-

den Strukturen und eine **geschlossene Randausbildung der Pflanzstreifen** gewährleistet wird sowie der **Charakter von Binnenräumen** der verschiedenen Aktions-themen **in der Parklandschaft** beibehalten werden kann.

Die die genannten Änderungen betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind entsprechend gestaltet.

Die Bearbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Teilbereich Spieleland" wurde von einer grünordnerischen Beratung durch das von der Gemeinde Meckenbeuren beauftragte Büro Hage, Hoppenstedt und Partner aus Rottenburg begleitet.

In Ziffer 6.3 der vorliegenden Begründung wurden die neu zulässigen **Aufschüttungen in den Bereichen IV, V, VI, IX, XI und XII** bereits vor dem Hintergrund der baulichen Höhenentwicklung erläutert. Neben dem Zusammenspiel von Geländemodellierungen und Architektur sind dabei auch weitere Rahmenbedingungen zu beachten, wie z.B.

- Einbindung in den Charakter der Gesamtlandschaft,
- Gesamtneigung von Ost nach West,
- Bewegung und Gelände im Gebiet,
- Standortanforderungen der Pflanzen,
- ökologische Faktoren wie Kaltluft, Wasser,
- Massenausgleich.

Im Zusammenhang mit den geplanten Geländeaufschüttungen wurde eine Überprüfung der rechtskräftig bestehenden Pflanzgebote erforderlich. Dabei wurden insbesondere die Standortanforderungen der bisher festgesetzten Pflanzenarten betrachtet. Im Pflanzgebot 4 wurde deshalb im Fall einer Geländemodellierung/ Aufwallung ein Wechsel von Bepflanzung/ Unterwuchs festgesetzt. Die übrigen Pflanzgebote sind auch bei Aufschüttungen mit den bisher festgesetzten Arten umsetzbar.

Da die Pflanzstreifen mit den **Pflanzgeboten 4 und 6** nur sehr schmal sind, ist darauf zu achten, daß die **Böschungen** bei Aufschüttungen **außerhalb dieser Pflanzstreifen** liegen.

Von der Ravensburger Spieleland AG wurde desweiteren gewünscht, im Bebauungsplan die Zulässigkeit von **Abgrabungen in den Bereichen IV, V, VI, IX, XI und XII** festzusetzen. Seitens RSL lagen hierzu ebenfalls konkrete Vorstellungen vor.

Obwohl aus städtebaulich-räumlicher Sicht nicht unbedingt erforderlich, soll dennoch im Bebauungsplan künftig auch das maximale Maß der Abgrabungen konkret fixiert werden (siehe Festsetzungen im Textteil 1.1.3 (d)).

Grundsätzlich müssen dabei die **wasserrechtlichen Vorschriften** beachtet werden,

vgl. Ziffer 8.2. dieser Begründung.

Großer Wert wurde von allen Planungsbeteiligten in den Besprechungen auf einen vollständigen **Massenausgleich im Planungsgebiet** gelegt. Das bedeutet, daß innerhalb des planungsrechtlich bestimmten Rahmens für die Aufschüttungen und Abgrabungen das Maß der tatsächlich erfolgenden Abgrabungen vom Maß der tatsächlich erfolgenden Aufschüttungen bestimmt wird.

Hinsichtlich des **Landschaftsbildes** sind bei den **Abgrabungen keine Beeinträchtigungen** zu erwarten, da diese nicht nach außen hin wirksam werden.

## 12. Bodenschutz

Entsprechend den Vorschlägen vom Büro Hage, Hoppenstedt und Partner wurden erstmals auch einige Hinweise zum Bodenschutz in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen insbesondere Vorkehrungen zum Bodenschutz während der Erschliessungs- und Baumaßnahmen.

## 13. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach § 1a BauGB

Das Modell zur Bilanzierung von Eingriff-/ Ausgleich nach § 1a BauGB, welches sowohl dem seinerzeitigen Bebauungsplan zum "Kernpark" als auch dem rechtskräftigen Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung zugrunde liegt, wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes fortgeschrieben, da es sich um eine Planung innerhalb dieses bestehenden Geltungsbereiches handelt:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit auch des Naturraumes, in den durch die Planung eingegriffen wird, ändert sich nicht.

**Ziel ist es, den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich - wie bisher auch - vollständig innerhalb der Grenzen des Planungsgebietes, wie sie zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes festgelegt wurden, zu gewährleisten.**

**Die nachfolgend in Ziffer 13.2 dieser Begründung dargestellte naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach § 1a BauGB ist deshalb unabhängig von der Aufteilung des Geltungsbereiches in die beiden Teilbereiche "Modellpark" und "Spieleland".**

**Zudem kommt hinzu, daß die Ausgleichsflächen in beiden Bebauungsplan-Teilbereichen auf einem gemeinsamen grünplanerischen Konzept beruhen.**

Die Gewährleistung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches soll weitgehend durch die Beibehaltung der bereits festgesetzten Ausgleichsflächen erreicht werden.

Für bisher festgesetzte Ausgleichsflächen, innerhalb derer dennoch anderweitige Planungen vorgenommen wurden, sind entsprechende Ersatzflächen innerhalb des für

den naturschutzrechtlichen Ausgleich maßgeblichen Geltungsbereiches enthalten, vgl. hierzu auch die Ausführungen im Bebauungsplan "Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung - Teilbereich Modellpark".

Die Fortschreibung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erfolgte in Abstimmung mit dem Büro Hage, Hoppenstedt + Partner.

### 13.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsrelevanz der planerischen Festsetzungen

Die im "Teilbereich Spieleland" im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Spielpark in Liebenau" geänderten bzw. neuen Festsetzungen wurden auf ihre naturschutzrechtliche Relevanz gegenüber der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes geprüft:

- Die zur 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten **überbaubaren Grundflächen sowie teil- und vollversiegelten Flächen** bleiben in der Gesamtsumme gegenüber den bisher rechtskräftigen Festsetzungen unverändert. Es besteht damit dafür kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.
- Für die **Rund- und Erschliessungswege** ist in der Ausgleichsbilanzierung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bereits ein Ansatz von 10 % der ausserhalb der Baufelder liegenden Vegetationsfläche enthalten, vgl. Ziff. I.1 der Anlage 3 zur Begründung. Die Nutzbarkeit von max. 10 % der Vegetationsfläche für Wege etc. ist planungsrechtlich im Textteil auch weiterhin festgesetzt. Auch hier erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.
- Die überbaubaren Flächen der Bereiche XI und XII werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes erweitert. Dabei erfolgt im Bereich XI ein **Eingriff in die rechtskräftig festgesetzten, naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen**. Die entfallenden Ausgleichsflächen müssen in die neue Bilanz eingestellt werden, siehe Anlage 2 zur Begründung.
- In Verbindung mit den neu zulässigen **Übergangszonen** zwischen zwei Bereichen sowie den **Aufschüttungen** ist jeweils festgesetzt, daß bei Inanspruchnahme von Pflanzstreifen der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a BauGB - ggfs. durch ersetzende Maßnahmen an anderer Stelle - gewährleistet bleiben muß. Im Bebauungsplan ist deshalb hierfür kein Ausgleichsbedarf zu berücksichtigen, entsprechender Ersatz ist - wenn nötig - erst im Rahmen des konkreten Baugesuchs nachzuweisen.

Die Inanspruchnahme der Rahmenhöhen bedingt die Herstellung der entsprechenden landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen (Kombination von Wuchshöhe der Pflanzstreifen und Geländemodellierung). Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden somit berücksichtigt. Durch die hier vorgenommene - auch mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbarte - Bewertung der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der ersten naturschutzrechtlichen Bilanzierung auf der Grundlage des damals gängigen vereinfachten Verfahrens sind jedoch keine weiteren Aussagen zum Schutzgut Landschaftsbild erforderlich.

### **13.2 Ausgleichsbilanz nach § 1a BauGB**

Die detaillierte und - wie eingangs erwähnt - von der Aufteilung des Geltungsbereiches in die beiden Teilbereiche "Spieleland" und "Modellpark" unabhängige Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs kann in **Anlage 2 der Begründung** nachvollzogen werden. Als Ergebnis ist festzuhalten:

Dem durch die insgesamt vorgesehenen Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Defizit an naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in Höhe von 7.355 qm stehen im Planungsgebiet neu verfügbare, naturschutzrechtlich relevante Flächen von insgesamt 7.610 qm gegenüber. Es ist damit ein Überhang an Ausgleichsflächen von 255 qm vorhanden.

Anzumerken ist, daß sich sowohl die das genannte Defizit verursachenden Eingriffe als auch die dafür neu vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen im wesentlichen im Bebauungsplan-Teilbereich "Modellpark" befinden.

**Die Ausgleichsflächen, welche den durch die Neuabgrenzung von Baufeld XI im Teilbereich "Spieleland" entstehenden minimalen Eingriff in den Pflanzstreifen 11 kompensieren, sind planungsrechtlich im Bebauungsplan-Teilbereich "Modellpark" gesichert.**

Es soll an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen werden, daß die Ausgleichsflächen in beiden Bebauungsplan-Teilbereichen auf einem gemeinsamen grünplanerischen Konzept beruhen.

**Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die festgesetzten naturschutzrechtlich relevanten Maßnahmen vollständig im Planungsgebiet (siehe Ziffer 13 dieser Begründung) gewährleistet werden. Den Forderungen des § 1a BauGB wird Rechnung getragen.**

**Anlagen:**

Anlage 1: Abgrenzung der Teilbereiche "Spieleland" und "Modellpark"

Anlage 2: Bilanzierung von Eingriff/ Ausgleich nach § 1a BauGB - Fortschreibung -

**In Ergänzung der vorliegenden Begründung kann bei der Gemeinde Meckenbeuren die Begründung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 1.Änderung und Erweiterung" eingesehen werden.**

**Am 01.12.2003 als Satzung beschlossen.**

Meckenbeuren, den

.....  
Weiß

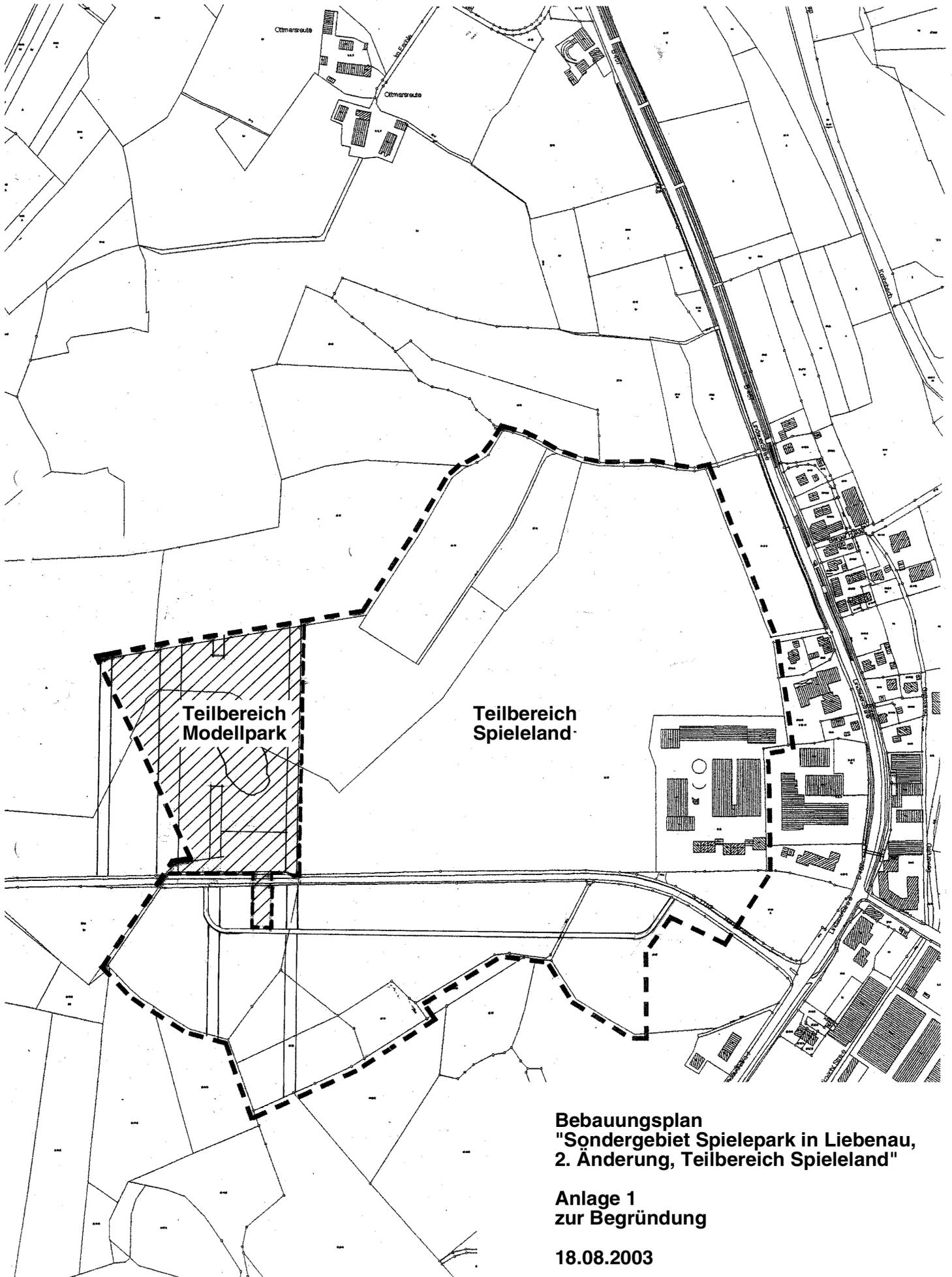
Bürgermeister

**Krisch+Partner**

Freie Architekten BDA  
Freie Stadtplaner SRL  
GbR

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 - 9148 0  
F 07071 - 914830

info@krisch-partner.de  
www.krisch-partner.de



**Bebauungsplan  
"Sondergebiet Spielepark in Liebenau,  
2. Änderung, Teilbereich Spieleland"**

**Anlage 1  
zur Begründung**

**18.08.2003**

**Bebauungsplan "Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 2. Änderung  
- Teilbereich Spieleland"**

**Anlage 2  
zur Begründung**

---

**Bilanzierung von Eingriff/ Ausgleich nach § 1a BauGB  
- Fortschreibung -**

---

**I. Bilanz bis einschliesslich der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans**

(Dieser Abschnitt wurde von Anlage 2 zur Begründung der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans übernommen. Grundlage sind Planteil und Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.)

**I.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:**

Die aufgeführten Eingriffsflächen stellen das maximal mögliche Maß der Nutzung in der Summe dar, die der Bebauungsplan für die einzelnen Baufelder festsetzt. In den Nutzungsschablonen werden die überbaubaren Grundflächen, die teil- und die vollversiegelten Flächen festgesetzt. Aus den Festsetzungen im Textteil sind die maximal versiegelbare Fläche für Wege und die flexibel verfügbare überbaubare Grundfläche ablesbar. Die Wasserflächen und die Stellplatzflächen sind direkt aus der Planzeichnung ermittelt worden.

1.	überbaubare Grundflächen	15 850 qm
2.	teilversiegelte Flächen	22 800 qm
3.	vollversiegelte Flächen	13 500 qm
4.	10 % versiegelte Flächen von der Vegetationsfläche	6 600 qm
5.	zusätzliche Grundfläche entspr. Textteil 1.1.2.(c)	800 qm
6.	Wasserfläche -Bestand	12 500 qm
7.	Wasserfläche -neu (ca.)	2 000 qm
8.	Stellplätze (befestigt)	20 500 qm
9.	Stellplätze (unbefestigt)	37 500 qm

Für die o.g. Flächen 1 bis 8 sind zum Ausgleich notwendig:

$$94\ 550\ \text{qm} \quad \times \quad 0,5 \quad = \quad 47\ 275\ \text{qm}$$

Für die o.g. Fläche 9 ist zum Ausgleich notwendig:

$$37\ 500\ \text{qm} \quad \times \quad 0,2 \quad = \quad 7\ 500\ \text{qm}$$

**Gesamt: 54 775 qm**

## I.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

Die aufgeführten Flächenangaben der Ausgleichsflächen entsprechen in ihrer Größe den im Plan als Ausgleichsfläche dargestellten Pflanzstreifen des jeweiligen landschaftsplanerischen Themas (Pflanzgebot).

### aus Beb.-Plan "Sondergebiet Spielepark in Liebenau":

Weidenhecke	2 700 qm	
Pappel-/ Schilfgraben	2 600 qm	
Eichenwäldchen	7 300 qm	
Hecke (in Teilen Umwidmung gegenüber rechtskräftigem Beb.-Plan)	4 800 qm	
Waldsaum/ Pufferfläche	7 000 qm	
Obstwiese (Umwidmung gegenüber rechtskräftigem Beb.-Plan)	0 qm	24 400 qm

### aus 1. Änderung und Erweiterung des Beb.-Planes:

Extensive Wiese	5 700 qm	
Erlenbruch	3 300 qm	
Birkenstreifen	2 100 qm	
Hochkroniger Laubwald	13 000 qm	
Lockere Beerewäldchen	4 200 qm	
Obstwiese	5 000 qm	
		33 300 qm
		-----
<b>Gesamt</b>		<b>57 700 qm</b>

### I.3 Ausgleich:

Notwendige Ausgleichsflächen	54 775 qm
Vorhandene Ausgleichsflächen	57 700 qm
<b>Überhang:</b>	<b>2 925 qm</b>

**Der Eingriff kann innerhalb des Spielparkgeländes ausgeglichen werden.**

## II. Fortschreibung der Bilanz zur 2. Änderung des Bebauungsplans

Ziel ist es, den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich - wie bisher auch - vollständig innerhalb der Grenzen des Planungsgebietes, wie sie zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes festgelegt wurden, zu gewährleisten.

Die nachfolgende naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach § 1a BauGB ist somit unabhängig von der Aufteilung des Geltungsbereiches in die beiden Teilbereiche "Modellpark" bzw. "Spieleland". Sie bezieht sich vielmehr auf die beiden Teilbereiche zusammen, deren Geltungsbereiche in der Summe mit der o.g. Abgrenzung des Bebauungsplanes zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes identisch sind.

Zudem kommt hinzu, daß die Grundlage für die Ausgleichsflächen in beiden Bebauungsplan-Teilbereichen auf einem gemeinsamem grünplanerischem Konzept beruht.

### II.1 Ausgleichsrelevanz der planerischen Festsetzungen/ Ermittlung des neuen Ausgleichsbedarfs:

Die in den Teilbereichen "Spieleland" und "Modellpark" im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Spielpark in Liebenau" geänderten bzw. neuen Festsetzungen wurden auf ihre naturschutzrechtliche Relevanz gegenüber der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes geprüft:

- Die in beiden Teilbereichen festgesetzten **überbaubaren Grundflächen sowie teil- und vollversiegelten Flächen** bleiben in der Gesamtsumme gegenüber den bisher dort rechtskräftigen Festsetzungen unverändert. Es besteht damit dafür kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.
- Für die **Rund- und Erschließungswege** ist in der Ausgleichsbilanzierung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bereits ein Ansatz

von 10 % der ausserhalb der Baufelder liegenden Vegetationsfläche enthalten, vgl. Ziff. I.1 dieser Anlage 3 zur Begründung. Die Nutzbarkeit von max. 10 % der Vegetationsfläche für Wege etc. ist planungsrechtlich im Textteil auch weiterhin festgesetzt. Auch hier erfolgt in beiden Teilbereichen keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

- Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird sowohl im Teilbereich "Spieleland" (hier nur durch die Neuabgrenzung von Baufeld XI) als auch im Teilbereich "Modellpark" in die **rechtskräftig festgesetzten, naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen** eingegriffen. Die entfallenden Ausgleichsflächen werden in die nachfolgende Bilanz eingestellt.
- In Verbindung mit den neu zulässigen **Übergangszonen** zwischen zwei Bereichen (in beiden Teilbereichen) sowie den **Aufschüttungen** (nur im Teilbereich "Spieleland") ist jeweils festgesetzt, daß bei Inanspruchnahme von Pflanzstreifen der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a BauGB - ggfs. durch ersetzende Maßnahmen an anderer Stelle - gewährleistet bleiben muß. Im Bebauungsplan ist deshalb hierfür kein Ausgleichsbedarf zu berücksichtigen, entsprechender Ersatz ist - wenn nötig - erst im Rahmen des konkreten Baugesuchs nachzuweisen.
- Südlich der Kreisstraße K 7719 wird im Teilbereich "Modellpark" ein **neues Baufeld** ausgewiesen (Bereich XVI). Das Baufeld befindet sich im Bereich der bisher dort festgesetzten befestigten Stellplätze. Den überbaubaren Grundflächen bzw. versiegelten Flächen ist in der Ausgleichsbilanz derselbe Ausgleichsfaktor (0,5) zugrunde gelegt wie den befestigten Stellplätzen, vgl. Ziff. I.1 dieser Anlage 3 zur Begründung.  
Somit muß die i.Z. mit dem Baufeld XVI festgesetzte überbaubare Grundfläche bzw. vollversiegelte Fläche nicht in Ansatz gebracht werden, da hier lediglich ein Austausch von Flächenkategorien des gleichen Ausgleichsfaktors erfolgt.
- Im Teilbereich "Modellpark" ist eine ca. 3 300 qm grosse **Wasserfläche** geplant. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dort bereits enthaltene Wasserfläche hat dagegen nur eine etwa 2 000 qm grosse Fläche. Damit werden noch 1 300 qm Wasserfläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich relevant und ebenfalls in die nachfolgende Bilanz eingestellt.

**Entfallende rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen:**

im Pflanzstreifen P 11 entfallen	ca. 320 qm	(im TB Spieleland)
im Pflanzstreifen P 14 entfallen	ca. 3 650 qm	(im TB Modellpark)
im Pflanzstreifen P 15 entfallen	ca. 1 600 qm	(im TB Modellpark)
im Pflanzstreifen P 1 entfallen	ca. 1 135 qm	(im TB Modellpark)
<b>Gesamt:</b>	<u>ca. 6 705 qm</u>	
Ausgleichsbedarf für die zusätzliche Wasserfläche (vgl. Ziff. II.1 letzter Abs.)	ca. 650 qm	(im TB Modellpark)
<b>Gesamt:</b>	<u>ca. 7 355 qm</u>	

**II.2 Neu festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:**

Halbtrockenrasen und Ruderalfluren P 16	1 475 qm	(im TB Modellpark)
Ergänzung Birkenstreifen P 17	465 qm	(im TB Modellpark)
Retentionsfläche P 18	2 590 qm	(im TB Modellpark)
Erlenbruch P 19	155 qm	(im TB Modellpark)
	<u>4 685 qm</u>	
Überhang an Ausgleichsflächen lt. Ziff. I.3	2 925 qm	
<b>Gesamt:</b>	<u>7 610 qm</u>	

**II.3 Bilanzierung:**

Vorhandene Ausgleichsflächen lt. Ziff. II.2	7 610 qm
Wegfall von Ausgleichsflächen lt. Ziff. II.1	7 355 qm
<b>Überhang:</b>	<u>255 qm</u>

**Fazit:**

Dem durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Defizit an naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in Höhe von 7 355 qm stehen im Planungsgebiet neu verfügbare naturschutzrechtlich relevante Flächen von insgesamt 7 610 qm gegenüber.

Es ist damit ein Überhang an Ausgleichsflächen von 255 qm vorhanden.

Anzumerken ist, daß sich sowohl die das genannte Defizit verursachenden Eingriffe als auch die dafür neu vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen im wesentlichen im Bebauungsplan-Teilbereich "Modellpark" befinden, vgl. hierzu auch die Ausführungen in der Planbeilage zu Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung, Teilbereich Modellpark".

Die Ausgleichsflächen, welche den durch die Neuabgrenzung von Baufeld XI im Teilbereich "Spieleland" entstehenden minimalen Eingriff in den Pflanzstreifen 11 kompensieren, sind planungsrechtlich im Bebauungsplan-Teilbereich "Modellpark" gesichert. Es soll an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen werden, daß die Grundlage für die Ausgleichsflächen in beiden Bebauungsplan-Teilbereichen auf einem gemeinsamem grünplanerischem Konzept beruht.

**Der naturschutzrechtliche Ausgleich entspr. § 1a BauGB kann auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die festgesetzten naturschutzrechtlich relevanten Maßnahmen vollständig im bisherigen Planungsgebiet gewährleistet werden.**

Tübingen, den 22.08.2003

**Krisch+Partner**

Freie Architekten BDA  
Freie Stadtplaner SRL  
GbR

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 - 9148 0  
F 07071 - 914830

info@krisch-partner.de  
www.krisch-partner.de