

Gemeinde Meckenbeuren, Bodenseekreis
Bebauungsplan „Liebenau“

Verfahrensstand: Entwurf

Fassung vom: 24.06.2026

Begründung

Bearbeitungslegende

Gelb hinterlegt Anpassungen zum Juni 2026 nach der förm. Beteiligung
(gegenüber dem Stand vom 24.03.2025)

Gemeinde Meckenbeuren

Amt für Bauwesen und Gemeindeentwicklung
Sachgebiet Gemeindeentwicklung und Siedlungsplanung
Theodor-Heuss-Platz 1
88074 Meckenbeuren
Telefon +49 (0) 7542/403-0
E-Mail rathaus@meckenbeuren.de

Bebauungsplan: PP A|S Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH BDA | SRL

Mörikestr. 1
70178 Stuttgart
Telefon +49 (0) 711/2200763-10
Telefax +49 (0) 711/2200763-90
E-Mail pps@pesch-partner.de

Umweltprüfung und Grünordnung: 365° freiraum + umwelt

Klosterstr. 1
88662 Überlingen
Telefon +49 (0) 7551/949558-0
Telefax +49 (0) 7551/ 949558-9
E-Mail info@365grad.com

INHALTSANGABE

1.	Einleitung.....	1
1.1.	Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.2.	Verfahren	1
1.3.	Geltungsbereich.....	2
1.4.	Grundsätze und Hinweise zur Planaufstellung.....	2
2.	Planungsrechtlicher Rahmen.....	4
2.1.	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben.....	4
2.2.	Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung)	6
2.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
2.4.	Schutzgebiete	9
2.5.	Denkmalschutz	10
3.	Bestandssituation	11
3.1.	Lage der Stiftung im Ortsteil Liebenau	11
3.2.	Stiftung Liebenau	11
3.3.	Erörterung von alternativen Flächenentwicklungen am Standort Liebenau	13
3.4.	Einrichtungen im Geltungsbereich	14
3.5.	Autarke Energieversorgung	14
3.6.	Verkehrerschließung	14
3.7.	Lärmemissionen.....	15
3.8.	Boden.....	16
3.9.	Bodenbelastungen und Altlasten	16
3.10.	Kampfmittel	17
3.11.	Topografie.....	17
3.12.	Gewässer.....	17
3.13.	Regenwasserversickerung.....	18
3.14.	Vegetation.....	18
3.15.	Artenschutz	18
4.	Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	19
4.1.	Städtebauliche Rahmenplanung	19
4.2.	Weiterführende Untersuchungen und Konzepte	21
5.	Teilräume des Bebauungsplanes.....	22

Begründung

6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	23
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	24
6.3.	Über und unterbaubare Grundstücksflächen	26
6.4.	Stellplätze, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen.....	27
6.5.	Nebenanlagen.....	27
6.6.	Verkehrsflächen	28
6.7.	Private Grünflächen	30
6.8.	Flächen für die Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser.....	31
6.9.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	31
6.10.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
6.11.	Erneuerbare Energien.....	32
6.12.	Grünordnung.....	33
7.	Örtliche Bauvorschriften	35
7.1.	Dachform	35
7.2.	Werbeanlagen.....	35
7.3.	Gebäude: Gestaltung und Materialien	35
7.4.	Freiflächen: Gestaltung und Versiegelung	36
7.5.	Standorte für Abfallbehälter	36
7.6.	Einfriedungen.....	36
7.7.	Freileitungen	36
8.	Umweltauswirkungen	37
9.	Abwägung.....	38
9.1.	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen.....	38
9.2.	Ergebnisse der Veröffentlichung	38
9.3.	Erläuterung, Erörterung und Abwägung besonderer Belange.....	38
9.4.	Denkmalschutz: Schloss, Kirche und ehemaliges Kinderhaus.....	39
9.5.	Denkmalschutz: Parkplatz im historischen Landschaftsbild	40
9.6.	Flächen im Regionalen Grünzug.....	40
9.7.	Moorböden.....	43
9.8.	Klimaschutz.....	44
10.	Bodenordnung	44
11.	Kosten.....	44
12.	Städtebauliche Flächenbilanz	45
13.	Anhang	46

1. Einleitung

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Rund um das historische Liebenauer Schloss hat sich seit 1870 der Hauptstandort der Stiftung Liebenau als lebendiger und vielfältiger Stiftungssitz mit unterschiedlichsten Einrichtungen aus den Bereichen Behindertenhilfe, Gesundheitswesen, Pflege, Bildung und Beschäftigung entwickelt. Die Stiftung Liebenau bietet Menschen mit unterschiedlichsten Einschränkungen und Behinderungen ein umfassendes Angebot in einem Komplexstandort (Definition: Unmittelbare Nachbarschaft und Verzahnung umfangreicher Wohn- und Beschäftigungsangebote für Menschen mit Behinderungen an einem Standort).

Die Stiftung Liebenau steht vor der Herausforderung, die langfristige Entwicklungsperspektive am Standort Liebenau sicherzustellen und bauliche Entwicklungsoptionen für die Zukunft vorzuhalten. Die Stiftung Liebenau benötigt dazu flexible Entwicklungsoptionen in Neubau- und Umstrukturierungsflächen. Um langfristig bestehen zu können, ist die Stiftung auf eine nachhaltige und zukunftsweisende Entwicklungsplanung angewiesen. Dazu fehlt die notwendige planungsrechtliche Grundlage. Für eine langfristig städtebaulich gesicherte Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Zweck des Bebauungsplanes ist die gewachsene Struktur zu sichern, zu ordnen und entsprechend den nachfolgend genannten Zielen weiterzuentwickeln. Aufgrund der notwendigen räumlich engen Vernetzung von unterschiedlichen Einrichtungen der Behindertenhilfe und dem Entwicklungsbedarf bereits bestehender Einrichtungen am Standort steht die zukünftige Entwicklung der Stiftung Liebenau dabei in besonderem Maße unter der Prämisse einer standortgebundenen Entwicklung.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtliche, gesicherte Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung der Stiftung Liebenau zu schaffen. Dazu stehen folgende Leitlinien im Vordergrund:

- Sicherung und Stärkung der städtebaulichen Qualität, in der Stiftung und in den umliegenden Siedlungsbereichen
- Neustrukturierung von Teilbereichen des Stiftungsareals, um vorrangig eine Innenentwicklung in bestehenden Siedlungsflächen zu ermöglichen
- Entwicklung von Außenentwicklungspotenzialen in beschränktem Umfang, um die angestrebte Innenentwicklung durch Verlagerungsoptionen für landwirtschaftliche Anlagen zu ermöglichen
- Entflechtung der Verkehrsbeziehungen, um die Verkehrsbelastung im Stiftungsareal zu reduzieren
- Wahrung des Schloss-Ensembles, um das historische Ortsbild zu erhalten
- Stärkung der schwach ausgeprägten Funktion eines Ortsteilzentrums im Sinne der Ortsteilentwicklung

1.2. Verfahren

Der Bebauungsplan „Liebenau“ wird gemäß § 30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Dem Bauleitplanverfahren wird im Rahmen einer Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) ein Umweltbericht beigelegt, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Liebenau“ liegt im gleichnamigen Ortsteil am nordöstlichen Rand Meckenbeurens und erstreckt sich nördlich und südlich der Siggenweilerstraße. Er liegt östlich der Lindauer Straße und südlich der Berger Halde. Ein Teil der Lindauer Straße wurde im Zusammenhang mit der Südzufahrt in den Geltungsbereich aufgenommen. Stiftungsareale entlang der Lindauer Straße werden aufgrund der geplanten Verlagerung der Bundesstraße überwiegend nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund **21,82 ha** in folgenden Flurstücken: 1899 (Teil), 2392 (Teil), 2399 (Teil), 2399/1 (Teil), 2411 (Teil), 2411/3, 2411/4, 2411/5, 2411/6, 2411/7, 2411/8, 2411/9, 2411/10, 2411/11 (Teil), 2413 (Teil), 2416, 2417 (Teil), 2419 (Teil), 2420 (Teil), 2429, 2433 (Teil), 2488 (Teil), 2493, 2494, 2495, 2496, 2515 (Teil), 2516, 2517, 2517/3, 2517/4, 2517/5, 2519 (Teil), 3131 (Teil)

1.4. Grundsätze und Hinweise zur Planaufstellung

Nachfolgend werden grundlegende, materiell-rechtliche Vorgaben zur Planaufstellung definiert und in Bezug zu Merkmalen des Bebauungsplanverfahren „Liebenau“ gestellt werden.

1.4.1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens

Gemäß §1 Abs.3 BauGB sind Bauleitpläne so bald und soweit aufzustellen, wenn sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Neben dem Gebot der Erforderlichkeit werden durch den §1 Abs 3 BauGB auch Verbotswirkungen entfalten (Verbot des Verstoßes gegen den Grundsatz der Planmäßigkeit, Verbot der Vorratsplanung, Verbot der Gefälligkeitsplanung, Verbot der reinen Negativ- bzw. Verhinderungsplanung sowie Verbot der Verfolgung nichtstädtebaulicher Ziele).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Liebenau“ besteht überwiegend kein Planrecht (siehe 2.3). Weitere Entwicklungen nach §34 BauGB werden abgelehnt.

Um die vorangehend beschriebenen Planungsziele (siehe 1.1) trotz der Prämisse einer standortgebundenen Entwicklung (siehe 3.2.4) und den Restriktionen der Flächenentwicklung (siehe 3.3.2 und 3.3.3) in einer geordneten Weise (u.a. bei gleichzeitigem Schutz des Landschaftsbildes und der Wohnqualität umgebender Wohnquartiere) zu erreichen, ist es notwendig einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan „Liebenau“ ist als langfristige planungsrechtliche Sicherung der Standortentwicklung und der Ortsteilentwicklung erforderlich. Mit dem Bebauungsplan „Liebenau“ soll die Weiterentwicklung im Bestand gesteuert werden.

Der Bebauungsplan ist im Besonderen dazu erforderlich, um mit einer begrenzten Außenentwicklung Potenzialflächen herzustellen, die in einem Flächentausch die Voraussetzung für wesentliche Innenentwicklungsvorhaben darstellen.

1.4.2. Anpassungspflicht

Bauleitpläne sind gemäß §1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden nachfolgend dargestellt und in Bezug zum Bebauungsplan „Liebenau“ untersucht. Die Lage von Teilfläche des südlichen Teilbereichs des Geltungsbereichs (Sondergebiet „Stiftung 13“) innerhalb des Regionalen Grünzugs entspricht in der Beschränkung auf landwirtschaftliche Nutzungen und Verkehrsflächen ohne bauliche Anlagen den Bestimmungen des Regionalplans (siehe 2.1) und wird nachfolgend erörtert (siehe 9.6).

1.4.3. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gemäß §§1, 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemeinde Meckenbeuren wird ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Liebenau“ wird im Planaufstellungsprozess des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die Darstellung des aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplans und der zukünftige Flächennutzungsplan werden nachfolgend dargestellt und in Bezug zum Bebauungsplan „Liebenau“ untersucht (siehe 2.2).

1.4.4. Abwägungsgebot

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß §1 Abs.6 BauGB zu berücksichtigenden und gemäß §1 Abs.7 gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die öffentlichen und privaten Belange zum Bebauungsplan „Liebenau“ werden nachfolgend dargestellt und abgewogen. Die Abwägung besonderer Sachverhalte wird nachfolgend (siehe Kapitel 9) zusammenfassend erläutert.

1.4.5. Planungsalternativen

Aus dem Abwägungsgebot gemäß dem § 1 Abs. 6 und 7 BauGB erwächst eine allgemeine Pflicht zur Prüfung von Standort- und Ausführungsalternativen.

Einer Entwicklung an alternativen Standorten muss im Fall der Stiftung Liebenau die besondere Notwendigkeit einer standortgebundenen Entwicklung zumutbaren Planungsalternativen entgegengestellt werden (siehe 3.3).

1.4.6. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß §1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Die Planaufstellung zum Bebauungsplan „Liebenau“ ist gezwungen dieser Vorgabe im Sinne des Leitspruchs „Innen vor Außenentwicklung“ zu folgen. Der Geltungsbereich ist von Restriktionen umgeben die Flächenentwicklungen in den Außenbereich nahezu an allen Seiten ausschließen (siehe 3.3.2 und 3.3.3). Die einzige Außenentwicklung im Süden des Geltungsbereichs (Sondergebiet „Stiftung 13“) kann aufgrund der Bestimmungen des Regionalen Grünzugs weiterhin ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

1.4.7. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Gemäß §1a Abs.3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Dem Bebauungsplan „Liebenau“ wird dazu gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung als Bestandteil des Bebauungsplanes beigelegt (siehe 1.2).

1.4.8. Rücksichtnahmegebot

Das Rücksichtnahmegebot gemäß § 2 BauGB schafft in angemessener Art und Weise einen Ausgleich zwischen Bauherren und Umgebung.

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Liebenau“ wurde genutzt, um Wirkungen, die sich über den Geltungsbereich hinaus entfalten, intensiv zu prüfen. Dazu gehören z.B. Fragen der Bauhöhen, des Stellplatznachweises im Zuge der Innenentwicklung auf

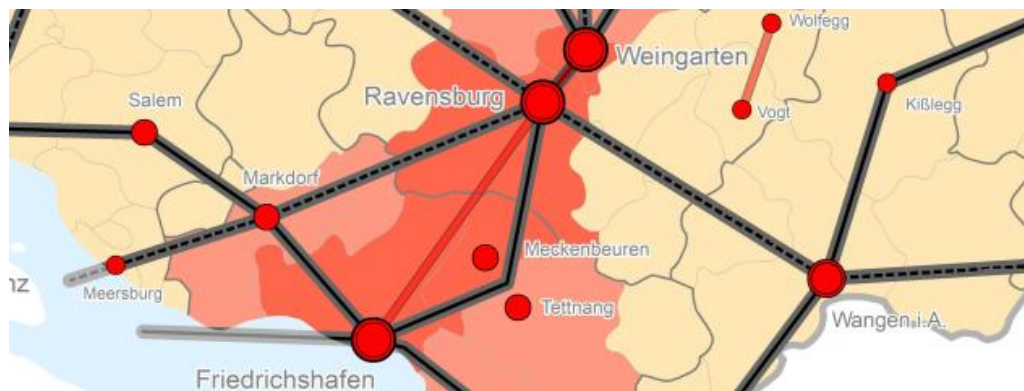
Parkplatzflächen und insbesondere der Verkehrsbelastung durch eine zusätzliche Nordzufahrt (siehe Anhänge 6 bis 10). Die Ergebnisse der Prüfung und öffentlichen Diskussion sind in den Bebauungsplan eingeflossen (siehe 9.3).

2. Planungsrechtlicher Rahmen

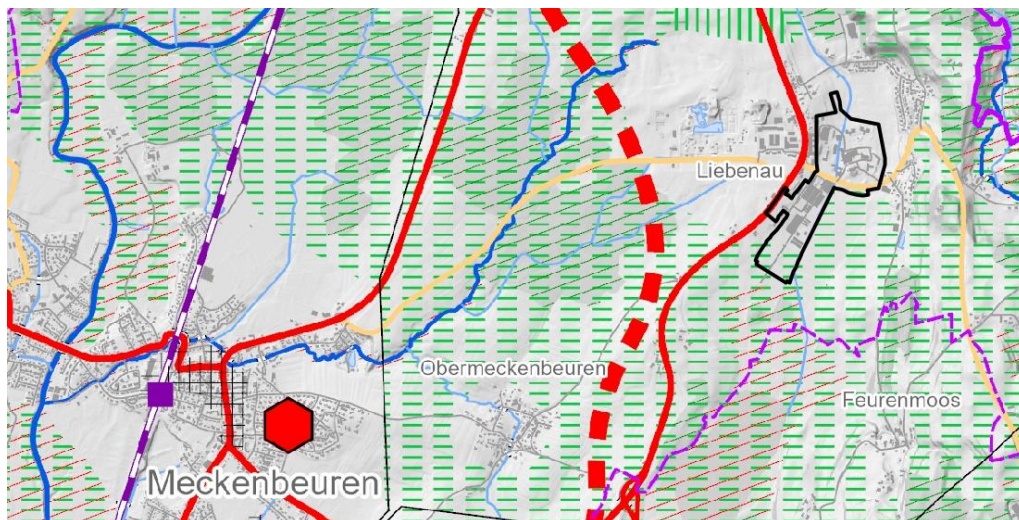
2.1. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der „Regionalplan 2020“ (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, im Stand von 08.10.2021) ist am 25.06.2021 als Satzung beschlossen worden und ersetzt mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger (Rechtskraft) am 24.11.2023 den Regionalplan „Bodensee-Oberschwaben“ im Stand von 1996.

2.1.1. Festlegungen des Regionalplans



Ausschnitt Strukturkarte, „Regionalplan 2020“



Ausschnitt Raumnutzungskarte, „Regionalplan 2020“ mit Geltungsbereich „Liebenau“

Der „Regionalplan 2020“ enthält Festlegungen in der Form von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung, sowie nachrichtliche Übernahmen (N) und Vorschläge (V). Folgende Festsetzung liegen im bzw. am Geltungsbereich „Liebenau“:

- Z: Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) (PS 3.1.1) entlang und teilweise in südlichen Bereichen des Geltungsbereichs „Liebenau“
- Z: Vorrangfläche für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1) südlich, außerhalb angrenzend an den Geltungsbereich „Liebenau“
- N/V: Planung zur Neutrassierung einer Straße für den großräumigen Verkehr (Kategorie 1) westlich des Spiellandes dar

- N: Straße für den regionalen Verkehr (Kategorie 3) in Nord-Süd-Richtung westlich des Geltungsbereichs „Liebenau“
- N: Straße des sonstigen überörtlichen Verkehrs in Ost-West-Richtung innerhalb des Geltungsbereichs „Liebenau“

2.1.2. Flächen im Regionalen Grünzug

Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug umschließt den Ortsteil Liebenau in weiteren oder engeren Abständen vollständig. Der Bebauungsplan „Liebenau“ grenzt im Süden und Osten direkt an den Regionalen Grünzug bzw. liegt in einem Teilbereich sogar im Regionalen Grünzug:

- Sondergebiet „Stiftung 13“ (mit angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen): Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Liebenau“ ragt ca. 120 m in den Grünzug. Die tatsächliche bauliche Erweiterung ab den im Baufeld schon bestehenden landwirtschaftlichen Anlagen beträgt nur ca. 70 m.

Zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Anlagen der Stiftung Liebenau und dem nächstgelegenen Siedlungsflächen im Süden weist der Regionale Grünzug folgende Breiten auf: Feuermoos ca. 1.000 m, Hirschach ca. 600 m.



Luftbild zum Regionalen Grünzug südlich der Stiftung Liebenau (LUBW, November 2024)

2.1.3. Bestimmungen zum Regionalen Grünzug

Die Regionalen Grünzüge sind gemäß den Bestimmungen des Regionalplans (3.1.1) von Bebauung freizuhalten.

Unter der Voraussetzung, dass außerhalb der Grünzüge keine zumutbaren Planungsalternativen bestehen, die Schutzziele nach PS 3.1.0 nicht beeinträchtigt werden und keine weiteren Festlegungen des Regionalplans entgegenstehen, sind in den Regionalen Grünzügen Ausnahmen zulässig.

Zu den zulässigen Ausnahmen gehören u.a. standortgebundene bauliche Anlagen der Land- und Forstwirtschaft. Anlagen dieser Nutzung bestehen bereits heute in diesem Bereich.

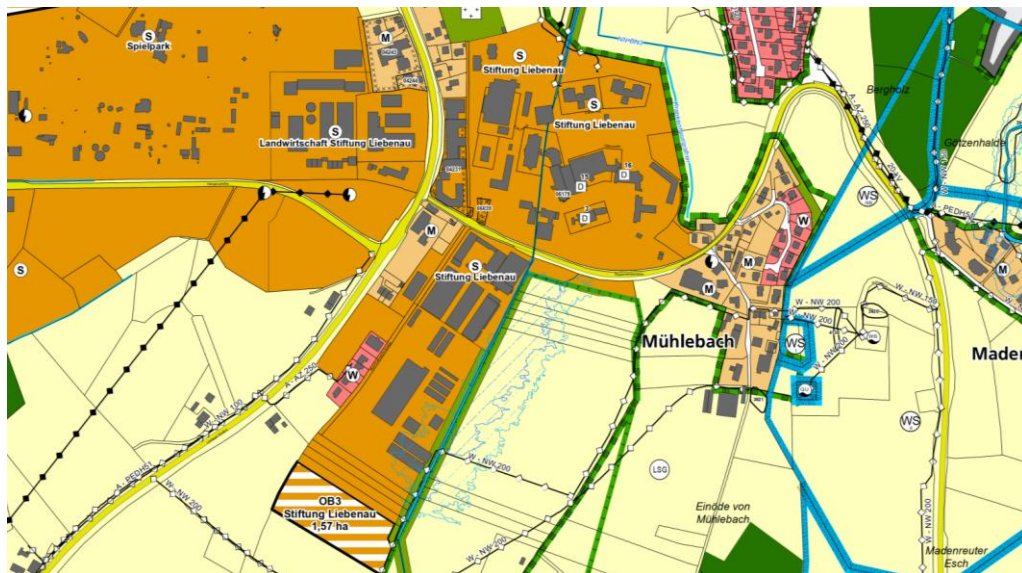
In den Regionalen Grünzügen ausnahmsweise zulässige bauliche Anlagen sollen nach Möglichkeit bestehenden baulichen Anlagen räumlich zugeordnet werden.

2.2. Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung)

2.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren liegt als „2. Fortschreibung Flächennutzungsplan“ (Gemeinde Meckenbeuren im Stand vom 08.05.2025) vor und trifft folgende Darstellungen:

- Der Geltungsbereich „Liebenau“ wird nahezu ausschließlich als Sonderbaufläche „Stiftung Liebenau“ in Bestand und Planung („OB 3 Stiftung Liebenau“) dargestellt. Eine andere Art der baulichen Nutzung wird nicht mehr vorgesehen.
- Der Parkplatz Siggenweilerstraße wird als Sonderbaufläche im Bestand dargestellt.
- Die Siggenweilerstraße und die Lindauer Straße werden als Fläche für den überörtlichen Verkehr im Bestand dargestellt.
- Entlang der Siggenweilerstraße und der Lindauer Straße verbleiben untergeordnete Restflächen zwischen der Verkehrsfläche und der Sonderbaufläche als Fläche für Flächen für die Landwirtschaft (ggf. im Sinne einer straßenbegleitenden Begrünung).
- Südlich der Siggenweilerstraße werden entlang des Krebsbaches sonstige Grünflächen im Bestand dargestellt.
- Entlang des Krebsbaches werden im Süden und Norden des Plangebietes unterirdische Wasser- und Abwasserleitungen im Bestand dargestellt.
- Nachrichtliche Darstellungen: Grenze des Landschaftsschutzgebietes, Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Nr. 3, 15, 16) und Altlastenverdachtsflächen (Nr. 04231, 06039 und 06179).



Ausschnitt aus „Zweite Fortschreibung Flächennutzungsplan“ (Stand 13.11.2024)

Der Bebauungsplan „Liebenau“ wird durch die „2. Fortschreibung Flächennutzungsplan“ berücksichtigt und kann daraus hergeleitet werden.

2.3.3. Satzung „Liebenau, Stiftungsgelände“

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs besteht die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Liebenau – Stiftungsgelände“ (2020). Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Bereich vom nördlichen Parkplatz der Stiftung Liebenau bis zur Hofstelle gegenüber dem Mühlenweg in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einbezogen. Der Bereich umfasst insbesondere die Flurstücke 2901 (Teil), 2411 (Teil), 2419 (Teil), 2417 und 2420. Die Satzung bezieht sich wie der neu aufzustellende Bebauungsplan auf die Rahmenplanung zur Stiftung Liebenau im Stand vom Juli 2018. Mit der Satzung wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für zwei Neubauvorhaben geschaffen, die bereits errichtet wurden.



Satzung „Liebenau, Stiftungsgelände“, 2020

2.3.4. Bebauungspläne und Satzungen außerhalb des Geltungsbereichs

Östlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend besteht eine Abrundungssatzung über die Grenzen des Innenbereichs für das Gebiet „Liebenau/Bereich Mühlenweg“ aus dem Jahr 1980. Daran angrenzend liegt der Bebauungsplan „Mühlebach Ost“ aus dem Jahr 2006. Westlich der Lindauer Straße liegt der Bebauungsplan „Sondergebiet Spielpark in Liebenau“ aus dem Jahr 2004.

2.4. Schutzgebiete

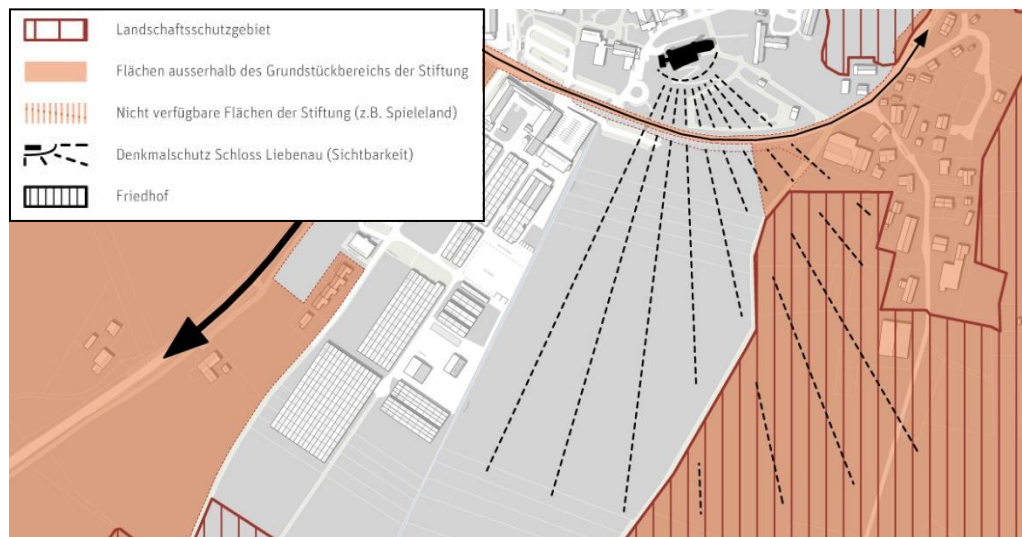
Das Landschaftsschutzgebiet „Eisrandformen zwischen Rebholz und Knellesberg“ verläuft durch die Ortschaft Liebenau und bildet vom Friedhof bis zur Siggenweilerstraße die östliche Grenze der Stiftung Liebenau. Ein kleiner Bereich des östlichen Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet.



Landschaftsschutzgebiet „Eisrandformen zwischen Rebholz und Knellesberg“

2.5. Denkmalschutz

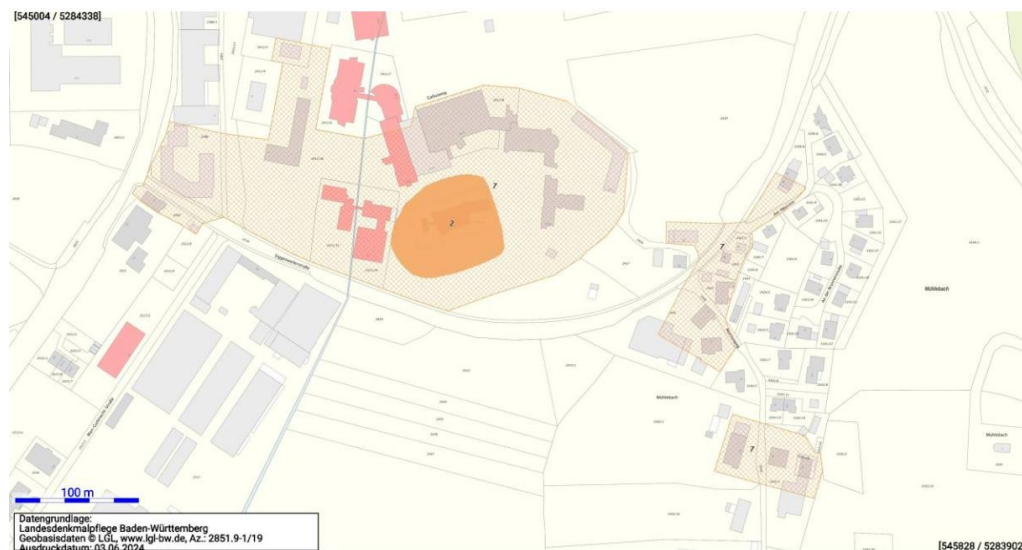
Das Schloss Liebenau mit Kapelle ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß §28 DschG (Nr. 2) und genießt Umgebungsschutz gemäß §15.3 DSchG mit einem denkmalrelevanten Sichtfeld für das Schloss. Welche Restriktionen sich durch die Freihaltung des Sichtfeldes auf das Schloss ergeben, wird in der Analysekarte zur städtebauliche Rahmenplanung zum Stiftungsareal und Ortsteil Liebenau (pp a|s, Juli 2018) dargestellt.



Analysekarte Sichtachsen, Rahmenplan Liebenau (pp a|s, Juli 2018)

Weiterhin zu beachten ist, dass die Anstaltskirche Maria Immaculata und das ehemalige Kinderhaus (Pflegeheim BUK, Siggenweilerstr. 11/3) Denkmaleigenschaft nach § 2 DSchG BW haben.

Die „Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Liebenau“ ist ein Prüffall der archäologischen Denkmalpflege (Nr. 7). Die bedeutet, dass ihre Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist, aber dennoch eine frühzeitige Beteiligung der zuständigen Behörden (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart) erforderlich ist.



Flächenabgrenzung denkmalrelevante Objekte Nr. 2 und 7, Landesa. für Denkmalpflege (2024)

3. Bestandssituation

Als Grundlage des Bebauungsplanes soll nachfolgend die Bestandssituation beschrieben werden. Weitere Ausführungen sind dem für den Geltungsbereich erarbeiteten Umweltbericht (Büro 365° freiraum + umwelt) zu entnehmen.

3.1. Lage der Stiftung im Ortsteil Liebenau

Der Geltungsbereich „Liebenau“ liegt im gleichnamigen Ortsteil Liebenau, der sich aus einzelnen, verstreut liegenden Siedlungsteilen zusammensetzt. Eine Ortsmitte ist derzeit nicht ablesbar bzw. wird lediglich durch Einrichtungen der Stiftung Liebenau gebildet.

Östlich des Geltungsbereichs liegen die Quartiere Mühlebach/Mühlenweg und Berger Halde-Panoramastraße. Westlich des Geltungsbereichs liegen weitere Flächen der Stiftung Liebenau, sowie das Ravensburger Spieleland, ein rund 25 Hektar großer Freizeitpark. An der Kreuzung Lindauer Straße und Siggenweilerstraße liegen mit dem Gasthaus Hirsch und einigen Wohngebäuden private Flächen. Nördlich und südlich des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Flächen und Wohnhäuser.

3.2. Stiftung Liebenau

3.2.1. Historische Entwicklung der Stiftung Liebenau

Mit dem Erwerb des Schlosses Liebenau beginnt 1870 die Arbeit in der „Pfleg- und Bewahranstalt für Unheilbare in Liebenau“ mit vier zu betreuenden Menschen und drei Barmherzigen Schwestern aus dem Kloster Reute. Aufgrund steigender Bewohnerzahlen werden im Anschluss weitreichende Umbaumaßnahmen notwendig. Anbauten und Gebäude werden errichtet, die landwirtschaftliche Nutzfläche vergrößert und elektrisches Licht eingeführt. Während des Ersten Weltkrieges können weitere geplante bauliche Erweiterungen nicht ausgeführt werden. Erst 1925 beginnt ein erfolgreicher Neustart der Anstalt und es entstehen die ersten Zweigstellen. Während der Zeit des Nationalsozialismus hat Liebenau die schwerste Zeit ihrer Geschichte. Erst danach kann Liebenau seiner ursprünglichen Aufgabe wieder nachkommen. Die bisherige Heil- und Pflegeanstalt wird nun zur Stiftung Liebenau. In den 1980er Jahren verstärkt sich die soziale Integration der betreuten Menschen in den örtlichen Gemeinschaften und der Gesellschaft. In den 1990er Jahren entsteht die Altenhilfe der Stiftung Liebenau als weiteres Aufgabenfeld. Durch die ebenso in den 1990er Jahren stattfindende Dezentralisierung der Organisation der Stiftung entstehen eine Reihe von Tochter- und Beteiligungsunternehmen.

3.2.2. Heutige Situation und Bedeutung der Stiftung Liebenau

Der Stiftung Liebenau kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie bietet zahlreiche Einrichtungen und Angebote für Menschen mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf und dient in besonderem Maße der Versorgung, Förderung und Integration von Menschen mit Behinderung. Aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil, der großen Stiftungsfläche, den Versorgungsangeboten und nicht zuletzt den Baudenkmalen besitzt die Stiftung außerdem eine besondere städtebauliche Funktion als Ortsteilzentrum. Zugleich ist die Stiftung ein bedeutender wirtschaftlicher Akteur und Arbeitgeber in der Gemeinde Meckenbeuren.

3.2.3. Zukünftige Herausforderungen

Als Komplexstandort für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf unterliegt die Stiftung einem ständigen Wandel. Um die Zukunftsfähigkeit der Stiftung am Standort Liebenau sicherstellen zu können, ist die Stiftung auf eine zukunftsweisende und nachhaltige Entwicklungsplanung angewiesen. Nicht zuletzt die gesellschaftlich angestrebte Inklusion verändern die Rahmenbedingungen für Träger der Behindertenhilfe. Neue gesetzliche Anforderungen führen zu notwendigen strukturellen und baulichen Veränderungen, für die Entwicklungsflächen vorgehalten werden müssen.

3.2.4. Prämisse standortgebundene Entwicklung

Die Stiftung Liebenau wendet sich als soziale Einrichtung an Menschen mit Behinderungen in unterschiedlichen Formen des Unterstützungsbedarfs. Am Standort Liebenau finden den Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Pflegeangebote, Arbeits- und Beschäftigungsangebote, therapeutische und medizinische Angebote. Als Komplexstandort werden diese unterschiedlichen Versorgungsangebote in der erforderlichen integrierten Form an einem Standort gebündelt.

Dazu wird auf folgende Aspekte verwiesen:

- Die Bewohner der Stiftung Liebenau sind mit unterschiedlichen, teils multiplen und tiefgreifenden Einschränkungen in besonderem Maße auf die Vernetzung der Einrichtungen innerhalb des Komplexstandortes angewiesen. Die räumliche Nähe von Wohn-, Therapie- und Beschäftigungsangeboten in direktem, fußläufigem Zusammenhang ist von besonderer Bedeutung.
- Daneben besteht auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten der Stiftung Liebenau eine besondere Notwendigkeit, Einrichtungen in direktem räumlichem Zusammenhang anzuordnen. Die am Standort bestehenden Einrichtungen brauchen am eigenen Standort Entwicklungspotenziale. Betriebliche Abläufe der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe sowie der Wohnangebote oder der Klinik stehen getrennten Standorten entgegen.

Eine Entwicklung an alternativen und damit verschiedenen Standorten erscheint für die besonders schutzwürdigen Bewohner und die Betriebsabläufe der Stiftung Liebenau nicht zumutbar. Erweiterungsflächen abseits des Standortes kommen auf Grund der komplexen Nutzungszusammenhänge nicht bzw. nur sehr eingeschränkt in Frage. Anstelle von Planungsalternativen sind Entwicklungspotenziale am Standort zwingend erforderlich.

Die Entwicklung der Stiftung Liebenau ist damit in besonderer Weise an den Standort Liebenau gebunden und muss in der Planaufstellung zum Bebauungsplan „Liebenau“ als besondere Planungsprämisse Eingang finden.

3.3. Erörterung von alternativen Flächenentwicklungen am Standort Liebenau

Im Sinne einer Alternativenprüfung sollen nachfolgend mögliche Flächenentwicklungen und ihre Restriktionen erörtert werden.

3.3.1. Innenentwicklung

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Liebenau“ wird heute bereits intensiv baulich ausgenutzt. Eine Innenentwicklung kann nur durch die Neustrukturierung bzw. Verdichtung bereits bebauter Bereiche erzielt werden:

- Die großen Freiflächen „Schlosspark“ und „Klinikgarten“ stehen als Erholungsräume sowie aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild nicht zur Verfügung.
- In einigen Baufeldern sind bauliche Ergänzungen denkbar (z.B. Baufeld 4.2 oder 8.3).
- Innerhalb des Geltungsbereichs können darüber hinaus lediglich der Bolzplatz (Baufenster 8.2) sowie die heutigen Parkplätze (Baufenster 2.2, 6.1 und 7.1, 10.1 und 11.1) als Potenzialfläche definiert werden.

Insbesondere bei der baulichen Nutzung der Parkplätze ist jedoch die Verlagerung und der Nachweis der Stellplätze an anderer Stelle erforderlich (Anhang 8 und 9).

3.3.2. Außenentwicklung östlich der Lindauer Straße (am Geltungsbereich „Liebenau“)

Eine Außenentwicklung (Erweiterung bestehender Stiftungsflächen) östlich der Lindauer Straße wird durch zahlreiche Restriktionen nahezu ausgeschlossen:

- Im Norden schließt der Friedhof weitere Entwicklungen aus.
- Im Norden und Osten begrenzt das Landschaftsschutzgebiet „Eisrandformen zwischen Rebholz und Knellesberg“ das Stiftungsareal.
- Im Südosten sind Flächen östlich des Krebsbaches als Überflutungsflächen (HQ100 und HQ extrem) und aufgrund des Denkmalschutzes (Sichtbezug im Landschaftsraum) für bauliche Entwicklungen ausgeschlossen.
- Im Süden ist der regionale Grünzug zu beachten.
- Im Westen schließen die Grundstücke privater Eigentümer sowie die Lindauer Straße weitere Entwicklungen aus.

Direkt am Geltungsbereich „Liebenau“ bestehen damit aufgrund der Restriktionen keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Eine Ausnahme sind landwirtschaftliche Nutzungen gemäß den Bestimmungen des Regionalplans.

3.3.3. Außenentwicklung westlich der Lindauer Straße

Die Stiftung Liebenau besitzt auch westlich der Lindauer Straße Flächen im direkten Siedlungszusammenhang die grundsätzlich als Entwicklungsalternative betrachtet werden müssen: Im Zuge der Rahmenplanung Liebenau wird hier eine Rückverlagerung der Hangenstraße auf ihre historische Trasse und eine Entwicklung der südlich davon gelegenen Flächen vorgesehen.

Die Fläche(n) an der Hangenstraße werden heute landwirtschaftlich genutzt (Obstanbau). Sie liegen aus Sicht der heutigen Einrichtungen jenseits der Lindauer Straße und sind damit aufgrund der fußläufigen Entfernung und notwendigen Querung der Bundesstraße B467 schlecht erreichbar.

Eine Entwicklung dieser Flächen soll bis zur Umwandlung der Lindauer Straße im Zuge der Verlagerung der Bundesstraße zurückgestellt werden (siehe 4.1.1). Damit stehen diese Flächen mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung.

3.3.4. Fazit zu Alternativen am Standort Liebenau

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Stiftung Liebenau werden am Standort Liebenau in besonderem Maße begrenzt. Durch Einschränkungen bestehen zur Innenentwicklung und landwirtschaftlichen Nutzung im Sondergebiet „Stiftung 13“ in der derzeitigen Bestandssituation keine Alternativen.

3.4. Einrichtungen im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus dem Stiftungsgelände. Im zentralen Bereich befinden sich das Empfangs- sowie das Verwaltungsgebäude sowie das Schloss mit Akademie und angrenzendem Schlosspark sowie Parkierungsanlagen mit Tankstelle. Am Gallusweg liegen Wohnheime, die Wäscherei und Feuerwehr sowie die Erwachsenen-, und Kinder-, Jugendpsychiatrie. Östlich direkt angrenzend befindet sich das Gebäude der St. Lukas-Klinik, die Küche, die Kantine, Sozialtherapeutische Wohngruppen und die Kirche St. Maria. Am östlichsten Randbereich sind der Förder- und Beratungsbereich und ein Wohnheim situiert, sowie ein Bolzplatz. Südlich der Siggenweilerstraße liegen das Gebäude der Liebenauer Beratung und Unternehmensdienste, ein Wohnheim, das Liebenauer Landleben, die Heizzentrale (Verbrennungsanlage) sowie die Gärtnereien und der Holzhof.

An der Lindauer Straße befinden sich weitere Einrichtungen der Stiftung, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

3.5. Autarke Energieversorgung

Die Stiftung Liebenau verfügt über eine Biomasseheizzentrale mit Holzhackschnitzelöfen und einem Windelverbrennungssofen. Für den Windelverbrennungssofen zur Beseitigung und Verwertung fester Abfälle wurde im April 2006 die emissionschutzrechtliche Genehmigung erteilt. Daneben gibt es auch noch weitere Gas- und Ölkessel zur Wärmeerzeugung. Die Gebäude und Einrichtungen am Standort Liebenau werden über das eigene Wärmenetz versorgt.

3.6. Verkehrserschließung

3.6.1. Übergeordnete Erschließung

Liebenau wird über die B 467 (Lindauer Straße) und die K 7719 (Hangenstraße/Siggenweilerstraße) erschlossen.

Die B 467 weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Am Knotenpunkt Siggenweilerstraße und Lindauer Straße entstehen durch die hohe Verkehrsbelastung der B467 häufig Stausituationen in der Siggenweilerstraße.

Der geplante neue Trassenkorridor der B 30 neu tangiert Liebenau zukünftig nicht mehr. Infolge der Verlagerung der Bundesstraße kehrt sich die Verkehrsbelastung in Liebenau voraussichtlich um: Die derzeit stark befahrene Lindauer Straße wird erheblich entlastet und das Verkehrsaufkommen in Nord-Süd-Richtung deutlich reduziert. Das Verkehrsaufkommen auf Hangen- und Siggenweilerstraße wird voraussichtlich bestehen bleiben und definiert zukünftig die neue Hauptverkehrsstraße. Da der zeitliche Rahmen der Verlagerung nicht bekannt ist, sind die sich durch die Verlagerung ergebenden Möglichkeiten kein Bestandteil der Planung.

3.6.2. Interne Erschließung im Stiftungsareal

Das Stiftungsareal westlich der Lindauer Straße wird derzeit ausschließlich über die Siggenweilerstraße erschlossen.

Über einen zentralen Kreuzungsbereich sind der Gallusweg und die Max-Gutknecht-Straße erreichbar und werden die teilweise stark frequentierten Einrichtungen erschlossen. Es existiert keine Möglichkeit von der Berger Halde nach Süden in das Stiftungsgelände zu fahren.

Es fehlen weitere Zufahrten zum großflächigen Stiftungsgelände, um die Verkehrssituation entflechten und entlasten zu können. Besucher und Mitarbeiter können nicht direkt zu den jeweiligen Einrichtungen gelenkt werden. Gewerblicher und landwirtschaftlicher Verkehr kann nicht vor der Stiftungsmitte abgeleitet werden. Der motorisierte Verkehr überlagert sich mit Fußwegebeziehungen, für die besonders sensible Bewohnerstruktur der Stiftung bestehen teilweise Konfliktsituationen und Gefahrenstellen.

3.6.3. Erschließung durch das Stiftungsareal hindurch

Im südlichen Bereich der Max-Gutknecht-Straße liegen mehrere Wohngebäude, die nicht mehr im Grundbesitz der Stiftung Liebenau liegen. Die Wohngebäude sind nur über die stiftungseigene Max-Gutknecht-Straße erreichbar.

3.6.4. ÖPNV und Radwege

Liebenau ist durch die Bushaltestellen „Liebenau Stiftung“ und „Liebenau Spieleland B467“ an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Hier verkehren Busse der Linien 226, 7545, 3 und N3 sowie das Bürgermobil 626 in die Richtungen Meckenbeuren, Tettnang und Ravensburg.

In Liebenau verläuft eine Hauptverbindung des Radverkehrsnetzes Bodenseekreis.

3.7. Lärmemissionen

3.7.1. Innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Stiftungsareals können folgende potenzielle Lärmquellen differenziert werden:

- Verkehrslärm: Aus dem derzeit bekannten, geringen internen Verkehrsaufkommen sind keine Überschreitungen von Lärmschutzgrenzwerten zu erwarten
- Anlagenlärm: Zu potenziellen Lärmquellen wie der Müllverbrennungsanlage (Baufeld 2 „Stiftung 3“) oder der Wäscherei (Baufeld „Stiftung 5“) wurden in den Baugenehmigungsverfahren keine Auflagen zum Lärmschutz definiert

Das hohe Verkehrsaufkommen der Lindauer Straße (B467) wird durch Gebäudebestand zwischen der Bundesstraße und dem Geltungsbereich abgeschirmt.

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen innerhalb des Geltungsbereiches derzeit keine planungsrechtlich zu behandelnden Emissionskonflikte.

Auch aus der Erweiterung des Geltungsbereichs über die Lindauer Straße (B467) ergeben sich keine Anforderungen an Lärmschutzmaßnahmen.

Da durch den Bebauungsplan keine grundlegenden Nutzungsänderungen vorgenommen werden und die Abläufe innerhalb der Stiftung im Wesentlichen verbleiben werden, sind auch in Zukunft keine wesentlich veränderten Lärmexpositionen zu erwarten.

Ein Erfordernis zu Lärmschutzfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht erkannt. **Der Geltungsbereich besteht mit Ausnahme der Siggenweilerstraße und eines Teilstücks der Lindauer Straße (B467) ausschließlich aus dem Grundeigentum der Stiftung Liebenau selbst.** Lärmsensible Nutzungen können insbesondere durch eine Nutzungsanordnung innerhalb des umfassenden Grundstücks der Stiftung Liebenau geschützt werden.

3.7.2. Außerhalb des Geltungsbereichs

Folgende Wohnnutzungen grenzen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans und sind im Besonderen zu beachten:

- Lindauer Straße: Wohnbebauung westlich des Baufelds „Stiftung 6“
- Lindauer Straße: Gaststätte und Wohnbebauung westlich der Baufelder „Stiftung 3 und 10“
- **Lindauer Straße: Wohnbebauung westlich der Bundesstraße**
- Max-Gutknecht-Straße: Wohnbebauung zwischen den Baufeldern „11 und 12“
- Siggenweilerstraße: Wohnbebauung östlich der Baufelder „Stiftung 8“ (im Grundstückseigentum der Stiftung Liebenau)

Nach aktuellem Kenntnisstand entstehen keine unzulässigen Lärmexpositionen durch Erschließungsverkehr, Nutzungen und Einrichtungen des Geltungsbereiches in den vorangehend benannten unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen oder auch in nicht unmittelbar angrenzenden Bereichen. Da durch den Bebauungsplan keine grundlegenden Nutzungsänderungen vorgenommen werden und die Abläufe innerhalb der Stiftung im Wesentlichen verbleiben werden, sind auch in Zukunft keine wesentlich veränderten Lärmexpositionen zu erwarten.

Die Beurteilungspegel an den zum Geltungsbereich des Bebauungsplans orientierten Gebäudefassaden liegen zudem deutlich unterhalb der geltenden Auslösewerte für die Lärmsanierung von 64/54 dB(A) Tag/Nacht bei Wohngebieten (Panoramaweg, Max-Gutknecht-Straße) bzw. von 66/56 dB(A) Tag/Nacht bei Mischgebieten (Lindauer Straße, Siggenweilerstraße).

Damit wird keine Notwendigkeit für nachbarschützende Lärmschutzfestsetzungen im Zuge der Bauleitplanung erkannt (siehe Anhang 16).

3.8. Boden

Südlich der Siggenweilerstraße und östlich der Max-Gutknecht-Straße erstrecken sich An- und Niedermoorböden unter dem Geltungsbereich „Liebenau“ und weiter nach Süden.

3.9. Bodenbelastungen und Altlasten

Im Geltungsbereich sind folgende Bereiche mit Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundstücksauffüllungen bekannt:

- Gallusweg 2; Eigenbedarfstankstelle – Altstandort (04231-000)
- Gallusweg 2; Tankstelle Stift. Liebenau - Schädliche Bodenveränderung (06039-000)
- Siggenweilerstr. 11/2; Chem. Rein. – Altstandort (06179-000)

Darüber hinaus sind Belastungen (Verdacht) der Erdaufschüttungen südlich der heutigen Retentionsmulden nördlich des Galluswegs bekannt. Bei der für die Parkplatzerweiterung an der Siggenweilerstraße vorgesehene Fläche ist mit Schadstoffbelastungen durch den Einsatz von Spritzmitteln bis 90 cm Tiefe unter Geländeoberkante zu rechnen.

3.10. Kampfmittel

Die Übersichts-Luftbilddauswertung in Bezug auf Kampfmittelbelastung für die Gemeinde Meckenbeuren (Hinkelbein, 2019) ergab keine Hinweise für Bombenblindgänger im Untersuchungsgebiet.

3.11. Topografie

Der Geltungsbereich weist Höhenlagen zwischen 460 m über NHN und 470 m über NHN auf. Die Liebe Aue zieht sich mit dem Bachlauf als Talsohle von Süden nach Norden, das Schloss Liebenau liegt darin erhöht auf einem Hügel. Im Westen steigt das Gelände im Geltungsbereich zur Lindauer Straße an.

3.12. Gewässer

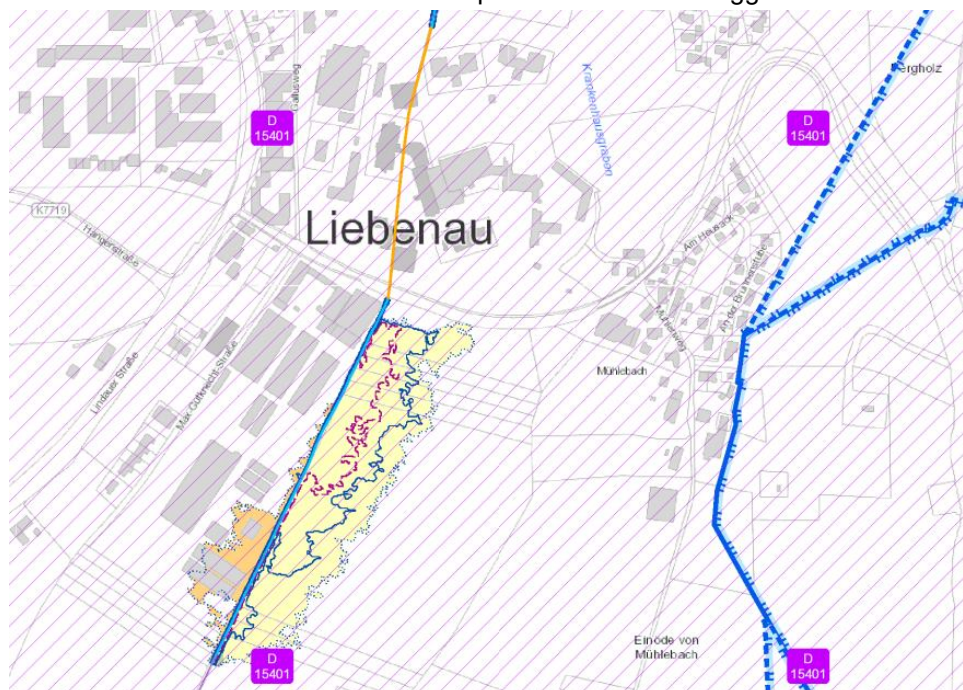
3.12.1. Bestandssituation

Mit dem Krebsbach durchfließt ein Gewässer der II. Ordnung den Geltungsbereich von Süden nach Norden. Bis zur Siggenweilerstraße verläuft er oberirdisch, ab der Siggenweilerstraße in einem Rohr mit 1000 mm Durchmesser. Die Bachverdolung dient gleichzeitig als Hauptsammler der Regenwasserkanalisation. Die bestehende Verdolungsstrecke von rund 260 m unter der Stiftung Liebenau stellt einen Eingriff in die Gewässerökologie dar sowie eine Engstelle bei Hochwasserabflüssen (ca. 5-jährige Hochwassersicherheit). Nördlich des Stiftungsgeländes tritt der Krebsbach am Retentionsbecken wieder offen zu Tage.

Mit dem Krankenhausgraben fließt ein weiteres Gewässer der II. Ordnung an der östlichen Grenze des nördlichen Bebauungsplanbereichs entlang.

3.12.2. Überflutungsflächen

Der Geltungsbereich grenzt im südöstlichen Bereich an Überflutungsflächen. In kleinen Bereichen liegen Überflutungsflächen „HQ Extrem“ im Geltungsbereich im Bereich der Gewächshäuser und des Parkplatzes südlich der Siggenweilerstraße.



Auszug aus der Hochwasserrisikokarte, LUBW-Kartendienst, Januar 2024

3.12.3. Starkregengefahr

Für die Gemeinde Meckenbeuren liegen Starkregenisikokarten vor.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Starkregenisikokarten zum jeweiligen Bearbeitungsstand bei der Gemeinde Meckenbeuren einsehbar sind.

3.13. Regenwasserversickerung

Derzeit wird das Niederschlagswasser aus dem Stiftungsareal nördlich der Siggenweilerstraße in die Retentionsbecken nördlich des Parkplatzes am Gallusweg geleitet. Die Becken weisen keine ausreichende Kapazität für die Bauleitplanerfahren ermöglichten Baumaßnahmen auf.

3.14. Vegetation

Der Geltungsbereich wird in Teilen durch eine intensive Vegetation geprägt. Insbesondere der Park rund um das Schloss weist wertvolle Bäume auf.

Detaillierte Ausführungen zur Vegetation sind dem für den Geltungsbereich erarbeiteten Umweltbericht und Grünordnungsplan (Büro 365° freiraum + umwelt) zu entnehmen, welcher als Anhang beigefügt ist.

3.15. Artenschutz

Es wurden faunistische Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen wurden in den Grünordnungsplan übernommen.

- Für verschiedene Fledermaus-Arten weist das Gebiet vor allem im Schlosspark und entlang der gehölzbestandenen Gewässer eine hohe Bedeutung auf. Diese Strukturen dienen als Jagdgebiet, sowie als Leitstruktur. Im Schlossdach, sowie im Kirchendach konnten Einzelquartiere nachgewiesen werden. Von weiteren Quartieren wird ausgegangen, es konnte jedoch kein konkreter Nachweis geführt werden.
- Für Vögel stellt der Gehölz- und Gebäudebestand im Plangebiet ein potenziell hochwertiges Habitat dar, es wurden in den Begehungen etliche Haussperlinge nachgewiesen. Weiter nennenswert ist das zumindest zeitweise Vorkommen des Gelbspötmers im Schlosspark, ein Brutnachweis konnte jedoch nicht geführt werden.
- Im Süden des Plangebietes wurde eine größere Zauneidechsenpopulation nachgewiesen, im Norden gab es einen weiteren Einzelfund.

Detaillierte Ausführungen zum Artenschutz sind dem für den Geltungsbereich erarbeiteten Umweltbericht (Büro 365° freiraum + umwelt) zu entnehmen, welcher als Anhang 1 beigefügt ist.

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept

4.1. Städtebauliche Rahmenplanung

Als Grundlage des Bebauungsplanes dient die städtebauliche Rahmenplanung zum Stiftungsareal und Ortsteil Liebenau (pp a/s, Juli 2018). Der Rahmenplan Liebenau wurde am 25.07.2018 als Grundlage für den Generalbebauungsplan Liebenau im Gemeinderat Meckenbeuren mehrheitlich gebilligt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzeptes.

Die städtebauliche Rahmenplanung liegt als Anhang dieser Begründung bei.



Städtebaulicher Rahmenplan Liebenau, Stand 2018

4.1.1. Plangebiet Rahmenplan gegenüber Geltungsbereich Bebauungsplan

Mit der Verlagerung der Bundesstraße sind deutlich veränderte Rahmenbedingungen zu erwarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst deshalb nicht alle Bereiche des Rahmenplans. Stiftungsareale entlang westlich der Lindauer Straße werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Rahmenplanung sieht z.B. eine Verlagerung der Feuerwehr in den Bereich westlich der Lindauer Straße vor. Dieser Bereich liegt nicht im Geltungsbereich.

4.1.2. Nicht realisierbare Teilaspekte

Nach Verabschiedung des städtebaulichen Rahmenplans im Jahr 2018 haben sich folgende Aspekte als nicht realisierbar erwiesen:

- Die teilweise Freilegung/Verlegung und Renaturierung des Krebsbaches, der bisher auf einer Länge von ca. 260 m verdolt unter dem Stiftungsgelände verläuft, kann aufgrund des als unverhältnismäßig definierten Eingriffs in den Boden sowie der unerwarteten Größenordnung der Kosten nicht realisiert werden.
- Es erscheint derzeit nicht möglich die bestehenden Retentionsflächen zu verlagern. Die Retentionsflächen nördlich des Gallusweg bleiben deshalb erhalten und werden daher nicht als Baufeld festgesetzt.
- Die Rahmenplanung sieht einen Ersatzstandort für den Bolzplatz südlich der Siggenweilerstraße vor. Dieser Bereich liegt in einem HQ 100 Gebiet. Für den Bolzplatz soll ein anderer Ersatzstandort gefunden werden.
- Die geplante „Nordzufahrt“ als Verbindung zwischen Gallusweg und Berger Halde wird im Ergebnis der Prüfung und Diskussion von Trasse, Lärm- und Verkehrsbelastungen in Stiftungsareal und Umfeld nicht weiterverfolgt.

4.1.3. Weiterentwickelte Planungsinhalte

Folgende Aspekte wurden aufbauend auf der Rahmenplanung weitergehend untersucht und dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt:

- Der Parkplatz an der Siggenweilerstraße und der Parkplatz am Gallusweg werden durch die Rahmenplanung als Innenentwicklungspotenzial für eine Bebauung vorgesehen. Für die großen Parkplatzangebote werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches Ersatzstandorte untersucht. Der weiteren Entwicklung werden Standorte an der Lindauer Straße/„Südzufahrt“, Siggenweilerstraße sowie am Gallusweg zugrunde gelegt (siehe Anhang 8 und 9). Um das erforderliche Parkplatzangebot sicher zu stellen, wird die Nutzung im Baufeld „Stiftung 7“ beschränkt. Entgegen der in der Rahmenplanung vorgesehenen Nutzung werden hier ausschließlich Stellplätze z.B. in einer Quartiersgarage zugelassen.
- Die Rahmenplanung definiert Baufelder, enthält aber keine Aussagen zu Gebäudehöhen. Zum Schutz des Landschaftsbildes der Lieben Aue und den Baudenkmälern werden maximale Gebäudehöhen ermittelt (siehe Anhang 6 und 7).

4.2. Weiterführende Untersuchungen und Konzepte

4.2.1. Entwässerungskonzept

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept zur Neuordnung des Stiftungsareals erstellt. Der Nachweis des Umgangs mit Niederschlagswasser wird aufgrund der topografischen Situation nördlich und südlich der Siggenweilerstraße getrennt geführt.

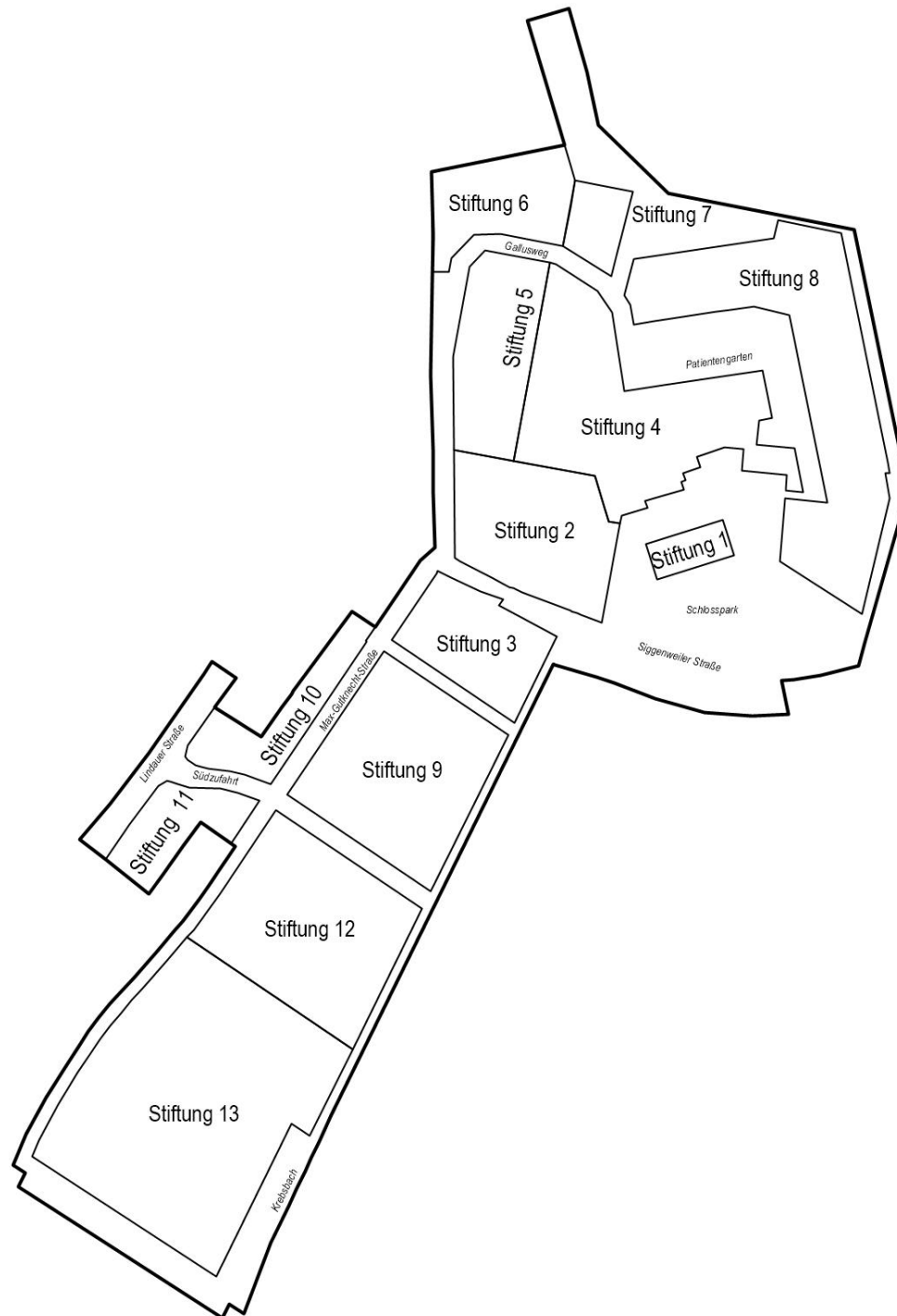
Folgende Bausteine bilden das Entwässerungskonzept:

- Baufelder Stiftung 1 und 8: Diese Flächen entwässern größtenteils bereits in bestehende Retentionsbecken nördlich des Gallusweges, welches damals als zentraler Rückhalteraum für geplante Bauvorhaben innerhalb des Campus erstellt wurde.
- Baufelder Stiftung 2, 4 und 5: Bedingt durch die gewünschte Möglichkeit Tiefgaragen auf einem überwiegenden Teil der Baufläche erstellen zu können, ist eine zentrale Retention mit Filtration hier nicht realisierbar. Stattdessen sind hier je 100 m² versiegelte Fläche 4 m³ Regenwasser zu puffern und teilweise über eine Filtration zu führen. Die Filtrationsfläche bzw. das Filtrationsvolumen ist für eine Regenspende von $Q_{krit} = 30 \frac{l}{s} \times ha$ auszulegen.
- Baufelder Stiftung 6, 7: Dieses Einzugsgebiet entwässert in die geplanten Retentionsbecken nördlich von Baufeld „Stiftung 7“.
- Baufelder Stiftung 3, 9, 10, 11 und 12: Das Oberflächenwasser der Gebäude, Höfe, Straßen und Wege soll über neu zu erstellende und bereits vorhandene Regenwasserkanäle in Richtung Osten entwässern, der Krebsbach dient als Retentionsraum.
- Baufeld Stiftung 13: Hier soll das Dachwasser über oberirdische Zisternen gespeichert werden und für die landwirtschaftliche Bewässerung genutzt werden. Der Überlauf der Zisternen und das Oberflächenwasser der Straßen, Höfe und Wege wird in einem Retentionsbecken südlich des Baufelds gepuffert, filtriert und in den Krebsbach eingeleitet. Der Notüberlauf entwässert in den Krebsbach.

Detaillierte Ausführungen zum derzeitigen Umgang mit Niederschlagswasser im bestehenden Stiftungsareal sind dem für den Geltungsbereich erarbeiteten Entwässerungskonzept (Büro RSI, Oktober 2023) zu entnehmen.

5. Teilräume des Bebauungsplanes

Zur Orientierung wird der Geltungsbereich in folgende Teilbaugebiete gegliedert:



Schematische Darstellung der Teilbaugebiete mit ihren Nummern im Geltungsbereich

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO entspricht der vorhandenen baulichen Nutzung im Stiftungsareal. Der Komplexstandort bietet Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf die Möglichkeit zu einem individuellen, selbstbestimmten Leben, zur Förderung und zur gesellschaftlichen Teilhabe. Das Sondergebiet entspricht mit seinen Nutzungsangeboten aus den Bereichen Medizin und Therapie, Wohnen und Pflege, Bildung und Qualifizierung, Beschäftigung und Erwerbstätigkeit sowie Beratung und Hilfeleistung dem §3 der Satzung der Stiftung Liebenau.

Die Festsetzung wird darüber hinaus aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet und setzt die angestrebten Nutzungsschwerpunkte fest.

Ziel der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist es, den bestehenden Komplexstandort zu sichern. Die Festsetzung dient als planungsrechtliche Grundlage einer besonderen Nutzungsstruktur, die sich von den Baugebieten nach den §§2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Ziel der Festsetzung spezifischer Nutzungsschwerpunkte ist eine verträgliche Nutzungsgliederung. Die Festsetzung dient dazu räumliche Qualitäten zu entwickeln und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Mit den Nutzungsschwerpunkten soll die zukünftige Entwicklung gelenkt und die städtebauliche Ordnung eingehalten werden.

Die spezifischen Nutzungsschwerpunkte eröffnen zugleich eine Entwicklungsflexibilität wie auch eine funktionale Steuerung:

- Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Zwecke, Einrichtungen für Pflege, Therapie und Betreuung sowie Wohnangebote werden in vielen Schwerpunkten (und damit Teilbaugebieten) vorgesehen: Sie entsprechen dem zentralen Nutzungszweck und Tätigkeitsfeld der Stiftung und stellen nicht störende Nutzungsformen dar.
- Dem gegenüber werden Werkstätten aufgrund möglicher Erschließungs- und Nutzungskonflikte im Umfeld bereits bestehender Werkstätten und Betriebe am Gallusweg und an der Max-Gutknecht-Straße gebündelt.
- Einzelhandel und Gastronomie werden aufgrund der funktionalen Zielstellung eine Ortsmitte zu bilden und den Ortskern zu stärken auf die Teilbaugebiete an der Siggenweilerstraße konzentriert.
- Um die angestrebte städtebauliche Qualität als ruhige Wohnsituation zu stärken wird der Nutzungskatalog nordöstlich des Gallusweges eingeschränkt.
- Aufgrund der Lage am Siedlungsrand bzw. im Außenbereich, der vorhandenen Nutzungen sowie der Überlagerung mit dem Regionalen Grünzug wird der Nutzungskatalog im Süden der Max-Gutknecht-Straße auf landwirtschaftliche Nutzungen begrenzt.
- Die zentralen, großflächigen Stellplatzanlagen werden im Sinne der Innenentwicklung als Baufelder definiert.

Ziel der Festsetzung der Nutzungsschwerpunkte ist die bauliche Nutzung im südlichen Teilbereich im Sinne des Regionalen Grünzugs zu beschränken. Die Festsetzung dient dazu ausschließlich Nutzungen zuzulassen, die gemäß den Bestimmungen des Regionalplans als Ausnahme im Regionalen Grünzug zulässig sind.

Ziel der Festsetzung der Nutzungsschwerpunkte ist die Entflechtung der Verkehrswege. Die Festsetzung dient dazu den internen Ziel- und Quellverkehr zu steuern und zu reduzieren.

Ziel der Festsetzung zur teilräumlichen Zulässigkeit von Anlagen der Energieerzeugung ist die Vermeidung von Nutzungskonflikten. Die Festsetzung dient dazu Anlagen der Energieerzeugung in städtebaulich verträglichen Teilräumen zu konzentrieren. Die Festsetzung zur teilräumlichen Zulässigkeit von Anlagen zur Müllverbrennung dient außerdem dazu die bestehende Anlage „Windel Willi“ an ihrem Standort zu sichern.

Ziel der Festsetzung zur teilräumlichen Zulässigkeit von stiftungseigenen Tankstellen ist die Vermeidung von Nutzungskonflikten. Die Festsetzung dient dazu stiftungseigenen Tankstellen in städtebaulich verträglichen Teilräumen zu konzentrieren.

Ziel der Festsetzung zu sonstigen Nutzungen und stiftungsfremden Nutzungen ist es den Rahmen einer flexiblen städtebaulichen Entwicklung zu definieren. Die Festsetzung dient dazu Einrichtungen, die nicht in den Schwerpunkten als zulässig definiert wurden und Einrichtungen, die nicht im Besitz der Stiftung liegen, im Sondergebiet ansiedeln zu können, sofern sie den festgesetzten Vorgaben entsprechen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die kleinteilige Steuerung der baulichen Entwicklung. Die Festsetzungen dienen dazu, im großen Geltungsbereich eine teilräumlich angepasste, verträgliche Bebauungsstruktur zu definieren. Dabei wird vor allem die Berücksichtigung von Orts- und Landschaftsbild sowie das Einfügen in den Bestand angestrebt. Daneben wird aber auch die Verdichtung zentraler Bereiche gegenüber der Auflockerung von Randbereichen und die Eröffnung von Innenentwicklungspotenzialen angestrebt.

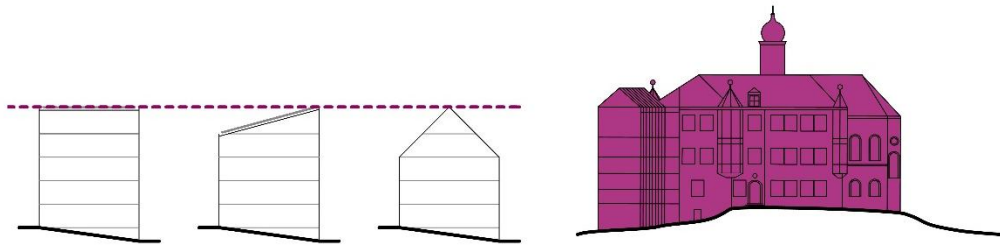
Ziel der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die Sicherung der bestehenden Bauvolumen. Die Festsetzungen dienen dazu die vorhandenen baulichen Anlagen im Bebauungsplan widerzuspiegeln, zu verankern und damit die planungsrechtliche Grundlage für bauliche Veränderungen im Bestand zu schaffen.

Ziel der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die Definition eines eindeutigen Spielraums der baulichen Entwicklung. Die Festsetzungen dienen dazu, in einem klar definierten Rahmen unterschiedliche bauliche Entwicklungen zu ermöglichen und der Stiftung Liebenau damit die Möglichkeit zu geben, auf zukünftige Herausforderungen reagieren zu können.

6.2.1. Zulässige Gebäudehöhe

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird aus dem Bestand abgeleitet. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der Topografie und dem vorhandenen Gebäudebestand. Darüber hinaus wird die geplante Nutzungsart berücksichtigt.

Neben den oben genannten Zielstellungen ist es Ziel der Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (GOK) die Ensemblewirkung der historischen Schlossanlage und der Aue zu schützen. Die Festsetzungen dienen dem harmonischen Einfügen von Gebäuden in die Gesamtstruktur und den Landschaftsraum. Die maximal zulässige Gebäudestruktur verbleibt dazu unter der Traufhöhe der denkmalgeschützten Anlagen Schloss und Kirche.



Schematische Darstellung zur maximalen Gebäudehöhe (GOK) unabhängig von der Dachform

6.2.2. Zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe (GOK)

Ziel der Festsetzung zu Ausnahmen von der maximal zulässigen Gebäudeoberkante ist die klare Definition von Ausnahmen der maximale Gebäudehöhe. Die Festsetzung dient dazu historischen Anlagen von der Höhenbeschränkung auszunehmen und damit zu sichern. Außerdem dient die Festsetzung dazu notwendige Bauhöhen von Abluftanlagen zu ermöglichen.

Ziel der Festsetzung zur maximalen Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild. Die Festsetzung dient dazu Überschreitungen der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten zu beschränken. Durch Bestimmungen zu Art, Höhe und Position der Dachaufbauten soll die Gestaltungsqualität gewahrt, doch zugleich insbesondere Anlagen zur nachhaltigen Energiegewinnung ermöglicht werden.

6.2.3. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahlen wird aus dem Bestand abgeleitet. Die überbauten Flächen und die zusätzlich versiegelten Flächen werden der Festsetzung zugrunde gelegt.

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahlen werden außerdem aus der Rahmenplanung abgeleitet. Auf Grundlage der geplanten Nutzungsschwerpunkte und der geplanten städtebaulichen Konfiguration werden Entwicklungspotenziale definiert.

Ziel der Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) je Teilbaugebiet ist die feinräumliche Definition von Bebauungspotenzial. Die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) dient dazu innerhalb des bereits bebauten Siedlungsraums eine hohe Flächenausnutzung nach dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ ermöglichen. Die Festsetzung steht vor dem Hintergrund, dass eine Außenentwicklung östlich der Lindauer Straße überwiegend ausgeschlossen erscheint und der Stiftung trotz Flächeneigentum nur in eingeschränktem Maß Außenentwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

Ziel der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 im Teilbaugebiet „Stiftung 3“ ist die Sicherung des Gebäudebestands. Die Überschreitung des in §19 Abs.4 S.2 BauNVO benannten Orientierungswertes zur GRZ von 0,80 wird gemäß §19 Abs.4 S.3 BauNVO getroffen und dient dem Erhalt der bestehen Gebäudestruktur sowie der gewünschten Verdichtung im Zentrum des Stiftungsareals.

Ziel des Ausschlusses von Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist die Begrenzung der Überbauung. Die Festsetzung dient der Beschränkung der Bodenversiegelung. Die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) bezieht sowohl Gebäude als auch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, Tiefgaragen, usw. mit ein. Die festgesetzten Grundflächenzahlen werden dazu aus dem vorhandenen Bestand abgeleitet, zusätzliche Überschreitungen für die in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sind deshalb nicht zulässig.

Bezugsfläche zur Grundflächenzahl:

Die Festsetzung einer allgemein gültigen Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Baugrundstück bzw. private Bauland erscheint aufgrund der Flächengröße nicht ziel führend. Die Grundflächenzahlen werden deshalb kleinräumlich für die Teilbaugebiete „Stiftung 1 bis 13“ festgesetzt. Der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit den Teilbaugebieten eine eindeutig definierte maßgebliche Grundstücksfläche zugeordnet. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Bezug auf Teilbaugebiete statt der Festsetzung von zulässigen Grundflächen in Bezug auf Baufelder/-fenster (entsprechend dem Bebauungsplan „Sondergebiet Spielpark“) erlaubt neben der kleinteiligen Steuerung der Überbauung auch die Definition Grundflächen von Nebenanlagen in den Freiräumen außerhalb der Baufelder.

6.3. Über- und unterbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen wird aus dem Bestand abgeleitet. Die vorhandenen Gebäudestrukturen werden überwiegend in die Baufelder aufgenommen.

Die Festsetzung der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen wird außerdem aus der Rahmenplanung abgeleitet. In Teilbereichen werden Umstrukturierungen angestrebt.

Ziel der Festsetzung der überbaubaren Flächen ist die räumliche Ordnung. Die Festsetzung dient dazu das städtebauliche Gerüst zu formulieren.

Ziel der Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen ist das Schaffen von Bauflächen. Die Festsetzung dient dazu Entwicklungspotenziale zu definieren und Umstrukturierungen im Innenbereich vorzugeben.

Ziel der Festsetzung der überbaubaren und zusätzlich unterbaubaren Flächen ist die Begrenzung der baulichen Entwicklung in bestimmte Teilflächen. Die Festsetzung dient dazu die Bebauung zu konzentrieren und Flächen außerhalb der Baufelder als Freibereiche zu schützen.

Ziel der zusätzlich unterbaubaren Flächen ist die Sicherung des Parkplatzangebotes durch Tiefgaragen. Die Festsetzung dient dazu gemeinsame unterirdische Parkplatzangebote in räumlich getrennten Baufeldern herstellen und Gebäude in verschiedenen Teilbaugebieten verbinden zu können.

Der Geltungsbereich wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum beplanten Innenbereich, darin ist ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern zu berücksichtigen (§ 38 WHG und § 29 WG): Die Gewässerrandstreifen fallen in die Grünflächen, die Baugrenzen werden teilweise zur Befahrbarkeit im Sinne eines Pflegeweges zum Gewässerunterhalt noch weiter abgerückt (Baufelder „Stiftung 9, 12 und 13“).

Entlang der B467 (Lindauer Straße) sind die Baugrenzen in den Teilbaugebieten „Stiftung 10 und 11“ auf Grund des Anbauverbots zurückgesetzt.

Das Baufenster 10.1 nördlich der Südzufahrt ist so weit zurückversetzt, dass entlang der Südzufahrt Einzelbäume gepflanzt werden können (M16).

Südlich der Siggenweilerstraße wird im Bereich des Parkplatzes auf die Ausweisung eines Baufelds verzichtet, um das denkmalrelevante Sichtfeld auf das Schloss zu erhalten.

6.4. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen wird aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet. Die Festsetzungen definieren die Art und die zulässigen Standorte von PKW-Stellplätzen.

Ziel der Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen ist der Schutz von Freiräumen und Grünflächen. Dazu werden neben Stellplätzen, Garagen und Carports insbesondere Tiefgaragen im Sinne des Schutzgutes Boden auf die Baufelder konzentriert.

Ziel der Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen ist die Steigerung der Aufenthaltsqualität. Die Festsetzung dient dazu autofreie Freiraumqualitäten zu schaffen. Dazu werden Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen in Teilbereichen ausgeschlossen.

Ziel der Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen ist die Entflechtung der Verkehrswege. Die Festsetzung dient dazu den internen Erschließungsverkehr zu steuern und zu reduzieren. Dazu werden Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen in Teilbereichen ausgeschlossen.

Ziel der Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen im Baufeld „Stiftung 1“ ist der Schutz der Parkanlage mit den denkmalgeschützten Gebäuden. Die Festsetzung dient dazu das Ensemble in seiner besonderen Qualität zu erhalten.

Ziel der Festsetzung zum teilweisen Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen in den Baufeldern „Stiftung 10 und 11“ ist die Sicherstellung des Anbauverbots entlang der Lindauer Straße entsprechend § 9 FStrG.

Ziel der Festsetzung zum Ausschluss von Garagen und Carports in der privaten Erschließungsfläche „Parkplatz Siggenweilerstraße“ ist der Schutz des Sichtfeldes auf das Schloss. Die Festsetzung dient dazu die Sichtachse auf das Schloss freizuhalten.

6.5. Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen entsprechen der städtebaulichen Rahmenplanung und definieren Art und zulässigen Standort von Nebenanlagen.

Ziel der Festsetzungen zu Nebenanlagen ist die Begrenzung von Gebäudestrukturen und baulichen Anlagen außerhalb von Baufeldern. Die Festsetzungen dienen dazu, Nebenanlagen weitestgehend auf die gewünschten Bereiche zu konzentrieren. Damit soll eine geordnete städtebauliche Situation erreicht, die Gestaltungsqualität gefördert und die Versiegelung in Freiräumen eingeschränkt werden.

Ziel der Festsetzungen zu Nebenanlagen zur Versorgung ist die Sicherung der notwendigen Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches. Die Festsetzungen dienen dazu notwendige Einrichtungen auch ohne die Festsetzung von Versorgungsflächen in der Planzeichnung zu ermöglichen.

Ziel der Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb von überbaubaren Bereichen ist die Sicherstellung des Anbauverbots entlang der Lindauer Straße entsprechend § 9 FStrG sowie der Schutz bestehender Vegetation und die Sicherung

der Gewässerpflege. Außerhalb der Baufelder „Stiftung 9, 12 und 13“ ist ein ausreichender Abstand als Pflegewege und Schutzbereich an Gehölzstrukturen einzuhalten. Ziel der Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen in der privaten Verkehrsfläche „Parkplatz Siggenweilerstraße“ ist die Wahrung der Sichtachse auf das Schloss-Ensemble. Die Festsetzung dient zum Schutz des Landschaftsbildes mit einem freien Sichtfeld auf das Schloss. Die Ausnahme für Anlagen der elektrischen Ladeinfrastrukturen dient der Förderung der Nutzung regenerativer Energien. Ziel der Festsetzungen zu Nebenanlagen in privaten Grünflächen ist die Gestaltungsqualität der Freiräume. Die Festsetzungen dienen dazu in Art und Größe verträgliche Nebenanlagen zu definieren. Die Nebenanlagen entsprechen dem Nutzungszweck des „Schlossparks“ und des „Klinikgartens“ als Naherholungs- und Aufenthaltsfläche. Mit den Festsetzungen sollen Nutzungsanforderungen mit der angestrebten Gestaltungsqualität in Einklang gebracht werden. Den Festsetzungen liegen die Flächengrößen der aktuellen Anlagen zuzüglich eines verträglichen Erweiterungspotenzials zugrunde.

6.6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Festsetzungen zu den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entsprechen den Erfordernissen des § 9 des Bundesfernstraßengesetzes.

Ziel der Festsetzungen zu Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Sicherstellung des Anbauverbots entlang der Bundesstraße (Lindauer Straße): Um zukünftige Entwicklungsoptionen der Bundesstraße nicht zu gefährden, sollen bauliche Anlagen einen Abstand von bis zu 20 m vom äußersten Rand der Fahrbahn einhalten.

6.7. Verkehrsflächen

6.7.1. Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche Siggenweilerstraße und Lindauer Straße sowie der privaten Verkehrsflächen Gallusweg und Max-Gutknecht-Straße entspricht den bestehenden Erschließungsflächen im Geltungsbereich.

Ziel der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche Siggenweilerstraße ist die Sicherung der Kreisstraße, es sind keine Anpassungen geplant.

Ziel der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche Lindauer Straße ist die Sicherung der notwendigen Flächen zur Realisierung eines Linksabbiegestreifens auf der Lindauer Straße (siehe 6.7.3.).

Ziel der Festsetzung der privaten Verkehrsflächen Gallusweg und Max-Gutknecht-Straße sowie der Südzufahrt ist die gesicherte Erschließung.

Ziel der Festsetzung der Zweckbestimmung „Komplexstandort“ ist eine hohe Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität. Die Festsetzung dient der Überlagerung unterschiedlicher Verkehrsarten und -teilnehmer. Neben dem PKW-Verkehr dienen die Flächen auch dem landwirtschaftlichen und gewerblichen Verkehr sowie in besonderem Maße dem Fußgängerverkehr. Auf den Fußgängerverkehr soll auf Grund des besonderen Unterstützungsbedarfs der ansässigen Personen besondere Rücksicht genommen werden (siehe Kapitel 3.2.4.). Die Festsetzung einer Zweckbestimmung außerhalb der StVO ist möglich, da es sich um private Erschließungsflächen der Stiftung Liebenau handelt.

Ziel der Festsetzung der privaten Erschließungsfläche „Parkplatz Siggenweilerstraße“ mit ihrer Zweckbestimmung ist die Sicherung des Parkplatzangebotes. Die Festsetzung dient der Erweiterung des bestehenden Stellplatzangebotes.

Ziel der Festsetzung der Höhenlage von Fahrbahnen und Stellplätzen in der Verkehrsfläche „Parkplatz Siggenweilerstraße“ ist der Schutz des Sichtfeldes zum Schloss und des Landschaftsbildes entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes. Die Festsetzung dient dazu den ruhenden Verkehr tiefer als das Niveau der Siggenweilerstraße zu positionieren und damit einen störenden Eindruck im Landschaftsbild zu minimieren.

Grundlage der Festsetzung als private Verkehrsflächen ist die vornehmliche Nutzung durch die Stiftung Liebenau. Das Stiftungsareal ist frei zugänglich, bleibt jedoch vorrangig den Bewohnern, Besuchern und Angestellten der Stiftung zugeordnet.

6.7.2. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt entspricht der Bestandssituation entlang der Siggenweilerstraße.

Ziel der Festsetzung des Ausschlusses von Ein- und Ausfahrten ist der dauerhafte Schutz der Parkanlage am historischen Schloss Liebenau. Die Festsetzung dient dazu PKW-Verkehr aus der Grünfläche vor dem Schloss auszuschließen. Die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität soll aufgewertet werden.

6.7.3. Südzufahrt und Linksabbiegestreifen auf der Lindauer Straße

Die Festsetzung der privaten Erschließungsfläche Südzufahrt entspricht der städtebaulichen Rahmenplanung sowie weiterführenden Planungen zur Trassenführung (siehe Anhang 5 und 10).

Die Festsetzung der öffentlichen Erschließungsfläche Lindauer Straße ergibt sich aus der daraus folgenden Notwendigkeit die Flächen für einen im Umsetzungsfall erforderlichen Linksabbiegestreifen zu sichern (siehe Anhang 10).

Ziel der Festsetzung der privaten Verkehrsflächen Südzufahrt ist die Entflechtung der Verkehrsbeziehungen und die Reduzierung der Verkehrsbelastungen. Die Festsetzungen dienen als planungsrechtliche Grundlage zur Herstellung einer zusätzlichen Zufahrt zum Stiftungsareal. Mit der zusätzlichen Zufahrt soll vor allem die Kreuzungssituation der Lindauer Straße mit der Siggenweilerstraße entlastet werden. Darüber hinaus soll insbesondere auch in der Liebenauer Mitte entlang der Siggenweilerstraße sowie den Stiftungsbereichen an der Max-Gutknecht-Straße eine spürbare Reduzierung der Verkehrsbelastung erreicht werden.

Mit der Verlagerung der Bundesstraße 30 (B 30 neu Friedrichshafen – Ravensburg) wird der Bedarf zur Verkehrsentflechtung noch verstärkt, da der Verkehr auf der Hangenstraße/ Siggenweilerstraße voraussichtlich gleichbleiben wird (siehe Anhang 11). Die Verkehrsbelastung der B 467 wird sich dagegen voraussichtlich reduzieren und der Kreuzungsanschluss wird gleichzeitig einfacher.

Ziel der Festsetzung der privaten Verkehrsflächen Südzufahrt ist eine optimale Befahrbarkeit für PKW und LKW beim Abbiegevorgang von der Lindauer Straße. Aus diesem Grund ist Südzufahrt leicht verschwenkt.

Auf Grund der aktuellen Nutzung der vorgesehenen Fläche als Parkplatz ist die Fläche bereits heute großflächig versiegelt und von Verkehrslärm betroffen. Im Umweltbericht werden diese Flächen als geringwertige Biotoptypen mit stark untergeordneten Grünflächen angegeben.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 25.06.2025 ist eine Ausnahmegenehmigung zum Anschluss an die Lindauer Straße (B 467) entsprechend § 9 Abs. 8 FStrG grundsätzlich möglich. Eine Voraussetzung ist, dass aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Linksabbiegestreifen auf der Bundesstraße im Bebauungsplan dargestellt wird.

Ziel der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche Lindauer Straße ist daher die Sicherung der notwendigen Flächen zur Realisierung eines Linksabbiegestreifens auf der Lindauer Straße.

6.8. Private Grünflächen

Die Festsetzung der privaten Grünflächen entspricht der aktuellen Situation als parkartige Freiräume, die durch die Stiftung Liebenau für Begegnungs- und Freizeitangebote genutzt werden. Andere Teilbereiche dienen als Übergang in den Landschaftsraum oder als Retentionsanlage.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen wird aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet und entspricht der Grünordnung zum Bebauungsplan.

Ziel der Festsetzung der privaten Grünflächen „Schlosspark“ und „Klinikgarten“ ist die Sicherung von Aufenthalts- und Erholungsflächen für die Bewohner und Beschäftigten der Stiftung aber auch für Besucher und Anwohner.

Ziel der Festsetzung der privaten Grünfläche „Schlosspark“ ist der Schutz des Landschaftsbilds der Lieben Aue. Die Festsetzung dient dazu das Landschaftsbild mit dem erhobenen Schloss Liebenau und der unbebauten Blickbeziehung von/nach Süden zu erhalten und die ortsbildprägende Grünstruktur als unbebaute Parkanlage zu sichern. Ziel der Festsetzung der privaten Grünflächen an den Landschaftsrändern ist die Gestaltung des Siedlungsrandes. Die Festsetzung dient als Grundlage der Eingrünung im Landschaftsbild der Lieben Aue.

Ziel der Festsetzung der privaten Grünflächen an den Gewässern ist die Sicherung des Gewässerrandstreifens. Die Festsetzung dient dazu die erforderlichen, unbebauten Freiflächen an den Bächen zu erhalten.

Ziel der Festsetzung der privaten Grünflächen ist darüber hinaus auch die Sicherung von ausreichenden Retentionsflächen südlich und nördlich der Siggenweilerstraße. Die Festsetzung der Flächen als private Grünfläche steht in Zusammenhang mit der Festsetzung als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlag sowie im Fall des Krebsbaches als Retentionsvolumen.

Grundlage der Festsetzung als private Grünflächen ist die vornehmliche Nutzung durch die Stiftung Liebenau. Das Stiftungsareal ist frei zugänglich, bleibt jedoch vorrangig den Bewohnern, Besuchern und Angestellten der Stiftung zugeordnet.

Für die Berechnung der maximal zulässigen Fläche für Nebenanlagen, Wege und Zufahrten in den privaten Grünflächen „Schlosspark“ und „Klinikgarten“ wird die Flächengröße der bestehenden Wege und Zufahrten in der jeweiligen privaten Grünfläche zugrunde gelegt und um einen eng definierten, zusätzlichen Spielraum ergänzt. Insgesamt soll ein Flächenanteil von ca. 30 % nicht überschritten werden.

	Flächengröße	Bestehende Weg- und Dachflächen (RSI, Februar 2023)	Festsetzung max. zulässige Fläche
Grünfläche „Schlosspark“ (PFB1)	18.287 m²	Wegefläche 4.712 m ² Dachfläche 190 m ² Gesamt 4.902 m²	5.500 m² Entspricht ca. 30 %
Grünfläche „Klinikgarten“ (PFB2)	7.125 m²	Wegefläche 1.811 m ² Dachfläche 106 m ² Gesamt 1.917 m²	2.150 m² Entspricht ca. 30 %

Neben der maximal zulässigen Flächengröße von versiegelten Flächen in den Grünflächen wird die Art der zulässigen Nebenanlagen durch die Festsetzung „Nebenanlagen“ definiert.

In der privaten Grünfläche am Krankenhausgraben (östlich Baufeld „Stiftung 8“) ist die Gestaltung als Schotterrassen als Unterhaltungsweg zur Gewässerpflege und für die Zugänglichkeit der Gebäude durch Rettungskräfte erforderlich.

6.9. Flächen für die Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser entsprechen dem Bestand. Die Festsetzung der Retentionsfläche zwischen den Baufeldern 7 und 8 entspricht der bestehenden Retentionsanlage.

Die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung entsprechen außerdem dem Konzept zum Niederschlagsmanagement. Dessen Vorgaben zum benötigten Rückhaltvolumen basieren auf dem, laut Bebauungsplan, größtmöglichen Versiegelungsfall. Sofern weniger versiegelt wird, z.B. durch den Bau von Gründächern mit ausreichender Substratschicht, müssten die vorgehaltenen Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht in vollem Ausmaß umgesetzt werden.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzung der Retentionsflächen ist die Sicherung des Regenwassermanagements und der Schutz des lokalen Wasserkreislaufs. Die Festsetzung dient zum Erhalt und zur Sicherung der bestehenden Becken sowie der notwendigen zusätzlichen Flächen für die Sammlung, Rückhaltung und örtliche Versickerung von Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Fläche der Stiftung Liebenau.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist die Sicherung des Niederschlagsmanagements in der angestrebten baulichen Verdichtung der Teilbaugebiete „Stiftung 2, 4 und 5“. Die Festsetzung dient dazu Niederschläge in den Baufeldern teilweise zu verdunsten und darüber hinaus nur gedrosselt weiterzugeben.

6.10. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Umweltprüfung aus der naturräumlichen Bestandssituation und der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft hergeleitet. Die Festsetzungen entsprechen der Grünordnung zum Bebauungsplan.

Ziel der Festsetzungen ist der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Festsetzungen dienen der Kompensation.

Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan entstehenden, kompensationspflichtigen Eingriffe erfolgt durch die Zuordnung verschiedener Ökokonto-Maßnahmen der Stiftung Liebenau, und den Erwerb von Punkten aus einer externen Ökokonto-Maßnahme. Unter Berücksichtigung der gebietsinternen Maßnahmen und der Zuordnungen von Ökopunkten verbleibt rechnerisch kein Kompensationsbedarf. Damit ist der durch den Bebauungsplan „Liebenau“ entstehende Eingriff als ausgeglichen zu betrachten.

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Liebenau“ werden funktionsübergreifend als Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger.

Für weitere Angaben siehe dazu den Umweltbericht im Anhang.

6.11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu den Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Umweltprüfung aus der naturräumlichen Bestandssituation und der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft hergeleitet. Die Festsetzungen entsprechen der Grünordnung zum Bebauungsplan.

Ziel der Festsetzungen zum Artenschutz ist die Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes. Die Festsetzungen dienen dazu artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne § 44 BNatSchG zu vermeiden. Geschützte Arten sollen umgesiedelt werden und dazu Habitatstrukturen als Ersatz geschaffen werden, soweit erforderlich auch vorgezogen.

Ziel der Festsetzungen zum Artenschutz ist die Sicherung von Lebensräumen. Habitatstrukturen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Jagdrevieren und Transferstrecken sollen erhalten werden.

Ziel der Festsetzungen zum Artenschutz ist der Schutz von Tieren. Amphibien, Insekten, Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger sollen durch Rodungs- und Bauzeitenbegrenzung, ökologische Baubegleitung, technische Ausführungen von Beleuchtung, Zäunen und verglasten Fassaden geschützt werden.

Ziel der sonstigen Festsetzungen ist der Schutz der Umwelt vor dem Eintrag giftiger Schadstoffe.

6.12. Erneuerbare Energien

Ziel der Festsetzung zum Ausschluss von Solaranlagen in der privaten Erschließungsfläche „Parkplatz Siggenweilerstraße“, der dem Parkplatz zugeordneten südlichen Grünfläche (V10/M14) und der privaten Grünfläche „Schlosspark“ ist der Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes im Sichtfeld auf das Schloss (siehe Kapitel 2.5 Denkmalschutz). Die Festsetzung dient dazu die Sichtachse auf das Schloss freizuhalten.

Der Parkplatz soll von der Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen entsprechend § 23 Abs. 1 Nummer 2 KlimaG BW aus oben genannten städtebaulichem Grund gemäß § 23 Abs. 6 Satz 2 KlimaG BW ausgenommen werden.

Es werden keine Festsetzungen zum Ausschluss von Photovoltaikanlagen auf dem Schlossdach getroffen, da es gestalterische Möglichkeiten gibt, diese denkmalgerecht einzufügen. Ziel ist es, das die zukünftigen Entwicklungsoptionen im Sinne der Nachhaltigkeit nicht eingeschränkt werden.

6.13. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden durch die Umweltprüfung und die Grünordnung aus der naturräumlichen Bestandssituation entwickelt. Die Festsetzungen zur Grünordnung entsprechen der städtebaulichen Rahmenplanung und definieren die angestrebte Durchgrünung des Stiftungsareals.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist eine hohe Gestaltungsqualität. Die Festsetzungen dienen dazu mit der Durchgrünung eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erzielen.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist die Eingrünung der Siedlungsflächen. Die Festsetzungen dienen dem Einfügen in das Landschaftsbild der Lieben Aue. Die Festsetzungen sollen als Ortsrandeingrünung insbesondere dazu dienen das Landschaftsbild am Regionaler Grünzug zu bewahren.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist der Erhalt von Grünstrukturen. Die Festsetzungen dienen dazu prägende Vegetationsstrukturen zu erhalten.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist dabei insbesondere der Erhalt des historischen Ensembles der denkmalgeschützten Gebäude im Schlosspark. In den Grünräumen des historischen Ensembles (Schlosspark und Klinikgarten) bleiben aufgrund der bestehenden Parkstruktur auch künftig nicht-heimische Gehölze zulässig. Für artenschutzrechtlich relevante Bäume wurde eine separate Regelung festgelegt, diese dürfen nur heimische Arten sein.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist dabei insbesondere der Erhalt der Vegetationsstrukturen in den Gewässerrandstreifen.

Ziel der sonstigen Bestimmungen zur Grünordnung ist die Sicherung und Durchführung der Bepflanzungen und sowie der langfristige Erhalt der Grünstrukturen.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist die Sicherung der ökologischen Qualität. Die Festsetzungen dienen dazu Lebensräume für Flora und Fauna zu erhalten und zu schaffen. Damit soll insbesondere auch zum Erhalt der Biodiversität beigetragen werden.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist das Erreichen einer möglichst hohen Klima-Resilienz. Die Festsetzungen dienen dazu negative Auswirkungen auf das lokale Klima zu reduzieren und Temperaturerhöhungen entgegenzuwirken.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist der Schutz des Wasserhaushaltes. Die Festsetzungen dienen dazu durch die Begrünung und die gleichzeitige Vermeidung der Versiegelung die Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist die Verringerung der als Eingriff in den Naturhaushalt zu wertenden Entwicklungen.

6.13.1. Zu pflanzende Einzelbäume entlang der Lindauer Straße (B 467)

In den Teilbaugebieten 10 und 11 sind entlang der Bundesstraße B 467 sechs Pflanzungen von Einzelbäumen verortet. Bei der Verortung wurden die möglichen Maximalabstände zum Fahrbahnrand nach RSP 2009 geprüft (Befahrung bis zu 100 km/h) und dabei eine Neigung der Böschung von bis zu 2 Metern mit einbezogen. Nach

Prüfung der RSP 2009 ergab sich ein erforderlicher maximaler Abstand von 10,50 Metern zum Fahrbahnrand. Es ist allerdings anzunehmen, dass auf Grund der Geschwindigkeitsbegrenzung und der geringeren Böschungneigung tatsächlich weniger Abstand erforderlich ist. Die eingetragenen Pflanzstandorte haben alle einen Abstand von ca. 11 m zum geplanten Fahrbahnrand. Für den Radweg gilt diese Richtlinie nicht.

6.13.2. Zu erhaltende Bestandsbäume in Baufenstern

Der Geltungsbereich weist einen großen Baumbestand auf, viele Bestandsbäume stehen in den Baufeldern. Um Zielkonflikte sich widersprechender Festsetzungen (zu vermeiden wird auf die Festsetzung zum Erhalt von Bestandsbäumen in Baufenstern verzichtet).

Eine Ausnahme bildet das Baufenster 3.1 mit dem Baum Nr. 33: Die besondere Ensemblewirkung der Hofanlage soll gewahrt werden.

6.13.3. Begrünung von Dachflächen

Ziel der Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen ist der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel, die Verbesserung des Wasserhaushaltes, die Verbesserung der Luftqualität, die Erhöhung der Biodiversität, der Schutz des Ortsbildes, die Steigerung der Energieeffizienz und der Ressourcenschutz.

Die Festsetzung dient dazu Hitzebelastungen im Gebäudeinneren als natürliche Dämmung und Wärmeinseln im Mikroklima des Gebäudeumfeld zu reduzieren. Die Festsetzung dient dazu Regenwasser zurückzuhalten und zur Entlastung der Entwässerungssysteme sowie zum Schutz vor Überschwemmungen bei Starkregen erst verzögert abzugeben. Die Festsetzung dient dazu das gespeicherte Wasser lokal verdunsten zulassen und damit dem Kühlungseffekt ebenfalls das Mikroklima zu verbessern. Die Festsetzung dient dazu Staub und Schadstoffe aus Luft zu binden. Die Festsetzung dient dazu Lebensräume für Tier- und Pflanzenräume zu bieten. Die Festsetzung dient dazu das Ortsbild mit einer begrünten Gestaltung zu verbessern. Die Festsetzung dient dazu durch die Dämmwirkung den Heiz- und Kühlbedarf zu reduzieren.

Zu Erläuterung: Es wird angestrebt, auf Flachdächern einen möglichst hohen Anteil der flachen und flachgeneigten Dachflächen zu begrünen. Eine vollständige Dachbegrünung zwingend festzusetzen, erscheint jedoch nicht möglich. Neben konstruktiven Bauteilen stehen z.B. gerade auch notwendige technische Anlagen einer vollständigen Begrünung entgegen.

Als planungsrechtliche Absicherung soll, die von der Pflicht zur Begrünung ausgenommenen Fläche, maximal 50 % betragen. So soll ein Mindestmaß an Begrünung von 50 % sowie eine gute Vereinbarkeit von Dachbegrünung und weiteren Dachnutzungen sichergestellt werden.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften werden aus den bestehenden Gebäudestrukturen und dem bestehenden Umfeld hergeleitet und fügen die zukünftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein.

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus der städtebaulichen Rahmenplanung hergeleitet und entsprechen der Grünordnung zur Freiraumgestaltung.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist der Schutz der Gestaltungsqualität. Die Örtlichen Bauvorschriften dienen dazu eine attraktive, harmonische Gestaltungsqualität in einem hochwertigen Erscheinungsbild zu erreichen. Mit den Örtlichen Bauvorschriften soll der örtliche Charakter erhalten und nachteilige Wirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften sind außerdem Gestaltungen zum Wohl der Umwelt und der nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

7.1. Dachform

Ziel der örtlichen Bauvorschriften zu Dachformen und Dachneigungen ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild. Die Bauvorschriften dienen dazu im Umfeld des Schlosses unübliche Dachformen auszuschließen.

7.2. Werbeanlagen

Ziel der örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild. Die Vorschriften bezüglich der Werbeanlagen dienen dazu, Werbemaßnahmen zum Schutz des Gestaltungsbildes auf ein dem Baugebiet angemessenes Maß zu beschränken. **Die Regelungen nach § 9 Abs. 6 FStrG sind zu beachten.**

7.3. Gebäude: Gestaltung und Materialien

Ziel der örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegestaltung ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild. Die Vorschriften (Definitionen zu Dacheindeckung und Gestaltung sowie Fassaden) dienen dem Schutz der Gestaltungsqualität. Die Gebäude sollen sich in das historische Siedlungsbild einfügen. Solarnutzungen werden dabei ermöglicht.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegestaltung ist außerdem der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel. Die örtlichen Bauvorschriften zur Materialität, Begrünung und Gestaltung der Fassaden werden zur Reduzierung der bioklimatischen Erwärmung im Nahbereich der Gebäude definiert. Um die Oberflächentemperaturen an Sommertagen wirksam herabzusetzen, wird ein Hellbezugswert festgesetzt. Der Hellbezugswert misst die Helligkeit eines Farbtons und gibt an, welche Energiemenge im Bereich des sichtbaren Lichts von der Fassade reflektiert wird: Der Wert für Schwarz entspricht 0, der für Weiß 100.

Ziel der örtlichen Bauvorschrift zur Fassadenbegrünung im Bau Feld 7 ist die Sicherung der Gestaltungsqualität. Die örtliche Bauvorschrift dient dazu eine dominierende räumliche Wirkung des Parkhauses an der Landschaftskante durch die Begrünung zu minimieren.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Insektenwelt sind reflektionsarme Solaranlagen zu verwenden.

7.4. Freiflächen: Gestaltung und Versiegelung

Ziel der örtlichen Bauvorschriften zur Freiflächengestaltung ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild. Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Freiflächen stehen in engem Bezug zu den grünordnerischen Festsetzungen und setzen grundlegende, einheitliche Rahmenbedingungen eines attraktiven Quartiersbildes fest.

Ziel der Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen ist außerdem die gestalterische Voraussetzung für Maßnahmen zur ökologischen Nachhaltigkeit zu schaffen. Die Versiegelung des Bodens soll minimiert, die Versickerungsfähigkeit und die natürlichen Bodenfunktionen in einem möglichst großen Flächenanteil erhalten werden.

Ziel der Örtlichen Bauvorschriften zur Materialität von Belagsflächen in hellen Materialien mit hohen Albedo-Werten ist zudem eine wirksame Reduktion der Oberflächentemperatur bei Sonneneinstrahlung.

7.5. Standorte für Abfallbehälter

Ziel der örtlichen Bauvorschrift zu Standorten für Abfallbehälter ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild.

7.6. Einfriedungen

Ziel der örtlichen Bauvorschrift zur Art und Höhe von Einfriedungen ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild.

7.7. Freileitungen

Ziel der örtlichen Bauvorschrift zur Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild.

8. Umweltauswirkungen

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelangen werde durch die Umweltprüfung erörtert und im Umweltbericht (Büro 365° freiraum + umwelt) dargestellt, welcher dem Bebauungsplan als eigenständiger Bestandteil (siehe Anhang 1) beigelegt ist.

8.1.1. Erdmassenausgleich

Nach dem zum 01.01.2021 in Kraft getretenen Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist die Durchführung eines sogenannten Erdmassenausgleichs nach § 3 Abs. 3 LKreiWiG, insbesondere bei der Ausweisung von Baugebieten, aber auch bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Bodenaushub von mehr als 500 m³, zu berücksichtigen und als Belang in die Abwägung mit einzustellen. Ziel ist die Vermeidung von zu entsorgendem Bodenaushub bereits im Rahmen der Planungskonzeption. Außerdem sollen anfallende Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Vorrangiges Planungsziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven der Stiftung Liebenau. Da es sich bei der Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann eine genaue Bilanzierung der Erdmassen erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die geltenden Gesetze zum Bodenschutz und Erdmassenausgleich sind anzuwenden.

Ein ggf. für die Umsetzung erforderliches Bodenschutzkonzept gemäß Bodenschutzgesetz bzw. DIN 19639 wird im Zuge der Baugenehmigungsplanung erstellt.

9. Abwägung

9.1. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Mit der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren in der Zeit vom 18.03.2024 bis 26.04.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans „Liebenau“ (im Stand vom 09.02.2024) zur Diskussion gestellt. Die der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abwägungsvorschläge können den beiden separaten Abwägungstabellen entnommen werden und sind als Anhang 14 und 15 beigelegt.

9.2. Ergebnisse der Veröffentlichung

Mit der förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren in der Zeit vom 12.05.2025 bis 15.06.2025 wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Liebenau“ (im Stand vom 24.03.2025) veröffentlicht. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abwägungsvorschläge können der separaten Abwägungstabelle entnommen werden und sind als Anhang 18 beigelegt. Als Ergebnis der förmlichen Beteiligung wurden Teile des Bebauungsplans überarbeitet und werden zur erneuten förmlichen Beteiligung vorbereitet.

9.3. Erläuterung, Erörterung und Abwägung besonderer Belange

9.3.1. Geplante Offenlegung und Verlegung des Krebsbaches

Der Krebsbach verläuft zwischen Siggenweilerstraße und Gallusweg in einer unterirdischen Verdolung. Eine Renaturierung (Öffnung) des verdolten Bachlaufs an gleicher Stelle ist aufgrund der vorhandenen baulichen Überbauung nicht möglich.

Der Rahmenplan Liebenau sieht deshalb einen neuen Verlauf am östlichen Stiftungsrand vor um den verdolten Abschnitt durch eine wesentlich längere, geöffnete Ausbaustrecke zu ersetzen. Die Rahmenplanung bezieht sich damit auf ein Gutachten zum Ausbau des Bachbettes (Büro Wasser-Müller) aus dem Jahr 2004, dass dadurch im Gegensatz zum ursprünglichen Gewässerlauf eine ökologisch wertvolle Renaturierung des Gewässers und eine Biotopvernetzung erreicht sieht. Darüber hinaus wird ein sicherer Abfluss eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses hergestellt und in einer begleitenden Wegeverbindung und zusätzlichen Freiraumqualitäten der Landschaftsraum der Lieben Aue erfahrbar gemacht.

Eine intensive Erörterung der Offenlegung im Anschluss an die Rahmenplanung hat jedoch deutlich gemacht, dass die Verlegung des Krebsbachs aufgrund der Topographieunterschiede und der weiterhin notwendigen Verdolung durch die Siggenweilerstraße nur mit einem sehr hohen baulichen Aufwand möglich erscheint. Die Verlagerung des Krebsbachs stellt zudem einen gravierenden Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Zugleich wird aufgrund der geringen Bachlaufstrecke südlich der Stiftung nur eine geringe Biotopvernetzung erzielt.

Nach Prüfung der Baukosten und eingeschränkten Fördermöglichkeiten wird die Bachöffnung deshalb zunächst nicht weiter angestrebt. Durch die Bebauungsplanung bleiben Möglichkeiten der Bachöffnung und der Verlagerung jedoch grundsätzlich gewahrt.

9.3.2. Nordzufahrt

Durch die Rahmenplanung wird eine Nordzufahrt von der Berger Halde zum Stiftungs-gelände vorgesehen. Mit der Nordzufahrt soll die Verkehrsbelastung der

Siggenweilerstraße reduziert, die Verkehrsströme entflechtet und der Fußgängersituation im Stiftungsareal sicherer gestaltet werden.

Die Nordzufahrt weist mit der Lage im Landschaftsschutzgebiet, der zusätzlichen Verkehrsbelastung der Berger Halde und dem notwendigen Ausbau des Kreuzungsbereiches an der Lindauer Straße besondere Herausforderungen auf.

Die Nordzufahrt wurde deshalb im Rahmen des Planungsprozesses zum Bebauungsplan-Vorentwurf intensiv geprüft.

- Als Grundlage der Bauleitplanung wurde die Trassenführung (RSI, Oktober 2021) definiert. Da die geplante Nordzufahrt durch das Landschaftsschutzgebiet führt, wurde die Trasse so weit wie möglich nach Westen verlegt, um den Eingriff möglichst gering zu halten.
- Durch die Nordzufahrt verändern sich die Verkehrsbelastungen im Umfeld. Die Verkehrs- und Lärmuntersuchung (Modus Consult Ulm, Juni 2022) zeigt auf, dass die Verkehrsbelastung in der Berger Halde trotz zusätzlichem Verkehrsaufkommen im Rahmen einer Wohn-/Sammelstraße verbleibt. Dem gegenüber wird die Siggenweilerstraße mit dem Knotenpunkt zur Lindauer Straße entlastet. Durch die Nordzufahrt entstehen keine Überschreitungen der Lärmimmissionsgrenzwerte.
- Ergänzend wurde alternative Parkplatzstandorte (PPAS, August 2023) untersucht und aufgezeigt, dass keine Parkplatzoptionen zur Verfügung stehen die nicht über die Siggenweilerstraße und / oder Nordzufahrt erschlossen werden.
- Die aktuelle und voraussichtlich zukünftige Verkehrssituation innerhalb des Stiftungsareals untersucht (Modus Consult Ulm, August 2023) und die Verkehrsbelastung vor dem Hintergrund der besonders schützenswerten Bewohnerstruktur mit geistigen und körperlichen Einschränkungen bewertet.

Die voraussichtlich zukünftige Verkehrssituation außerhalb des Stiftungsareals mit der Nordzufahrt wurde durch die Anwohner kritisch bewertet. Die Nordzufahrt wird im Ergebnis der Abwägung der vorangehend benannten Untersuchungen nicht weiterverfolgt.

9.3.3. Lärmentwicklung und Lärmschutzmaßnahmen

Auf der Basis der Verkehrslärmuntersuchung zur Nordzufahrt Stiftungsareal Liebenau und dem dazugehörigen Abschlussbericht Nr. 41513 vom 18.03.2022 wurden in einer Stellungnahme vom 19.03.2025 Lärmemissionen außerhalb des Geltungsbereichs untersucht (siehe Anhang 16).

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurden für den Prognose-Nullfall 2030 aus der Verkehrslärmuntersuchung zur Nordzufahrt Stiftungsareal Liebenau ergänzende Beurteilungspegel an exemplarisch ausgewählten Hauptgebäuden durchgeführt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan „Liebenau“ keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Verkehrslärmsituation zu erwarten sind.

9.4. Denkmalschutz: Schloss, Kirche und ehemaliges Kinderhaus

Auf die Denkmäler innerhalb des Geltungsbereiches und den Schutz nach § 2 Denkmalschutzgesetz wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen. Die Belange des Denkmalschutzes sind nicht negativ berührt, da sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen an der bestehenden Situation orientiert und Festsetzungen zum Schutz des Ensembles trifft.

Ob die mit den Festsetzungen einhergehenden Nutzungsmöglichkeiten tatsächlich realisiert werden können, ist davon abhängig, inwieweit den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden kann.

9.5. Denkmalschutz: Parkplatz im historischen Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan wird der Parkplatz südlich der Siggenweilerstraße nach Osten erweitert. Der bestehende Parkplatz und die geplante Erweiterung befinden sich in einer besonderen Blickbeziehung über den Landschaftsraum „Liebe Aue“ auf das Schloss.

Die Erweiterung des Parkplatzes wird zum Ersatz von PKW-Parkplätzen notwendig. Insbesondere der heutige zentrale Parkplatz an Siggenweilerstraße / Gallusweg soll im Sinne der Innenentwicklung einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Durch die „Prüfung alternativer Parkplatzstandorte“ (pp als, August 2023) werden mögliche Parkplatzstandorte untersucht. Die Standortalternativen erscheinen - bis auf die Parkplatzmöglichkeiten in den Teilbaugebieten 5, 7, 10 und 11 sowie südlich der Siggenweilerstraße - ausgeschlossen. Für ein ausreichendes Parkplatzangebot erscheinen die Standorte 5, 7, 10 und 11 sowie südlich der Siggenweilerstraße erforderlich.

Der Erweiterung des Parkplatzes liegt folgende Bewertung zugrunde:

- Aus der Richtung des Schlosses liegt der Parkplatz hinter dem Schlosspark und ist durch die Bäume sowie die deutlich tiefere Höhenlage (als die Siggenweilerstraße) nur eingeschränkt wahrnehmbar.
- Aus Richtung des südlichen Landschaftsraumes wird die Wahrnehmbarkeit der Parkplatzanlage durch die Festsetzung zur Begrünung des Ortsrandes eingeschränkt.

Zusammenfassende Bewertung: Die Wahrnehmbarkeit des Schlosses sowie des Landschaftsraumes wird aus beiden Blickrichtungen nur bedingt eingeschränkt. Dabei wird zugrunde gelegt, dass der Parkplatz unter dem Niveau der Siggenweilerstraße liegt und nicht mit einer Bedachung oder PV-Anlage ausgestattet wird.

9.6. Flächen im Regionalen Grünzug

Mit dem geplanten Sondergebiet „Stiftung 13“ liegen Teilflächen des Bebauungsplans „Liebenau“ (mit angrenzenden Grünflächen am Krebsbach und der Verkehrsfläche Max-Gutknecht-Straße) im Regionalen Grünzug (siehe 2.1.2).

In den Grünflächen werden bauliche Nutzungen und auch Nebenanlagen ausgeschlossen. Nachfolgend soll die Fläche Sondergebiet „Stiftung 13“ (mit der Verkehrsfläche Max-Gutknecht-Straße) erörtert werden, da in diesem Teilbereich bauliche Nutzungen (bzw. Nebenanlagen) zugelassen werden, die einen Eingriff in den Regionalplan darstellen.

9.6.1. Bestandssituation

Im nördlichen Bereich des Sondergebiets „Stiftung 13“ bestehen schon heute landwirtschaftliche Einrichtungen (z.B. ein Gewächshaus) in den Flurstücken 2488, 2493, 2494, 2495, 2496 und 2497. Diese Anlagen liegen innerhalb des Regionalen Grünzugs. Nördlich angrenzend liegen weitere landwirtschaftliche Einrichtungen der Stiftung Liebenau außerhalb des regionalen Grünzugs.

9.6.2. Bestimmungen des Regionalplans: Voraussetzungen für Ausnahmen

Unter bestimmten Voraussetzungen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Regionalen Grünzug zulässig. Nachfolgend sollen diese Voraussetzungen gemäß 3.1.1 Z 3 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben untersucht werden.

Es bestehen keine zumutbaren Planungsalternativen außerhalb des Grünzugs.

- Alternativen zu einer Entwicklung landwirtschaftlicher Anlagen im Sondergebiet „Stiftung 13“ werden durch die Prämisse einer standortgebundenen Entwicklung in besonderem Maße eingeschränkt (siehe 3.2.4).
- Alternativen zu einer Entwicklung landwirtschaftlicher Anlagen im Sondergebiet „Stiftung 13“ werden durch Restriktionen einer Außenentwicklung am Standort Liebenau selbst in besonderem Maße ausgeschlossen (siehe 3.3).

Es werden keine Schutzziele gemäß PS 3.1.0 des Regionalplans beeinträchtigt.

- Z 1: Zusammenhängende Landschaften
Der Regionale Grünzug wird durch den Regionalplan Bodensee-Oberschwaben nicht parzellenscharf dargestellt. Es kann aber festgestellt werden, dass der Regionale Grünzug zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Anlagen der Stiftung Liebenau und Hirschach ca. 600 m breit ist sowie nach Feuermoos ca. 1.000 m umfasst. Die Sonderfläche „Stiftung 13“ ragt ca. 120m in den Regionalen Grünzug. Davon greifen die bestehenden landwirtschaftlichen Anlagen bereits heute ca. 50 m in den Regionalen Grünzug ein. Der neue, zusätzliche Eingriff in den Regionalen Grünzug umfasst also nicht das gesamte Sondergebiet „Stiftung 13“, sondern ist ab den bestehenden Gebäuden zu bewerten. Dabei verbleibt der zusätzliche Eingriff von 70 m im Vergleich der Gesamtbreite des Regionalen Grünzugs in einem verträglichen Maß. Das durch den Regionalplan in 3.1.0 (1) definierte Ziel einer zusammenhängenden Landschaft bleibt gewahrt.
- Z 2: Gebiete mit besten landwirtschaftlichen Standorten
Liebenau liegt innerhalb von „Gebieten mit den besten landwirtschaftlichen Standorten“ (siehe Kartendarstellung in S.106 der Begründung zum Regionalplan). Das Sondergebiet „Stiftung 13“ wird entsprechend dem Ziel Produktionsflächen der Landwirtschaft zu sichern ausschließlich für landwirtschaftliche Nutzungen vorgesehen.
- Z 2: Landschaftsräume von herausragender Vielfalt, Eigenart, Schönheit
Liebenau liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen „Landschaftsraum von herausragender Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ (siehe Kartendarstellung in S.107 der Begründung zum Regionalplan).
Südlich der Siggenweilerstraße besteht mit dem Blick auf das Liebenauer Schloss jedoch ein Landschaftsraum von besonderer Bedeutung für den Denkmalschutz. Die bauliche Erweiterung westlich des Krebsbaches stellen jedoch keine wesentliche Einschränkung des freien Blickes auf das Schloss dar. Durch Festsetzungen zur zulässigen Bauhöhe und zur Ortsrandeingrünung wird das Landschaftsbild geschützt.
- Z 3: Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Es liegen keine Kenntnisse über oder Hinweise zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor.
- Z 3: Erhalt der biologischen Vielfalt
Es liegen keine Kenntnisse über oder Hinweise zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt vor. Es werden Maßnahmen zum

Ausgleich, zur Ortsrandeingrünung und zur Sicherung des Gewässers mit seinem Randstreifen festgesetzt.

- Z 3: Wahrung des Landschaftsbildes und des Charakters der traditionellen Natur- und Kulturlandschaft
Das Landschaftsbild wird erhalten, siehe vorangehende Erörterung zu Nr.1 und 2.
- Z 3: Sicherung der Gliederung der Stadtlandschaft und des ländlichen Siedlungsraumes sowie zur Erhaltung siedlungsnaher Freiflächen
Die Gliederung des ländlichen Raumes wird erhalten, siehe vorangehende Erörterung zu Nr.1 und 2.
- Z 3: Sicherung leistungsfähiger Produktionsflächen für die Landwirtschaft
Liebenau liegt innerhalb von „Gebieten mit den besten landwirtschaftlichen Standorten“ (siehe Kartendarstellung in S.106 der Begründung zum Regionalplan). Das Sondergebiet „Stiftung 13“ wird entsprechend dem Ziel Produktionsflächen der Landwirtschaft zu sichern ausschließlich für landwirtschaftliche Nutzungen vorgesehen.
- Z 3: Sicherung von Gebieten für den Hochwasserschutz
Der Hochwasserschutz bleibt gewahrt, HQ100-Überflutungsflächen werden durch den Bebauungsplan „Liebenau“ nicht betroffen.

Es stehen keine weiteren Festlegungen des Regionalplans entgegen.

- Das südlich des Geltungsbereichs „Liebenau“ gelegene Vorrangfläche für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1) bleibt unberührt.
- Weitere Festlegungen des Regionalplans im oder am Sondergebiet „Stiftung 13“ liegen nicht vor

9.6.3. Bestimmungen des Regionalplans: Art der der Nutzung zulässiger Ausnahmen

Zu den zulässigen Ausnahmen gehören gemäß 3.1.1 (3) des Regionalplans u.a. standortgebunden Anlagen der Land- und Forstwirtschaft.

- Die durch den Bebauungsplan als zulässig definierte Art der baulichen Nutzung (Nutzungsschwerpunkt „F: Landwirtschaft“ mit den zulässigen baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft sowie den Gartenbau, Anlagen zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung und Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb des Sondergebietes) entspricht dieser Bestimmungen des Regionalplans.
- Die in dieser Fläche geplanten Anlagen sind außerdem in besonderem Maße standortgebunden (siehe 3.2.4).

9.6.4. Zusammenfassung zur Prüfung der Bestimmungen des Regionalplans

Für eine bauliche Nutzung des Sondergebiets „Stiftung 13“ durch landwirtschaftliche Anlagen bestehen derzeit keine zumutbaren Planungsalternativen, die Schutzziele gemäß PS 3.1.0 des Regionalplans werden nicht beeinträchtigt und es stehen keine weiteren Festlegungen des Regionalplans entgegen.

Die Voraussetzungen zur Ausnahme landwirtschaftlicher Nutzungen im Regionalen Grünzug sind damit gemäß den Bestimmungen des Regionalplans gegeben.

9.6.5. Begründung aus der Zielstellung des Bebauungsplans

Für den Bereich der landwirtschaftlichen Anlagen am und im Regionalen Grünzug existiert bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Liebenau“ nimmt erstmalig eine städtebauliche und planungsrechtliche Ordnung vor: Das Sondergebiet „Stiftung 13“ soll gemäß der städtebaulichen Rahmenplanung insbesondere für eine Verlagerung von landwirtschaftlichen Anlagen aus den Sondergebieten 9 und 12 dienen. Ziel ist die Umnutzung dieser Bereiche im Sinne der Innenentwicklung für Einrichtungen der Stiftung Liebenau freizumachen und damit Außenentwicklungen an anderer Stelle zu vermeiden. Ziel des Bebauungsplans „Liebenau“ ist außerdem das Orts- und Landschaftsbild im Süden des Schlosses in einer verträglichen baulichen Weiterentwicklung zu wahren.

9.6.6. Maßnahmen des Bebauungsplans zur Konfliktminimierung

Durch den Bebauungsplan „Liebenau“ wird eine bauliche Entwicklung innerhalb des Regionalen Grünzugs durch folgende Festsetzungen geregelt:

- Mit der Festsetzung des Baufelds „Stiftung 13“ als überbaubarer Bereich wird nur eine Teilfläche der in der „2. Fortschreibung Flächennutzungsplan Meckenbeuren“ dargestellten Erweiterungsfläche „OB 3 Stiftung Liebenau“ für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Geschützte Biotope (z. B. Landschilfröhricht, Hecken, feuchtes Gebüsch) sowie der Krebsbach mit seinem Gewässerandstreifen fallen nicht in das Baufeld und werden durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzeerhaltungsgeboten geschützt. Streng geschützten Arten (z. B. Zauneidechse) werden darin zum Ausgleich neue Lebensstätten geschaffen.
- Durch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung lässt der Bebauungsplan „Liebenau“ im Sinne des Regionalen Grünzugs ausschließlich landwirtschaftliche Nutzungen zu.
- Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (u.a. in der maximal zulässigen Bauhöhe) wird die räumliche Wirkung von baulichen Maßnahmen beschränkt, um das Landschaftsbild südlich des Schlosses zu bewahren.
- Mit den Festsetzungen Pflanzeerhaltungsgeboten und Pflanzgeboten sowie Ausgleichsmaßnahmen wird die Ortsrandeingrünung sichergestellt.
- Die Festsetzung von Grünflächen als Ortsrandeingrünung dient dem Schutz vor Spritzmittelabdrift aus Intensivobstanlagen.

9.7. Moorböden

Moorböden erfüllen die im § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) verankerten natürlichen Bodenfunktionen wie auch Archivfunktion in besonderem Maße. Moorböden besitzen als natürlicher Kohlenstoffspeicher nach § 4 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) außerdem eine weitere bedeutende Schutzwürdigkeit.

Da ein direkter ökologischer Ausgleich für den Verlust von Moorböden hinsichtlich ihrer klimarelevanten Stellung im Ökosystem nicht möglich ist, soll die Überlagerung von Moorböden durch Teilbereiche des Bebauungsplans „Liebenau“ nachfolgend erörtert werden.

9.7.1. Bestandsituation

Die vorhandenen An- und Niedermoorböden erstrecken sich südlich der Siggenweilerstraße und östlich der Max-Gutknecht-Straße (siehe 3.8, sowie Umweltbericht). Genaue Kenntnisse zu Lage und Verortung von Moorböden liegen nicht vor und sind ggf. zu erheben.

Sofern Überlagerung des Geltungsbereichs „Liebenau“ mit Moorböden vorliegen, erfolgen diese überwiegend in bereits bestehenden Siedlungsflächen und durch bestehende bauliche Anlagen.

Innerhalb des Sondergebiets „Stiftung 13“ und des „Parkplatz Siggenweilerstraße“ kommen in begrenztem Umfang zusätzliche Siedlungsflächen hinzu, in denen durch den Bebauungsplan „Liebenau“ eine Überbauung oder Versiegelung zulässig ist.

9.7.2. Prüfung von Alternativen

Durch die Prämisse einer standortgebundenen Entwicklung werden Planungsalternativen an anderen Standorten ausgeschlossen (siehe 3.2.4).

Durch Restriktionen werden außerdem Planungsalternativen einer Außenentwicklung an anderer Stelle am Standort Liebenau selbst ausgeschlossen (siehe 3.3). Damit bestehen zu einer Entwicklung der oben genannten zusätzlichen Siedlungsflächen keine zumutbaren Planungsalternativen.

9.7.3. Maßnahmen

Es wird auf die festgesetzte Maßnahme M2 zum Schutz der Moorböden verwiesen (siehe Festsetzungen, 11.1.5).

9.8. Klimaschutz

Belange des Klimaschutzes sind gemäß §1 Abs.6 Nr.7 (d) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen: Dazu gehören insbesondere die Vermeidung und die Verringerung von Treibhausgasen sowie die Anpassung an den Klimawandel, einschließlich der örtlichen klimatischen Verhältnisse.

Der Bebauungsplan „Liebenau“ ist durch Restriktionen, die einer Außenentwicklung entgegenstehen, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und eine Innenentwicklung anzustreben. Damit wird eine Versiegelung von Landschaftsräumen im Sinne der Klimaziele vermieden.

Um die Klimaziele zu unterstützen und die lokalen klimatischen Bedingungen zu verbessern werden durch den Bebauungsplan „Liebenau“ mit den Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen, Begrenzung von Versiegelung und Förderung von Grünflächen und Vegetation (Bäumen) konkrete Maßnahmen ergriffen.

10. Bodenordnung

Die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit im Eigentum der Stiftung Liebenau und zu einem geringen Anteil in öffentlichem Eigentum der Gemeinde Meckenbeuren (Siggenweilerstraße).

Maßnahmen zur Bodenordnung zur Realisierung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

11. Kosten

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind über das Bebauungsplanungsverfahren hinaus keine Kosten für die Gemeinde Meckenbeuren bekannt.

12. Städtebauliche Flächenbilanz

	Fläche	Flächenanteil
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 21,82 ha	100 %
Gesamtfläche Sondergebiet	ca. 14,23 ha	65 %
Gesamtfläche private Grünflächen	ca. 4,72 ha	22 %
Gesamtfläche private Verkehrsfläche	ca. 2,06 ha	9 %
Gesamtfläche öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,81 ha	4 %

13. Anhang

- Anhang 1: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Liebenau“, Büro 365° freiraum + umwelt, Entwurfsstand 24.06.2026
- Anhang 2: Bestandsplan zum Umweltbericht (Plan-Nr. 2604/2) mit Plandatum 24.06.2026, Büro 365° freiraum + umwelt
- Anhang 3: Grünordnungsplan zum Umweltbericht (Plan-Nr. 2604/3) mit Plandatum 24.06.2026, Büro 365° freiraum + umwelt
- Anhang 4: Planung Biotoptypen zum Umweltbericht (Plan-Nr. 2604/4) mit Plandatum 24.06.2026, Büro 365° freiraum + umwelt
- Anhang 5: Rahmenplan Stiftung Liebenau, Büro pp a|s, Juli 2018
- Anhang 6: „Herleitung der zulässigen Grundfläche“, Büro pp a|s, September 2022
- Anhang 7: „Herleitung der zulässigen Gebäudehöhe“, Büro pp a|s, September 2022
- Anhang 8: „Analyse Parkplätze“, Büro pp a|s, September 2022
- Anhang 9: „Prüfung alternativer Parkplatzstandorte“, Büro pp a|s, September 2023
- Anhang 10: Vorplanung zur Südzufahrt, RSI Rapp + Schmid Infrastrukturplanung GmbH, März 2026
- Anhang 11: „Verkehrs-/Lärmuntersuchung Bebauungsplan Liebenau“, Vorstellung der Ergebnisse, Präsentation zum Gemeinderat 01.06.2022, Büro Modus Consult Ulm, Juni 2022
- Anhang 12: „B-Plan Stiftung Liebenau - alternatives Parken“, Stellungnahme Prüfbericht“, Büro Modus Consult Ulm, September 2023
- Anhang 13: „Studie Entwässerungskonzeption“, RSI Rapp + Schmid Infrastrukturplanung GmbH, Oktober 2023
- Anhang 14: „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Abwägungstabelle“, Büro pp a|s, 11.02.2025
- Anhang 15: „Frühz.Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange – Abwägungstabelle“, Büro pp a|s, 11.02.2025
- Anhang 16: „Lärmemissionen außerhalb des Geltungsbereichs“, Stellungnahme Büro Modus Consult Ulm, März 2025
- Anhang 17: „Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit – Abwägungstabelle“, Büro pp a|s, 24.06.2026
- Anhang 18: „Förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange – Abwägungstabelle“, Büro pp a|s, 24.06.2026