

**Gemeinde Meckenbeuren, Bodenseekreis**  
**Bebauungsplan „Liebenau“**

*Fassung vom: 09.02.2024*

*Verfahrensstand: Vorentwurf*

**Begründung**

Begründung

---

### **Bearbeitungslegende**

**XXX** Durch weiterführende Gutachten / im weiteren Verfahren zu definieren

#### **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
2.	Planungsrechtlicher Rahmen.....	2
3.	Bestandssituation.....	6
4.	Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	12
5.	Teilräume des Bebauungsplanes .....	16
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	17
7.	Örtliche Bauvorschriften.....	26
8.	Umweltauswirkungen .....	27
9.	Abwägung besonderer Belange.....	28
10.	Bodenordnung .....	29
11.	Kosten .....	29
12.	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen .....	29
13.	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	29
14.	Städtebauliche Flächenbilanz.....	29
15.	Anlagen .....	29

## 1. Einleitung

### 1.1. Ziel und Zweck der Planung

Rund um das historische Liebenauer Schloss hat sich seit 1870 ein lebendiger und vielfältiger Stiftungssitz mit unterschiedlichsten Einrichtungen aus den Bereichen Behindertenhilfe, Gesundheitswesen, Pflege, Bildung und Beschäftigung entwickelt. Die Stiftung Liebenau steht vor der Herausforderung, die langfristige Entwicklungsperspektive am Standort sicherzustellen und bauliche Entwicklungsoptionen für die Zukunft vorzuhalten. Die Stiftung Liebenau benötigt flexible Entwicklungsoptionen in Neubau- und Umstrukturierungsflächen. Um langfristig bestehen zu können, ist die Stiftung auf eine nachhaltige und zukunftsweisende Entwicklungsplanung angewiesen. Das Fehlen der dazu notwendigen planungsrechtlichen Grundlage bildet den Anlass zum Bebauungsplanverfahren.

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

- Strukturierung des Stiftungsareals, um Innenentwicklungspotenziale zu nutzen und die städtebauliche Qualität zu sichern und zu stärken
- Entwicklung der eingeschränkten Außenentwicklungspotenziale, um die internen Entwicklungsflächen zu ergänzen
- Entflechtung der Verkehrserschließung, 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

Zweck des Bebauungsplanes ist die gewachsene Struktur zu sichern, zu ordnen und weiterzuentwickeln.

### 1.2. Notwendigkeit des Bebauungsplanverfahrens

Da für die vorgehend beschriebenen Planungsziele im Geltungsbereich überwiegend kein Planrecht besteht, ist es notwendig einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, um die oben beschriebenen Ziele zu erreichen.

### 1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Liebenau“ liegt im gleichnamigen Ortsteil am nordöstlichen Rand Meckenbeurens und erstreckt sich nördlich und südlich der Siggenweiler Straße. Er liegt östlich der Lindauer Straße und südlich der Berger Halde.

Stiftungsareale entlang Lindauer Straße werden aufgrund der geplanten Verlagerung der Bundesstraße überwiegend nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 20,25 ha in folgenden Flurstücken: 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)

Die Grundstücksflächen befinden sich derzeit überwiegend im Eigentum der Stiftung Liebenau und zu einem geringen Anteil in öffentlichem Eigentum (Siggenweilerstraße).

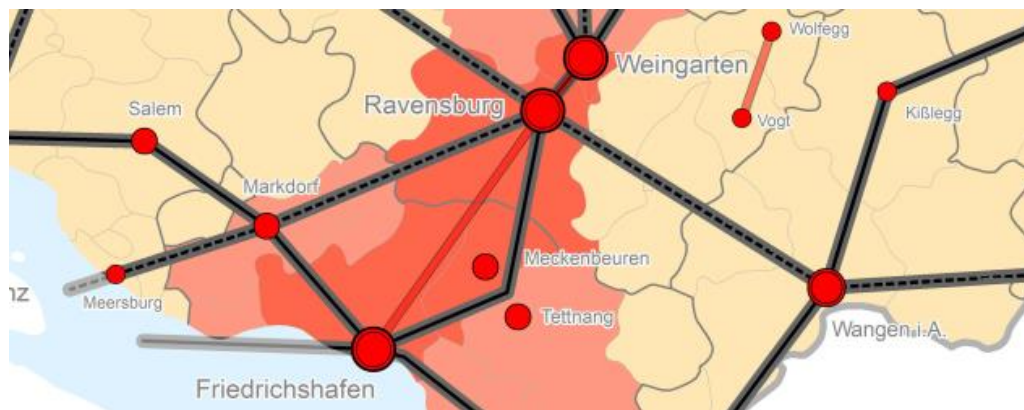
**1.4. Verfahren**

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.

**2. Planungsrechtlicher Rahmen**

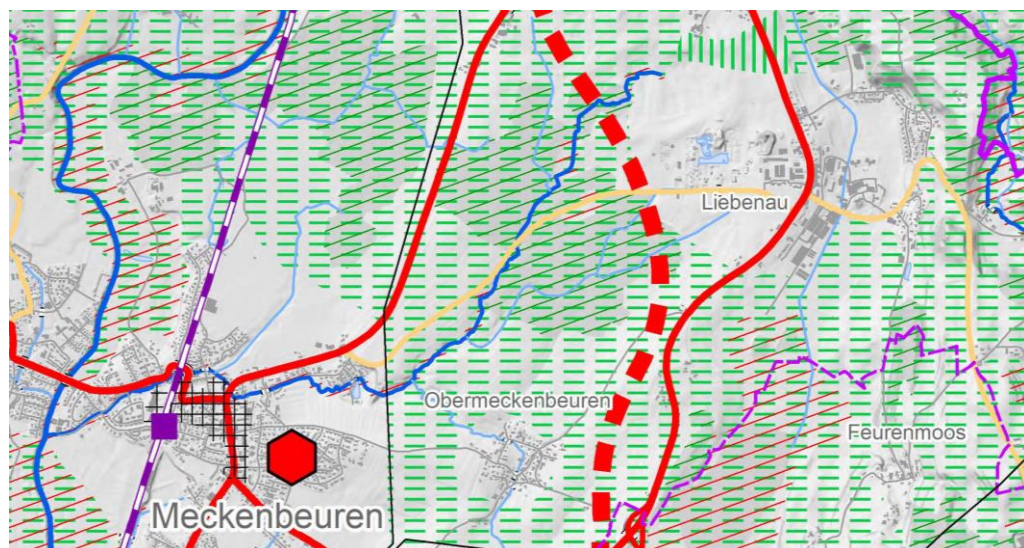
**2.1. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben**

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 1994.



Regionalplan: Ausschnitt Strukturkarte, Regionalverband Bodens.-Obers., 2021

Der Ortsteil Liebenau wird von Grünzügen und Grünzäsuren umgeben. Liebenau wird durch eine Straße für den regionalen Verkehr (Kategorie 3) in Nord-Süd-Richtung durchquert sowie von einer Straße des sonstigen überörtlichen Verkehrs in Ost-West-Richtung. Westlich des Spielelandes verläuft eine Planung zur Neutrassierung einer Straße für den großräumigen Verkehr (Kategorie 1).

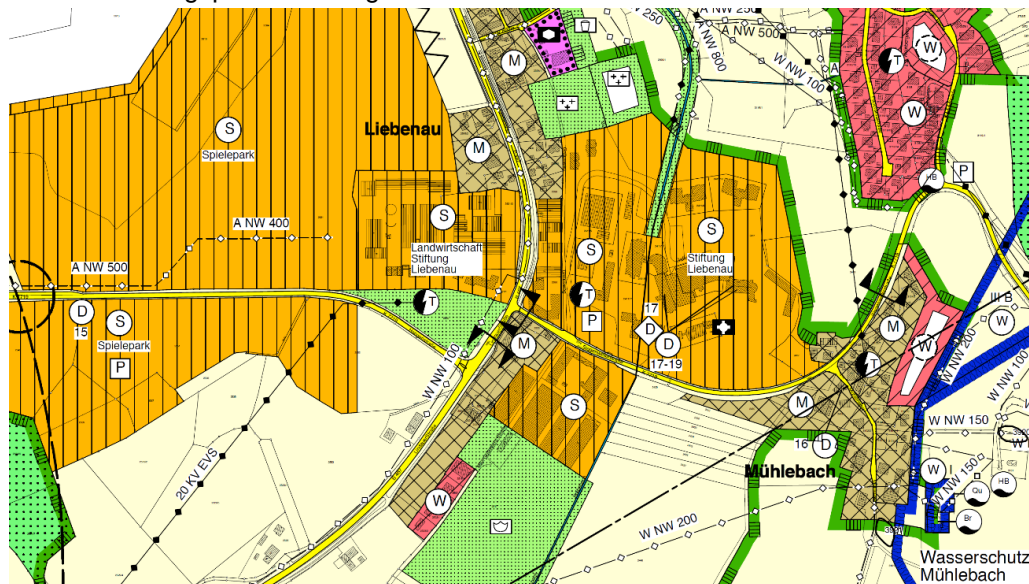


Regionalplan: Ausschnitt Raumnutzungskarte, Regionalverband Bodens.-Obers., 2021

**2.2. Flächennutzungsplan 1999 (Vorbereitende Bauleitplanung)**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren (Fortschreibung Flächennutzungsplan 1999 mit Berichtigung 2017, Gemeinde Meckenbeuren im Stand vom 19.07.1999 / 22.11.2017) wird der Geltungsbereich „Liebenau“ hauptsächlich als Sondergebiet dargestellt. Südlich der Siggenweiler Straße liegt der Geltungsbereich teilweise auch in Flächen, die als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche (Gärtnerei) dargestellt werden. Südlich der Berger Halde liegt der Geltungsbereich in Flächen, die als Grünflächen (Spielfläche und Planung Friedhof) dargestellt werden. Die Siggenweiler Straße wird als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan „Liebenau“ entspricht nicht vollumfänglich dem Flächennutzungsplan, in Teilbereichen weicht der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan ab. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1999 Gemeinde Meckenbeuren, 1999 / 2017

**2.3. Verbindliche Bauleitplanung**

**2.3.1. Bestehende Bebauungspläne im Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan.

2.3.2. Satzungen im Geltungsbereich

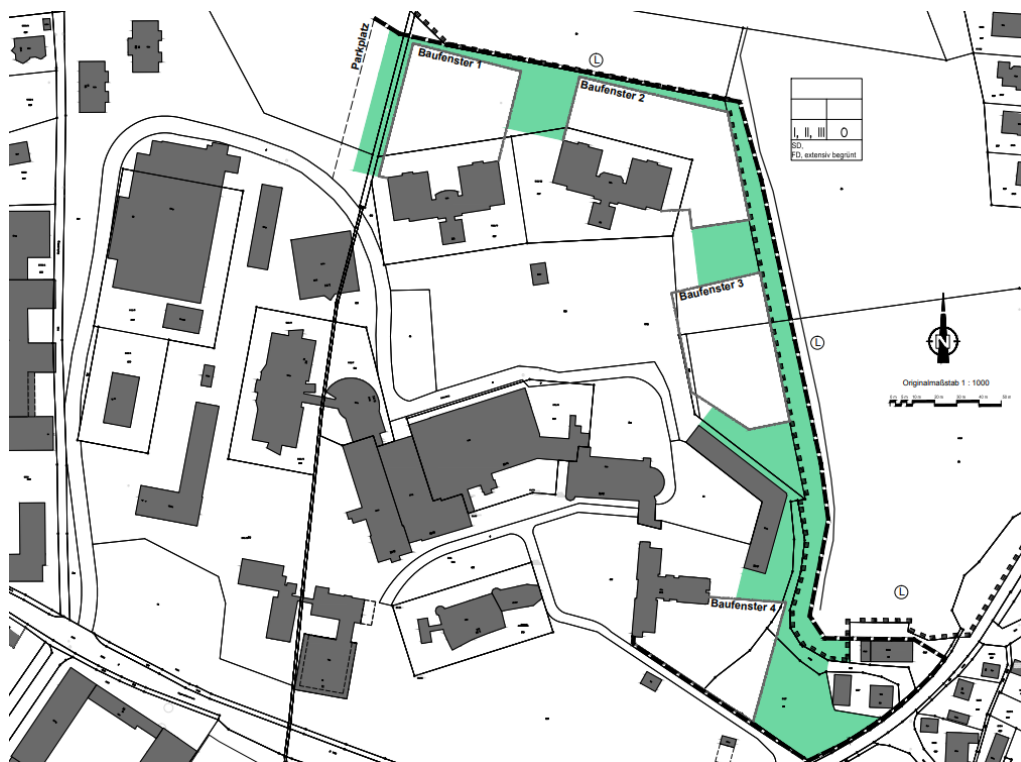
Bestehende Satzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch den Bebauungsplan „Liebenau“ ersetzt.

Südlich der Siggenweiler Straße besteht im Flurstück 2429 die Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Liebenau, südlich der Siggenweilerstraße“ (2005), welche Planungsrecht für eine Stellplatzanlage schafft.



Satzung „Liebenau, südlich der Siggenweilerstraße“, 2005

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.



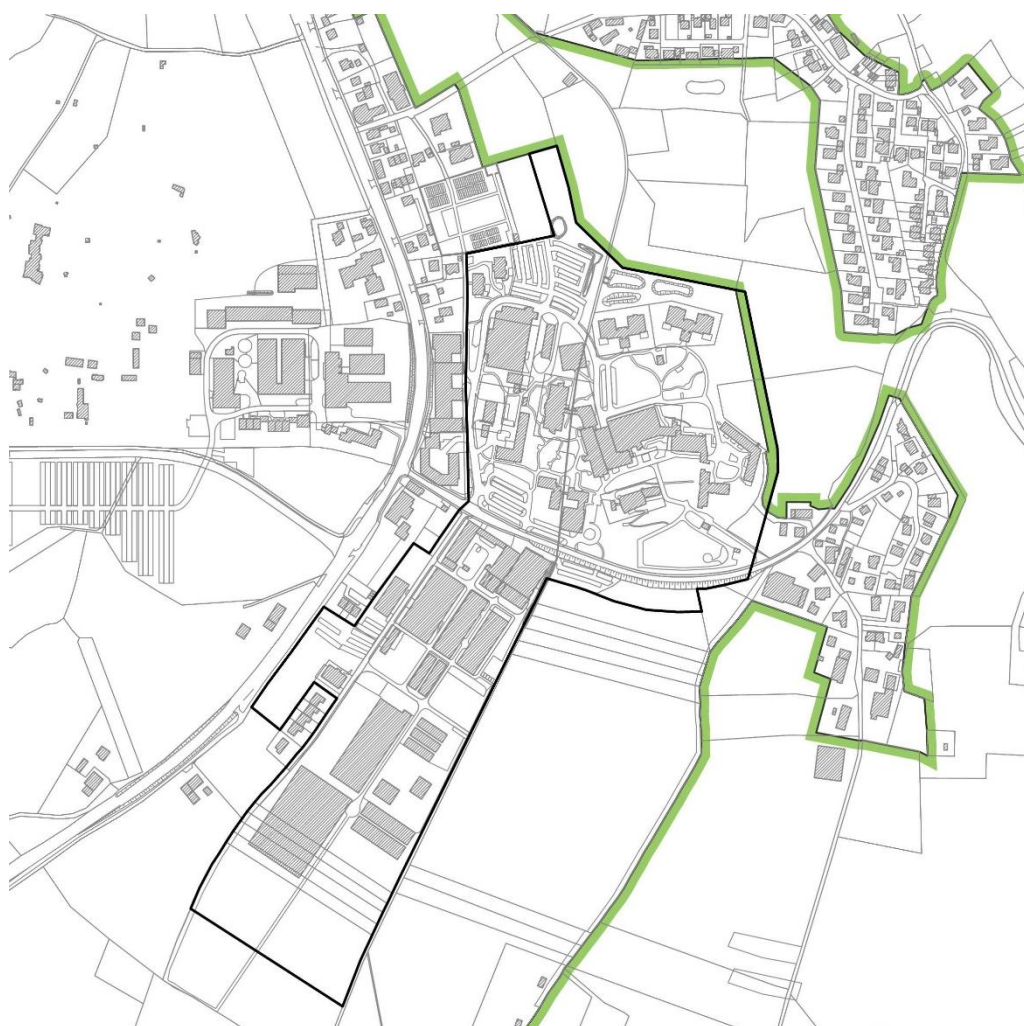
Satzung „Liebenau, Stiftungsgelände“, 2020

### 2.3.3. 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

In Liebenau stehen das Schloss Liebenau mit Kapelle und die Anstaltskirche Maria Immaculata unter Denkmalschutz. Sie genießen als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß §28 DschG Umgebungsschutz gemäß §15.3 DSchG mit einem denkmalrelevanten Sichtfeld für das Schloss.



### 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. Stiftung Liebenau

##### 3.1.1. 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.

##### 3.1.2. 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.

##### 3.1.3. 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. Lage im Ortsteil Liebenau**

Der Geltungsbereich 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 Siggenweiler Straße liegen mit dem Gasthaus Hirsch und einigen Wohngebäuden private Flächen. Nördlich und südlich des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Flächen und Wohnhäuser.

### **3.3. 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 Parkieranlagen 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 Siggenweiler Straße 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.

### **3.4. 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.

### **3.5. Verkehrserschließung**

#### **3.5.1. 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 Siggenweiler Straße und Lindauer Straße entstehen durch die hohe Verkehrsbelastung der B467 häufig Stausituationen in der Siggenweiler Straße.

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.

### 3.5.2. Interne Erschließung im Stiftungsareal

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

### 3.5.3. 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.

### 3.5.4. 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.

## 3.6. Lärmemissionen

### 3.6.1. Innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Liebenau können folgende potenzielle Lärmquellen differenziert werden:

- Verkehrslärm: Aus dem derzeit bekannten, geringen Verkehrsaufkommen sind keine Überschreitungen von Lärmschutzgrenzwerten zu erwarten
- Anlagenlärm: Zu potenziellen Lärmquellen wie der Müllverbrennungsanlage (Baufeld 2Stiftung 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 Emissionskonflikte.

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 Siggenweiler Straße ausschließlich aus dem Grundeigentum der Stiftung

Liebenau selbst. Lärmsensible Nutzungen können insbesondere durch eine Nutzungsanordnung innerhalb des umfassenden Grundstücks der Stiftung Liebenau geschützt werden.

### 3.6.2. 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“
- Siggenweiler Straße: Wohnbebauung östlich der Baufelder „Stiftung 8“ (im Grundstückseigentum der Stiftung Liebenau)
- Max-Gutknecht-Straße: Wohnbebauung zwischen den Baufeldern „Stiftung 11 und 12“

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.

Damit wird keine Notwendigkeit für nachbarschützende Lärmschutzfestzungen im Zuge der Bauleitplanung erkannt.

### 3.7. Bodenbelastungen, 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.

### 3.8. Kampfmittel

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

### 3.9. 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.

### 3.10. Gewässer

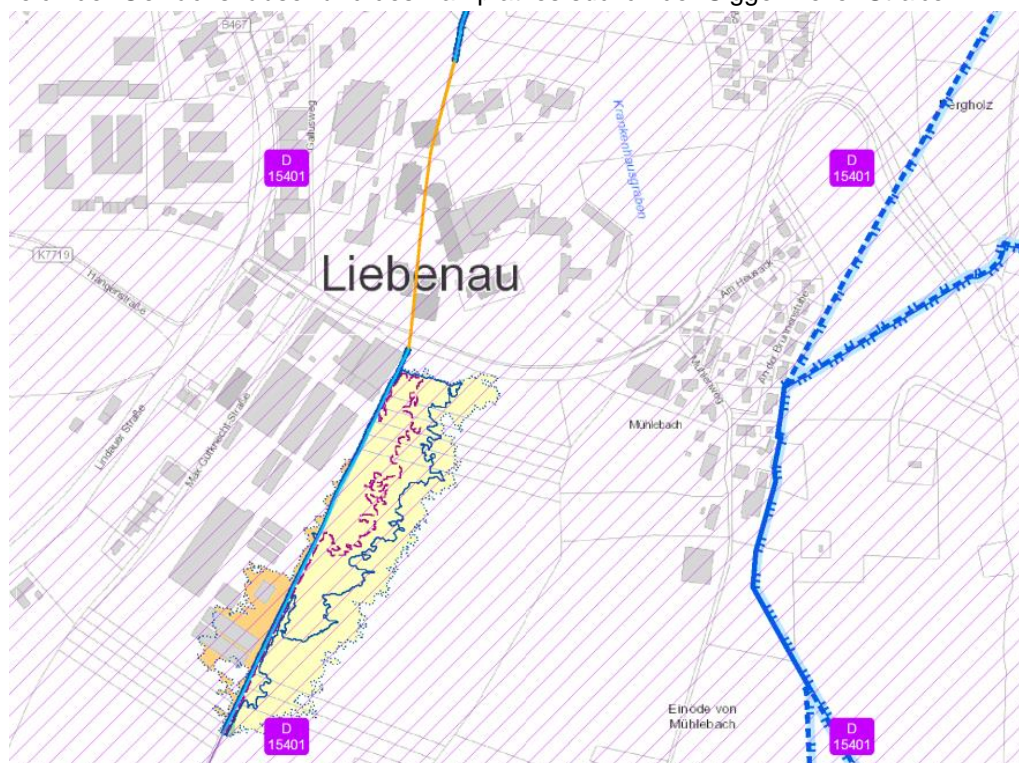
#### 3.10.1. Bestandssituation

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.

#### 3.10.2. 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 Siggenweiler Straße.



Auszug aus der Hochwasserrisikokarte, LUBW-Kartendienst, Januar 2024

### 3.11. Regenwasserversickerung

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

**3.12. 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 Anlage beigefügt ist.

**3.13. Artenschutz**

Der Bericht zur Relevanzbegehung zur Abschätzung der Auswirkung auf die Betroffenheit der heimischen Fledermausfauna (365° freiraum + umwelt, September 2021) führt an, dass das Untersuchungsgebiet insbesondere für Fledermausarten der Gattung Pipistrellus, hier insbesondere für die Zwergfledermaus und für die Brand- /Bartfledermaus eine hohe lokale Bedeutung als Nahrungshabitat hat. Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten / Balzquartiere für Fledermäuse sind nicht auszuschließen.

Detaillierte Ausführungen zum Artenschutz sind dem für den Geltungsbereich erarbeiteten Umweltbericht (Büro 365° freiraum + umwelt, im weiteren Verfahren zu erarbeiten) zu entnehmen, welcher als Anlage 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*

### 4.2. Plangebiet Rahmenplan und 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 der Lindauer Straße werden überwiegend 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.

### 4.3. Nach Abwägung nicht weiterverfolgt

#### 4.3.1. 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.

#### 4.3.2. Geplante Offenlegung und Verlegung des Krebsbaches

Da eine Öffnung des Krebsbaches in seinem derzeitigen, verdolten Verlauf aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich ist, sieht der Rahmenplan Liebenau einen neuen Verlauf am östlichen Stiftungsrand vor um den verdolten Abschnitt durch eine (wesentlich längere) 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.

#### 4.3.3. Nordzufahrt

Die geplante Nordzufahrt von der Berger Halde zum Stiftungsgelände ist wichtiger Bestandteil der Rahmenplanung. Mit der Nordzufahrt soll die Verkehrsbelastung der Siggenweiler Straße reduziert, die Verkehrsströme entflechtet und der Fußgängersituation 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 Siggenweiler Straße 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 Siggenweiler Straße und / oder Nordzufahrt erschlossen werden.
- Außerdem wurde die aktuelle 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 Nordzufahrt wird im Ergebnis der Abwägung der vorangehend benannten Untersuchungen nicht weiterverfolgt.

#### **4.4. Weiterführende Untersuchungen und Konzepte**

##### **4.4.1. Weiterentwickelte Planungsinhalte**

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

- Der Parkplatz an der Siggenweiler Straße 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“, Siggenweiler Straße sowie am Gallusweg zugrunde gelegt.
- 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 Baudenkmalern werden maximale Gebäudehöhen ermittelt.

#### 4.4.2. 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 Siggenweiler Straße getrennt geführt.

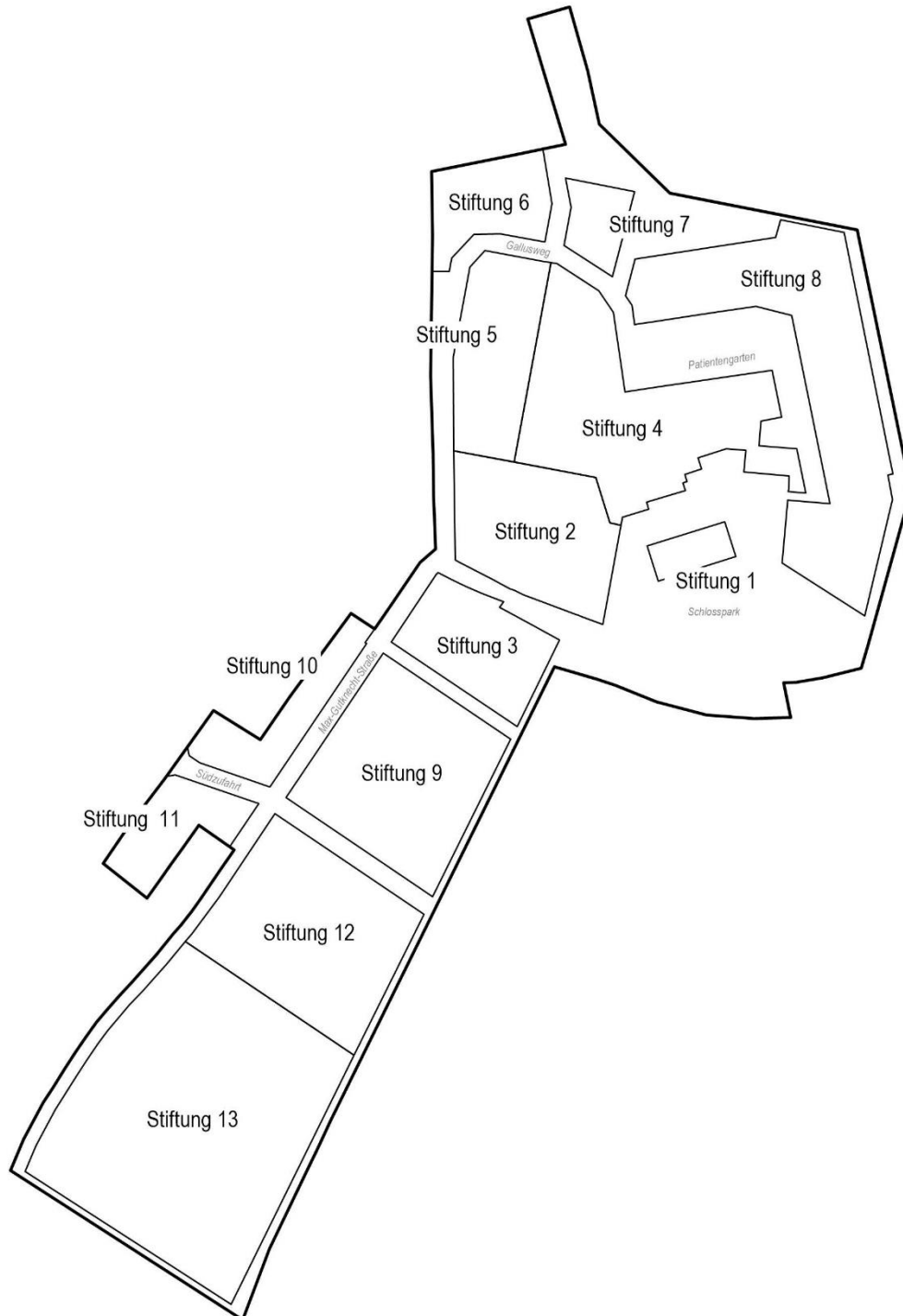
Folgende Bausteine bilden das Entwässerungskonzept:

- Baufelder Stiftung 1 und 8: Diese Flächen entwässern größtenteils bereits in das bestehende Retentionsbecken 3, 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 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche 4 m<sup>3</sup> 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 4 und 5.
- 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.

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 Siggenweiler Straße 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 und der vorhandenen Nutzungen 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 außerdem 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.

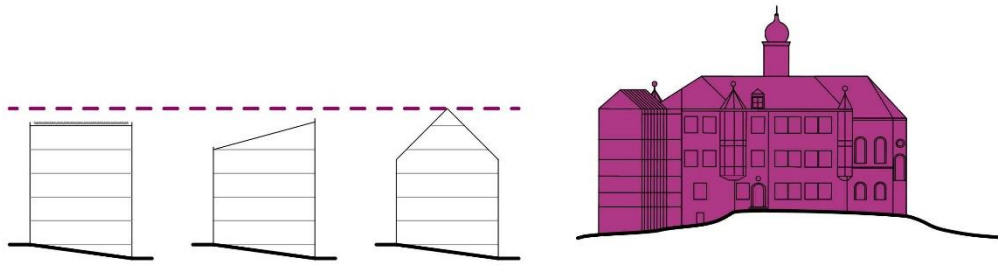
Ziel der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die Sicherung der bestehenden Bauvolumen. Die Festsetzungen dienen dazu die vorhandenen baulichen Anlagen im Bebauungsplan widerzuspiegeln, zu verankern und damit die planungsrechtliche Grundlage für bauliche Veränderungen im Bestand zu schaffen.

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 feinträumliche 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 zielführend. 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) wird durch die Baugrenzen in den Teilbaugebieten „Stiftung 10 und 11“ ein Abstand von min. 15 Metern zur Fahrbahnkante eingehalten.

Südlich der Siggenweiler Straße 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. Die Festsetzung dient dazu Freiräume und Grünflächen zu erhalten. 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 Ausschluss von Garagen und Carports in der privaten Erschließungsfläche „Parkplatz Siggenweiler Straße“ 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 Baufelder 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 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 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. Verkehrsflächen

### 6.6.1. Öffentliche und private Verkehrsflächen

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

Die Festsetzung der privaten Erschließungsfläche Südzufahrt entspricht der städtebaulichen Rahmenplanung sowie weiterführenden Planungen zur Trassenführung (RSI, 2022).

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

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

Ziel der Festsetzung der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 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.

Ziel der Festsetzung der privaten Erschließungsfläche „Parkplatz Siggenweiler Straße“ mit ihrer Zweckbestimmung ist die Sicherung und die Erweiterung des bestehenden Stellplatzangebotes.

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 Siggenweiler Straße entlastet werden. Darüber hinaus soll insbesondere auch in der Liebenauer Mitte entlang der Siggenweiler Straße sowie den Stiftungsbereichen an der Max-Gutknecht-Straße eine spürbare Reduzierung der Verkehrsbelastung erreicht werden.

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.

### 6.6.2. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

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. 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 Siggenweiler Straße. 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.

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

### 6.8. 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.

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.

### 6.9. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die 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.

Das Gesamtdefizit des durch den Bebauungsplan „Liebenau“ entstehenden Eingriffs beträgt ... Ökopunkte. Die Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren werden ... des Geltungsbereiches und ... schutzgutübergreifend außerhalb des Geltungsbereiches sowie in einer Abbuchung von Ökopunkten über das Ökokonto der Gemeinde Meckenbeuren als Maßnahme gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt. Für weitere Angaben siehe dazu den Umweltbericht im Anhang.

*Im weiteren Verfahren durch Umweltbericht anzupassen/zu ergänzen*

### 6.10. 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.

#### **6.11. Erneuerbare Energien**

Ziel der Festsetzung zum Ausschluss von Solaranlagen in der privaten Erschließungsfläche „Parkplatz Siggenweiler Straße“ und der privaten Grünfläche „Schlosspark“ ist der Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes im Sichtfeld auf das Schloss. Die Festsetzung dient dazu die Sichtachse auf das Schloss freizuhalten.

#### **6.12. 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.

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.

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.

#### 6.12.1. Zu erhaltende Bestandsbäume in Baufeldern

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 Baufeldern verzichtet.

Eine Ausnahme bildet das Baufeld 3 mit dem Baum Nr. 33: Die besondere Ensemblewirkung der Hofanlage soll gewahrt 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.

#### 7.3. Gebäude: Gestaltung und Materialien

Ziel der örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegestaltung ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild. Dacheindeckung und Gestaltung sowie Fassaden werden zum Schutz der Gestaltungsqualität definiert. Die Gebäude sollen sich in das historische Siedlungsbild einfügen. Solarnutzungen werden ermöglicht. Die örtlichen Bauvorschriften zur Materialität und Gestaltung der Fassaden werden außerdem 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.

**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 Umweltbelange werde durch die Umweltprüfung erörtert und im Umweltbericht (Büro 365° freiraum + umwelt, im weiteren Verfahren zu erarbeiten) dargestellt, welcher als Anlage beigefügt ist.

## 9. Abwägung besonderer Belange

### 9.1. Abwägung zum Vorrang der Innenentwicklung

Entsprechend §1 (5) S.3 BauGB sind städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklungen zu erzielen. Der Geltungsbereich „Liebenau“ ist im planungsrechtlichen Sinne in seinem Großteil als Innenbereich zu definieren und kann als verkehrlich erschlossen bezeichnet werden.

Mit dem Bebauungsplan Liebenau wird weitgehend eine Neuordnung zur Innenentwicklung betrieben, um eine Außenentwicklung möglichst gering zu halten. In Außenbereichsflächen wird nur zur landwirtschaftlichen Nutzung im Süden eingegriffen.

### 9.2. Denkmalschutz: Schloss und Kirche

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.

### 9.3. Denkmalschutz: Parkplatz im historischen Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan wird der Parkplatz südlich der Siggenweiler Straße 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 Siggenweiler Straße / Gallusweg soll im Sinne der Innenentwicklung einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Durch die „Prüfung alternativer Parkplatzstandorte“ (pp a|s, August 2023) werden mögliche Parkplatzstandorte untersucht. Die Standortalternativen erscheinen - bis auf die Parkplatzmöglichkeiten in den Teilbaugebieten 5, 7, 10 und 11 sowie südlich der Siggenweiler Straße - ausgeschlossen. Für ein ausreichendes Parkplatzangebot erscheinen die Standorte 5, 7, 10 und 11 sowie südlich der Siggenweiler Straße 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 Siggenweiler Straße) 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 Siggenweiler Straße liegt und nicht mit einer Bedachung oder PV-Anlage ausgestattet wird.

**10. Bodenordnung**

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. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

**13. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen*

**14. Städtebauliche Flächenbilanz**

	Fläche	Flächenanteil
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 21,29 ha	100 %
Gesamtfläche Sondergebiet	ca. 14,24 ha	67 %
Gesamtfläche private Grünflächen	ca. 4,54 ha	21 %
Gesamtfläche private Verkehrsfläche	ca. 2,06 ha	10 %
Gesamtfläche öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,47 ha	2 %

**15. Anlagen**

- Anlage 1: Umweltbericht,  
Büro 365° freiraum + umwelt, im weiteren Verf. zu erarbeiten
- Anlage 2: Grünordnung,  
Büro 365° freiraum + umwelt, November 2023
- Anlage 3: Rahmenplan Stiftung Liebenau,  
Büro pp a|s, Juli 2018
- Anlage 4: „Herleitung der zulässigen Grundfläche“,  
Büro pp a|s, September 2022
- Anlage 5: „Herleitung der zulässigen Gebäudehöhe“,  
Büro pp a|s, September 2022
- Anlage 6: „Städtebauliche Untersuchung von Parkplatzstandorten“,  
Büro pp a|s, September 2022
- Anlage 7: „Prüfung alternativer Parkplatzstandorte“,  
Büro pp a|s, September 2023
- Anlage 8: Verkehrs-/Lärmuntersuchung zur Nordzufahrt,  
Büro Modus Consult Ulm, Juni 2022
- Anlage 8: Alternatives Parken - Stellungnahme,  
Büro Modus Consult Ulm, September 2023
- Anlage 9: Studie Entwässerungskonzeption,  
RSI Rapp + Schmid Infrastrukturplanung GmbH, Oktober 2023