



GEMEINDE
MECKENBEUREN
BODENSEE-KREIS

BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET
SPIELPARK IN
LIEBENAU,
3. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG“

VERZEICHNIS DER
UNTERLAGEN:

PLANZEICHNUNG

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN

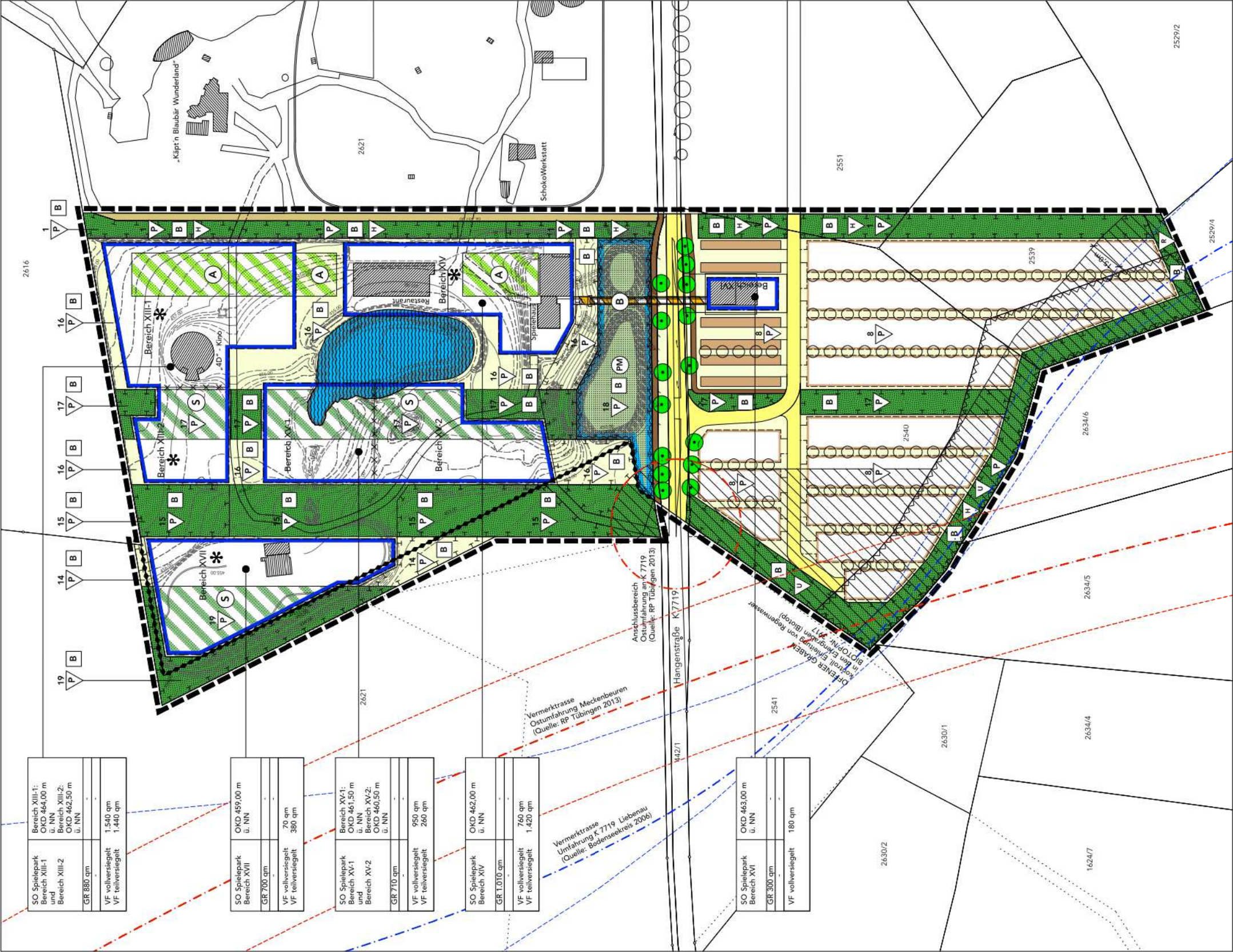
PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN



Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Tübingen, Januar 2016



SO Spielpark Bereich XIII-1 und Bereich XIII-2	Bereich XIII-1: OKD 464,00 m ü. NN Bereich XIII-2: OKD 462,50 m ü. NN
GR 880 qm	-
VF vollversiegelt VF teilversiegelt	1.540 qm 1.440 qm

SO Spielpark Bereich XVII	OKD 459,00 m ü. NN
GR 700 qm	-
VF vollversiegelt VF teilversiegelt	70 qm 380 qm

SO Spielpark Bereich XIV-1 und Bereich XIV-2	Bereich XIV-1: OKD 461,50 m ü. NN Bereich XIV-2: OKD 460,50 m ü. NN
GR 710 qm	-
VF vollversiegelt VF teilversiegelt	950 qm 260 qm

SO Spielpark Bereich XIV	OKD 462,00 m ü. NN
GR 1.010 qm	-
VF vollversiegelt VF teilversiegelt	760 qm 1.420 qm

SO Spielpark Bereich XVI	OKD 463,00 m ü. NN
GR 300 qm	-
VF vollversiegelt	180 qm

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauNVO)

Sondergebiet Spielpark
(§ 11 BauNVO), siehe Textteil 1.1.1

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Bereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche
(§ 1 Abs. 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bereiche für zusätzliche Grundfläche
innerhalb der überbaubaren Fläche
entspr. Textteil 1.1.2 (c)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fahrbahn/ Verkehrsgrün/ Geh- u. Radweg

Privater Wirtschaftsweg

Fußgängerbrücke

private Stellplätze befestigt

private Stellplätze unbefestigt

Waldabstandsfläche
siehe Textteil 2.3.2 b)

Vegetationsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
siehe Textteil 1.3 (a)

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

Freiwachsende Hecke
siehe Textteil 1.6 (b), Pflanzgebot 1

Pufferflächen
Die Pufferflächen sind extensiv zu nutzen und zu pflegen.
Sie dienen dazu, eine Störung bzw. Stoffeintrag in die
angrenzenden Biotope zu verhindern.

Pufferflächen angrenzend an die Obstplantagen
Die Pufferflächen sind extensiv zu nutzen und zu pflegen.
Sie dienen der Retention und Versickerung des auf den
teilversiegelten Stellflächen anfallenden Regenwassers.

Flächen für Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzfläche „S“
siehe Textteil 1.1.1 (c)

Pflanzfläche „A“
siehe Textteil 1.6 (d)

Pflanzgebote
siehe Textteil 1.6 (b),
Pflanzgebote 1, 8, 10 und 14 bis 19

Baumstandorte für Pflanzgebot 8
(Aufbau eines Baumrasters)

Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Flächen für die Rückhaltung von
Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Puffermulden – Retentionsflächen zur kontrollierten
Regenwassereinführung in den Vorfluter

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche mit Rückbaupflichtung bei Bedarf
für die Ostumfahrung Meckenbeuren bzw.
Umfahrung K 7719 Liebenau
siehe Textteil 1.11 (a)

Vermerkstrassen entspr. Bezeichnung im Plan
siehe Textteil 1.11 (a)

Trassenkorridore zu den Vermerkstrassen
siehe Textteil 1.11 (a)

Anschlussbereich entspr. Bezeichnung im Plan
siehe Textteil 1.11 (a)

Westliche Grenze des Bebauungsplanes
„Sondergebiet Spielpark in Liebenau,
2. Änderung – Teilbereich Modellpark“

Sonstiges:

Höhenlinien, bestehendes Parkgelände

Bestehender Besucherrundweg

Geplante Wegeverknüpfung

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet

Oberkante Dach (OKD)
ü. NN
siehe Textteil 1.1.4

Grundfläche
siehe Textteil 1.1.2

versiegelte Fläche (VF)
vollversiegelt (s. Textteil 1.1.2)
teilversiegelt (s. Textteil 1.1.2)

Der vorliegende Planteil dieses Bebauungsplanes ist ergänzt durch
den rechtsverbindlichen Textteil zum Bebauungsplan.

VERFAHRENSVERMERKE



Nr.	Datum	Bezeichnungen bzw. Änderungen/ Ergänzungen
1	27.08.2013	Vorentwurf für Scoping
2	10.09.2013	Vorentwurf
3	20.05.2015	Entwurf
4	21.10.2015	Änderung
5	27.01.2016	Änderung
2	10.09.2013	Planstand zur Anhörung TOB (§ 4 BauGB)
4	21.10.2015	Planstand zur öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
5	27.01.2016	Planstand zum Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
Auftraggeber		
Gemeinde Meckenbeuren Bodenseekreis		
Bebauungsplan Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 3. Änderung und Erweiterung		
M 1:2.000		
KRISCHPARTNER Architekten BDA Stadtplaner StL DdSL GdR Reutlinger Straße 4 89071 Ulm T 07071 – 9148 0 F 07071 – 9148 30 info@krischpartner.de www.krischpartner.de		
Grz.: ow/ ha	Bl.-Gr.: 29,7 x 42 cm	Datum: 27.01.2016

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEE-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET SPIELEPARK IN LIEBENAU,
3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

BEGRÜNDUNG – TEIL A

1.	Anlass/ Aufgabenstellung	3
2.	Lage und Bestand	3
2.1	Planungshistorie	3
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Bestand	4
3.	Planung und Festsetzungen	6
3.1	Städtebauliche Ziele	6
3.2	Struktur und Nutzung nördlich der Kreisstraße	6
3.3	Art der baulichen Nutzung	11
3.4	Maß der baulichen Nutzung	13
3.5	Struktur und Nutzung südlich der Kreisstraße	15
3.6	Übergeordnete Trassenkorridore und Rückbauverpflichtung	16
3.7	Immissionsschutz	17

BEGRÜNDUNG – TEIL B

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	18
---	----

(Der Umweltbericht liegt separat gebunden vor. Er kann, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeindeverwaltung Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

ANLAGEN

Anlage 1:	Konzept zur Nachnutzung des ehemaligen Modellparks vom Architekturbüro Müller, Arndt, Partner, Meckenbeuren/Stuttgart, vom Februar 2015
Anlage 2:	UVP-Vorprüfung des Einzelfalls von Planstatt Senner, Überlingen, vom 27.1.2016
Anlage 3:	Übersichtsplan Trassenkorridore Ostumfahrung Meckenbeuren/Umfahrung Liebenau bzw. Umfahrung K 7719 Liebenau von KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 27.1.2016

(Die Anlagen zur Begründung können, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeindeverwaltung Meckenbeuren eingesehen oder angefordert werden.)

BEGRÜNDUNG – TEIL A

1. ANLASS/ AUFGABENSTELLUNG

Seit Beginn des Jahres 2013 ist der im Jahr 2005 eröffnete Modellpark Minimundus Bodensee nicht mehr für Besucher geöffnet. Die Firma Minimundus hat den Modellpark am Standort Liebenau wieder aufgegeben.

Seitens der Firma Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH, die den östlich benachbarten Freizeitpark Ravensburger Spielaland betreibt, wurde eine Nachnutzung für das brachliegende Areal gesucht. Sie beabsichtigt, das Gelände des ehemaligen Modellparks künftig selbst zu nutzen. Dabei sollen neben der Erweiterung der im Ravensburger Spielaland etablierten Spielparknutzungen erstmals auch Übernachtungsmöglichkeiten für die Besucher des Spielandes angeboten werden, da hierfür bereits seit längerer Zeit ein Bedarf vorhanden ist.

Für die Nachnutzung des Modellparkgeländes ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Modellpark“ erforderlich. Hierzu liegt der Gemeinde Meckenbeuren ein entsprechender Antrag seitens der Firma Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH vor.

Vom Gemeinderat Meckenbeuren wurde aus diesem Anlass am 18.9.2013 beschlossen, ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Modellpark“ einzuleiten. Die Bebauungsplanänderung erhält die Bezeichnung „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 3. Änderung und Erweiterung“.

2. LAGE UND BESTAND

2.1 PLANUNGSHISTORIE

Das Gebiet des ehemaligen Modellparks war bis zum Jahr 2003 Bestandteil der Bebauungspläne „Sondergebiet Spielpark in Liebenau“ von 1997 bzw. „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 1. Änderung und Erweiterung“, der 1999 an die Stelle des ersten Bebauungsplanes getreten ist. Für den Bau des Ravensburger Spielandes wurde nicht das gesamte Gelände benötigt – der Kernpark und eine erste Parkerweiterung konzentrierten sich auf den mittleren und nordöstlichen Teil des vom Bebauungsplan erfassten Gebietes. Die Fläche im westlichen Teil blieb ungenutzt.

Im Jahr 2003 konnte das Ravensburger Spielaland die Firma Minimundus aus Klagenfurt/Österreich als Kooperationspartner gewinnen, die am Betrieb eines eigenständigen Freizeit- und Kulturparks auf der noch freien Fläche im Westen des Spielandes interessiert war. Zu diesem Zweck wurde der Bebauungsplan „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 1. Änderung und Erweiterung“ im Rahmen einer zweiten Bebauungsplanänderung in die Teilbereiche „Spielaland“ und „Modellpark“ aufgeteilt.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Modellpark“ beinhaltet dabei zusätzlich spezifische, auf die Ausstellung von Architekturmodellen bezogene Festsetzungen entsprechend dem Konzept der Firma Minimundus.

2.2 GELTUNGSBEREICH

Die geplanten Bebauungsplanänderungen betreffen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Modellpark“ sowie den südlich an den ehemaligen Modellpark angrenzenden Teil des Parkplatzes, der sich im Bebauungsplan „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Spieleland“ befindet.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 3. Änderung und Erweiterung“ umfasst alle innerhalb der beiden Bebauungspläne zu ändernden Bereiche. Zusätzlich wird die im Westen außerhalb des Bebauungsplanes gelegene Randeingrünung in den Geltungsbereich einbezogen, um diese zu sichern, und der bestehende Pflanzstreifen P 15 bis zur Kreisstraße K 7719 ergänzt.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Spieleland“ bleibt vom Änderungsverfahren unberührt und wird nach dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes im Überlappungsbereich des Parkplatzes ersetzt.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 3. Änderung und Erweiterung“ ist wie folgt begrenzt:

- im Norden vom Flurstück 2616 bzw. Teilen des Flurstücks 2621;
- im Osten von Teilen des Flurstücks 2621, 442/1, 2551 und 2539;
- im Süden von den Flurstücken 2529/4, 2634/6, 2634/5 und 2630/1;
- im Westen vom Flurstück 2541 bzw. Teilen der Flurstücke 442/1 und 2621.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 7,67 Hektar.

2.3 BESTAND

Der nördlich der Kreisstraße K 7719 gelegene Modellpark Minimundus Bodensee stellt sich heute in erster Linie als eine offene Parklandschaft dar, in die einzelne Gebäude und Ausstellungsflächen des ehemaligen Modellparks integriert sind. Es handelt sich dabei um ein Restaurant, ein „4D“-Kino, ein Ausstellungsgebäude mit Werkstatt- und Verwaltungsbereich sowie ein Betriebsgebäude für die ehemalige Kanufahrt. Südlich der Kreisstraße befindet sich das Eingangsgebäude in den ehemaligen Modellpark, das mit dem Parkgelände über eine Fußgängerbrücke, die die Kreisstraße überspannt, verbunden ist.

Die Andienung des ehemaligen Modellparks erfolgt über den Wirtschaftsweg des Ravensburger Spielelandes an der östlichen Planungsgebietsgrenze, der direkt in die Kreisstraße einmündet.

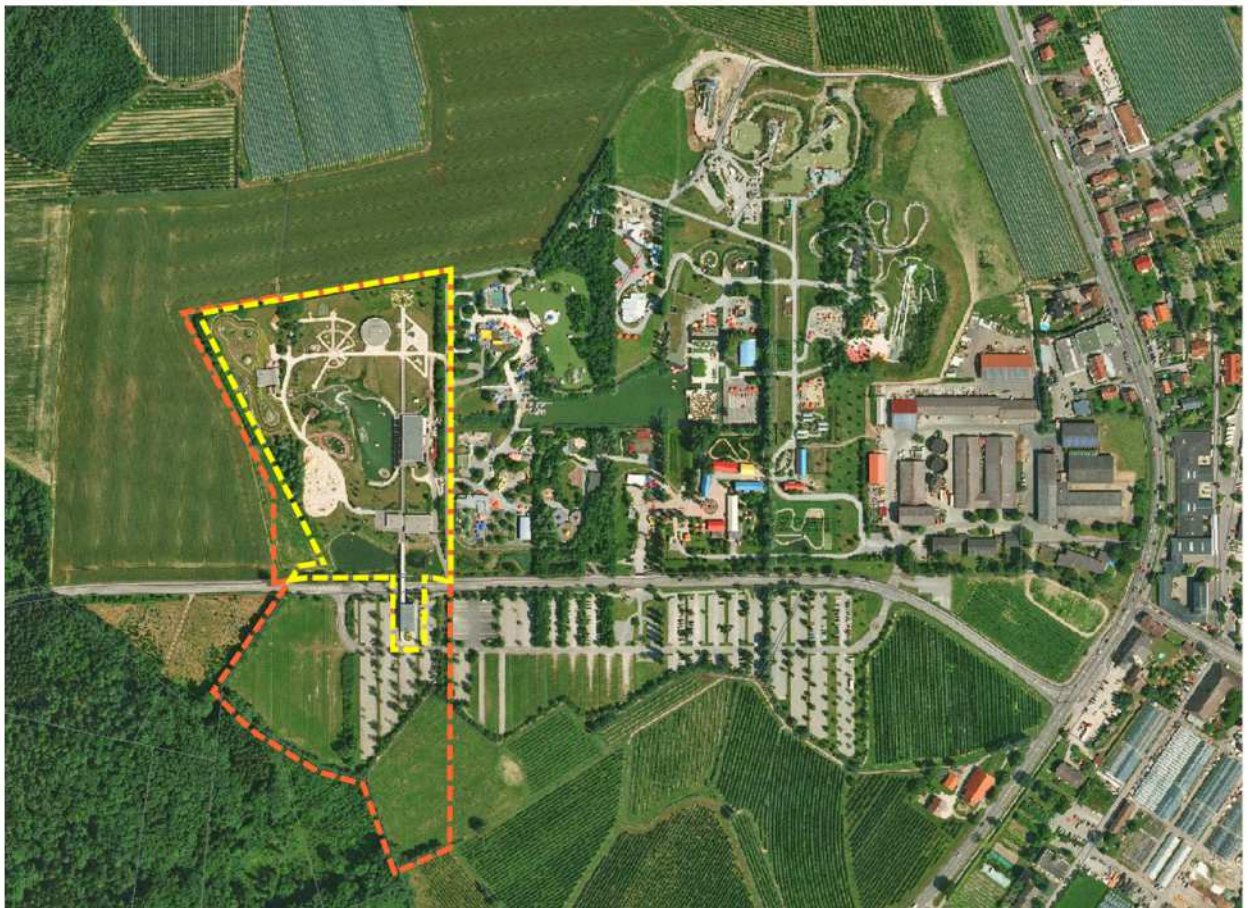
Zwischen der Kreisstraße und dem eigentlichen Parkgelände befinden sich die beiden Retentionsbecken. Ein künstlich modellierter Bergrücken unterbindet den Einblick in den Park von der Kreisstraße aus. Innerhalb des Parks wurde das Gelände für die Anlage eines zentralen Sees, für die Schaffung spezifischer Umfelder der Architekturmodelle und für die Kanufahrt neu modelliert. Ein Rundweg verbindet die ehemaligen Ausstellungsflächen.

Die den Park bestimmenden Pflanzstreifen und Vegetationsflächen wurden Anfang des Jahres 2004 angelegt. Teile der vorhandenen Grünstrukturen erfüllen dabei naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktionen. Die Bewertung des Bestandes sowie die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt werden vom Büro Senner aus Überlingen im Umweltbericht untersucht, siehe **Teil B der Begründung**.

Südlich der Kreisstraße befinden sich die Parkplätze für das Ravensburger Spieleland, die vom ehemaligen Modellpark mitgenutzt wurden.



Bebauungsplan „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Modellpark“ (2003)



Teilbereich Modellpark (gelb) und Plangebiet zur vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung (gelb+rot)

3. PLANUNG UND FESTSETZUNGEN

3.1 STÄDTEBAULICHE ZIELE

Das Areal des ehemaligen Modellparks soll für eine Nachnutzung durch das benachbarte Ravensburger Spieleland vorbereitet werden:

- Die modellparkspezifischen Festsetzungen werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung herausgenommen und durch die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Spieleland“ ersetzt, soweit diese künftig Anwendung finden sollen.
- Hinzu kommen neue spezifische Festsetzungen, die der geplanten Kombination der Spielelandnutzung mit Übernachtungsmöglichkeiten für die Besucher des Freizeitparks Rechnung tragen.
- Die Parkstruktur soll durch eine Ergänzung der Pflanzstreifen gestärkt werden. Dabei werden die im ursprünglichen Gesamtkonzept von 1997 bzw. 1999 enthaltenen Pflanzstreifen, die im Jahr 2003 aufgrund des Konzepts von Minimundus aus der Parkplanung herausgenommen wurden, wieder aufgenommen.
- Zugleich sollen die Pflanzstreifen stärker als im ehemaligen Modellpark in die Nutzungsbereiche einbezogen werden, um die Kleinteiligkeit und atmosphärische Vielfalt des benachbarten Spielelandes zu erzielen.

Die Grundzüge der landschaftsplanerischen Konzeption für das Ravensburger Spieleland, wie sie seit dem ersten Bauabschnitt 1996 in allen bisherigen Bebauungsplänen gesichert worden sind, dürfen bei allen weiteren Überlegungen zum Freizeitpark **nicht beeinträchtigt** werden. Diese Grundkonzeption ist zudem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand Fortschreibung 1999) der Gemeinde Meckenbeuren verankert:

„Die Gestaltungsstruktur des Spieleparks entwickelt sich in Ableitung aus der traditionellen linearen Flurstückstypologie der umgebenden Kulturlandschaft. Dominierend in der Parkgestaltung sind die Nord-Süd ausgerichteten Grünstreifen, die an die bestehende Landschaft anbinden und vor allem die Durchlässigkeit des Freiraums dauerhaft sichern sollen. In diese Parklandschaft werden nach klar gegliederten Themenbereichen kleinere bauliche Einheiten integriert...“

In diesem Zusammenhang ist auch die Auszeichnung des Ravensburger Spielelandes und der an seiner Entstehung beteiligten Architekten und Planer mit dem **Sonderpreis des Deutschen Städtebaupreises im Jahr 2001** zu erwähnen. Mit diesem Preis wurden neben der Kooperation der Firma Ravensburger mit der Stiftung Liebenau der pädagogische Ansatz, die intelligente Entwurfsidee und deren konsequente Umsetzung, insbesondere die beispielhafte Gestaltung der Landschaft, gewürdigt. Diese Auszeichnung verpflichtet zu einer konsequenten Beibehaltung des Spielparkkonzeptes.

3.2 STRUKTUR UND NUTZUNG NÖRDLICH DER KREISSTRASSE

- 3.2.1 Im Auftrag der Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH wurde im Sommer 2013 vom Architekturbüro Müller, Arndt, Partner, Meckenbeuren/Stuttgart, ein erstes Konzept zur Nachnutzung des ehemaligen Modellparks ausgearbeitet und der Gemeinde Meckenbeuren als Bestandteil des Antrages auf Änderung des Bebauungsplans Modellpark vorgelegt. Auf der Grundlage des Konzepts 2013 fand im Herbst 2013 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zur vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung statt. Im Jahr 2014 erfolgte eine firmeninterne Prüfung und Vertiefung

der Überlegungen zur Nachnutzung des Modellparks. Im Ergebnis liegt nun ein vom Architekturbüro Müller, Arndt, Partner weiterentwickeltes Konzept vom Februar 2015 vor (siehe **Anlage 1** zur Begründung).

Gegenüber dem Konzept 2013 wird im Konzept 2015 insbesondere auf die großflächige Überlagerung des bereits vorhandenen raumbildenden Pflanzstreifens P 15 mit geplanten Übernachtungsangeboten verzichtet. Diese Maßnahme trägt wesentlich zur Eingriffsvermeidung in die bestehenden grünordnerischen Strukturen bei und führt zu einer Optimierung der Planung.

Unter Berücksichtigung der in Ziffer 3.1 genannten städtebaulichen Ziele sind auf dem Areal des ehemaligen Modellparks folgende Strukturen und Nutzungen geplant:

Die im Park noch vorhandenen Architekturmodelle werden komplett abgebaut. Nach eingehender Prüfung wird das Ausstellungskonzept verlassen.

Die Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH beabsichtigt statt dessen, die **spielebezogenen Nutzungen des benachbarten Spiellandes auf den östlichen Teil** des ehemaligen Modellparks auszuweiten. Die ergänzend geplanten **Übernachtungsangebote** (siehe Ziffern 3.3.1 und 3.3.2) sollen – von den Spielenutzungen räumlich und optisch getrennt – **im westlichen Teil** untergebracht werden. Daraus ergibt sich eine nutzungsbedingte Zweiteilung des Parkgeländes. Die räumliche und visuelle Trennung der Übernachtungsangebote von der spielebezogenen Parknutzung erfolgt durch die Vervollständigung des bereits in Teilen vorhandenen Pflanzstreifens P 17 westlich des Modellpark-Sees. Der **Pflanzstreifen P 17 soll durchgängig hergestellt** und von derzeit 12 m auf künftig 23 m verbreitert werden, siehe auch Abbildungen auf Seite 9.

Das Konzept der Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH sieht die **Nutzung aller vorhandenen Gebäude sowie der Infrastruktur** vor:

- Das „4D“-Kino soll in das benachbarte Themenfeld „Käpt’n Blaubär Wunderland“ integriert und mit einem familiengerechten Film bespielt werden.
- Das Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude soll als **Spielehaus** genutzt werden und damit die Indoor-Angebote des Spiellandes erweitern (Schlechtwetter-Attraktion). Für das künftige Spielehaus gibt es auch Überlegungen bezüglich einer ganzjährigen Nutzung, da eine externe Zugangsmöglichkeit über das Eingangsgebäude auf dem Parkplatz besteht.
- Das **Restaurant** wird wieder in Betrieb genommen und soll allen Besuchern und Übernachtungsgästen des Spiellandes zur Verfügung stehen.
- Das im Westen des Parks gelegene Betriebsgebäude für die ehemalige Kanufahrt wird für die Übernachtungsgäste des Spiellandes als **Sanitärgebäude** umgenutzt.

Der vorhandene **Hauptrundweg bleibt weiterhin als Teil des Parkrundweges bestehen**.

Die **Verknüpfung mit dem benachbarten Spieleland** soll unter **Berücksichtigung des Rundweges an zwei Stellen** erfolgen. Besondere Bedeutung besitzen dabei die Flächen zwischen dem „4D“-Kino und „Käpt’n Blaubär Wunderland“ sowie zwischen Restaurant, Spielehaus und SchokoWerkstatt. Eine **Erweiterung der Parkeisenbahn** ist nicht mehr beabsichtigt.

Die für den Modellpark **hergestellte Topografie** wird **weitgehend beibehalten**. Die neu geplanten Aktionsfelder und Übernachtungscamps sollen in das heute bestehende Gelände eingebettet werden. Zur Angleichung des Geländeniveaus zwischen den beiden Parks ist die Anhebung der abgesenkten Fläche zwischen Restaurant, Spielehaus und SchokoWerkstatt geplant.

3.2.2

Das neue Konzept der Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH zur Nachnutzung des ehemaligen Modellparks sieht wie bereits erwähnt die **Ergänzung der Pflanzstreifen** vor. Die im Gesamtbebauungsplan von 1999 enthaltenen **Pflanzstreifen**, die im Jahr 2003 zugunsten größerer Ausstellungsflächen im Modellpark entfallen sind, **werden wieder aufgenommen und verbreitert**.

Der vorhandene **Modellpark-See**, der bisher Teil der Ausstellungsflächen war, wird künftig **stärker der Parklandschaft zugeordnet**.

Zur **Gestaltung des westlichen Parkrandes** wird der dort vorhandene, mit **Sträuchern bepflanzte Wall** als **Pflanzgebot** gesichert und bis zum raumbildenden Pflanzstreifen P 15 (lockerer Baumhain) **weitergeführt**. Der Baumhain P 15 wird **bis zur Kreisstraße** **durchgezogen**. Unter Einbeziehung des bestehenden bepflanzten Walls wird der Pflanzstreifen P 19, der im ehemaligen Modellpark die Kanufahrt im Westen begrenzte, **deutlich verbreitert**.

Es gehört seit 1999 zum Prinzip des Spielparks, dass sich die Parklandschaft und die spielparkbezogenen Nutzungen (Baufelder) auch überschneiden können und sollen. Um eine Einbeziehung der **raumbildenden Pflanzstreifen als Kulisse für spielparkbezogene Aktivitäten** zu ermöglichen und damit Park und Spiel noch stärker zu verknüpfen, greifen die Baufelder z.T. in die raumbildenden Pflanzstreifen ein.

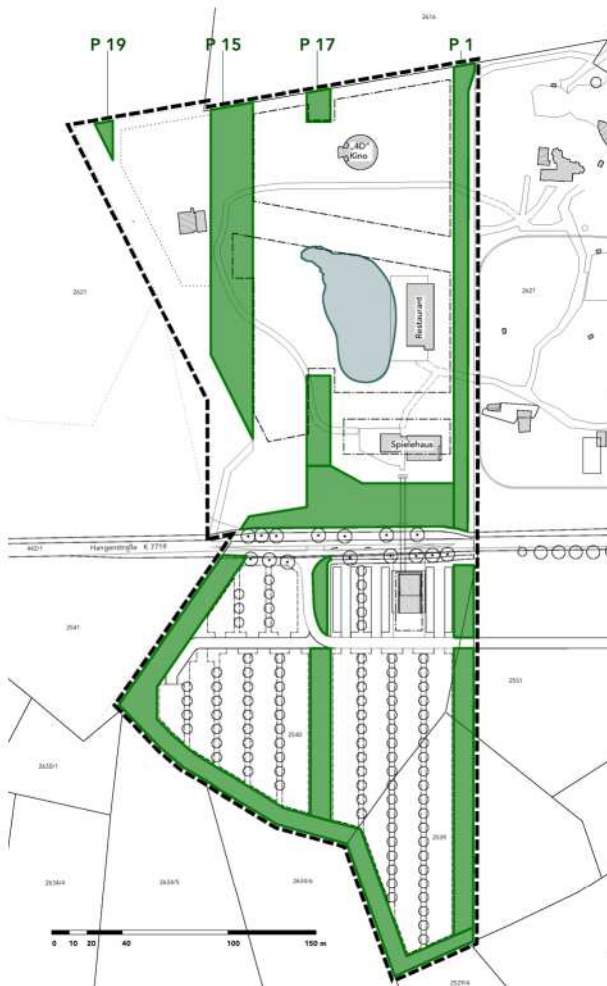
Mit der **Ergänzung und Verbreiterung der vorhandenen Pflanzstreifen P 17 und P 19** ergibt sich eine **starke landschaftliche Kulisse zur Unterstützung des auf dem Outdoor-Gedanken basierenden Übernachtungskonzeptes**. Die raumbildenden Pflanzstreifen P 17 und P 19 werden deshalb als **naturnaher Rahmen in die Übernachtungscamps einbezogen**. Zu diesem Zweck wird eine entsprechende Festsetzung aus dem benachbarten Teilbereich Spieleland herangezogen:

Innerhalb der überbaubaren Flächen, die im Plan zusätzlich mit einer **Pflanzfläche „S“** gekennzeichnet sind, sind die **spielparkbezogenen Nutzungen (bzw. die Unterkünfte für die Übernachtung)** mit den in „S“ festgesetzten Pflanzgeboten zu kombinieren. Dabei soll innerhalb der Pflanzfläche „S“ auf einen optischen Zusammenhang der Pflanzungen geachtet werden, um den Streifencharakter zu wahren.

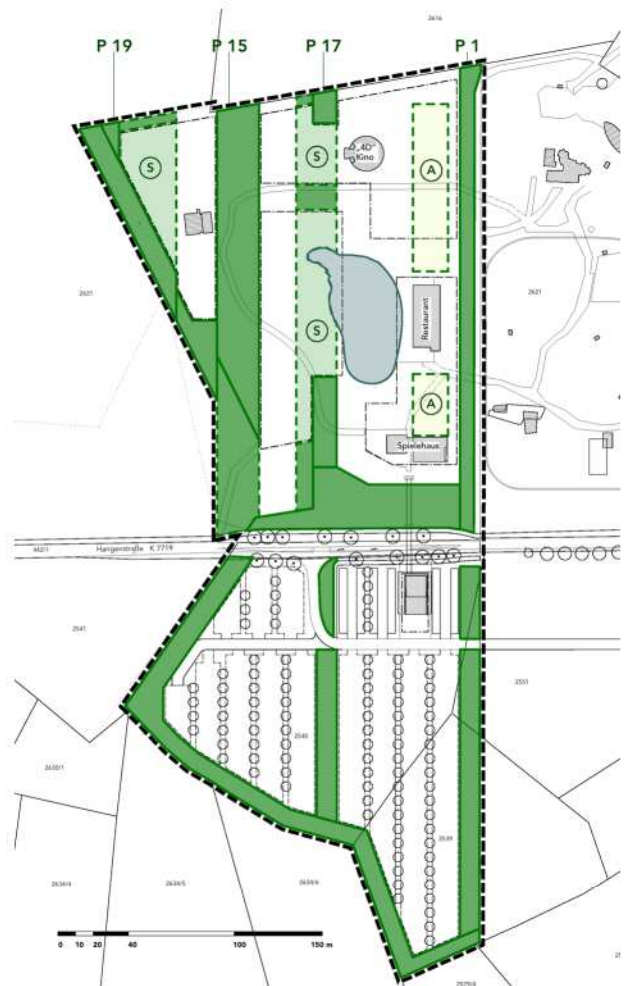
Die mit „S“ gekennzeichneten Pflanzflächen haben eine wichtige Funktion zur **Wahrung des Parkcharakters bei hoher Nutzungsintensität der Parkflächen**. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur **landschaftlichen Einbindung der Übernachtungscamps** in der vorgesehenen Größenordnung.

Im spielbezogenen östlichen Teil des Bebauungsplans sind zusätzliche **Pflanzflächen mit „A“** gekennzeichnet. Im Konzept des Architekturbüros Müller, Arndt, Partner zur Nachnutzung des Modellparks ist in der Achse von Spielehaus und Restaurant gemäß dem Streifenprinzip die **Gestaltung von Pflanzflächen vorgesehen, die entweder eine eigenständige Spieleattraktion oder Teil einer Spielidee sein können**. Bedarfsabhängig stehen hierfür die Pflanzflächen „A“ zur Verfügung. Innerhalb der Pflanzflächen „A“ sind unterschiedliche Pflanzungen möglich. Dabei sind auch fremdländische Arten, die jedoch nicht invasiv sein dürfen, zulässig.

Mit den neuen Festsetzungen zum Grünkonzept wird die Parkstruktur gemäß der städtebaulichen Zielsetzungen in Ziffer 3.1 künftig deutlich gestärkt (siehe auch Abbildungen auf Seite 9).



Pflanzstreifen im ehemaligen Modellpark



Pflanzstreifen zur 3. Bebauungsplanänderung

3.2.3 Für das neue Konzept der Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH zur Nachnutzung des ehemaligen Modellparks wird die **Abgrenzung der bisherigen Baufelder bzw. Bereiche modifiziert**, siehe auch Abbildungen auf Seite 10:

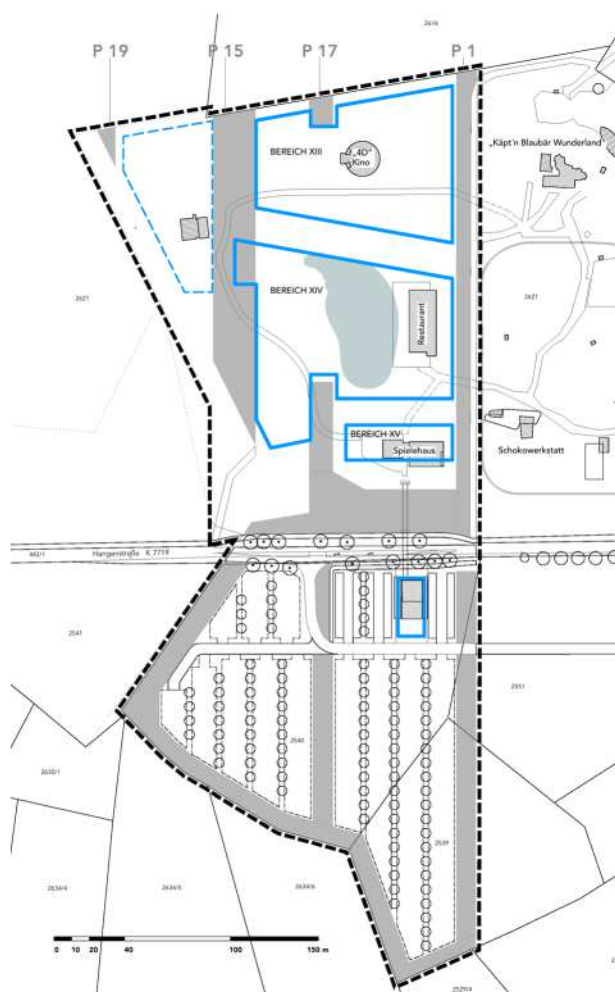
Der See, der aufgrund der auch auf der Wasserfläche ausgestellten Architekturmodelle Bestandteil der überbaubaren Flächen war, benötigt künftig kein Baufeld mehr. Der mittlere, vom See eingenommene Teil des bisher dort ausgewiesenen Baufeldes wird deshalb herausgenommen. Das übrige Baufeld wird künftig wie folgt abgegrenzt:

- Die **östlich des Sees** verbleibende überbaubare Fläche, in der sich das Restaurant befindet, wird mit dem Baufeld südlich des Sees, das bisher nur auf das Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude bezogen war, verbunden (**Bereich XIV**). Mit dieser Neuabgrenzung wird eine größere Flexibilität für die Gestaltung der Übergangszone zwischen beiden Parks (zwischen Restaurant, Spielehaus und SchokoWerkstatt) ermöglicht. Zudem entsteht dadurch ein nord-süd-ausgerichtetes Baufeld, das die im benachbarten Spieleland deutlich erkennbare Längsausrichtung der Aktionsfelder parallel zu den Pflanzstreifen aufnimmt.
- Die **westlich des Sees** verbleibende überbaubare Fläche (**Bereich XV**) liegt im für die Übernachtung der Spielelandbesucher vorgesehenen westlichen Teil des Parks. Im Bereich XV-1 bzw. XV-2 befinden sich geplante Übernachtungscamps, siehe Ziffern 3.3.1 und 3.3.2.

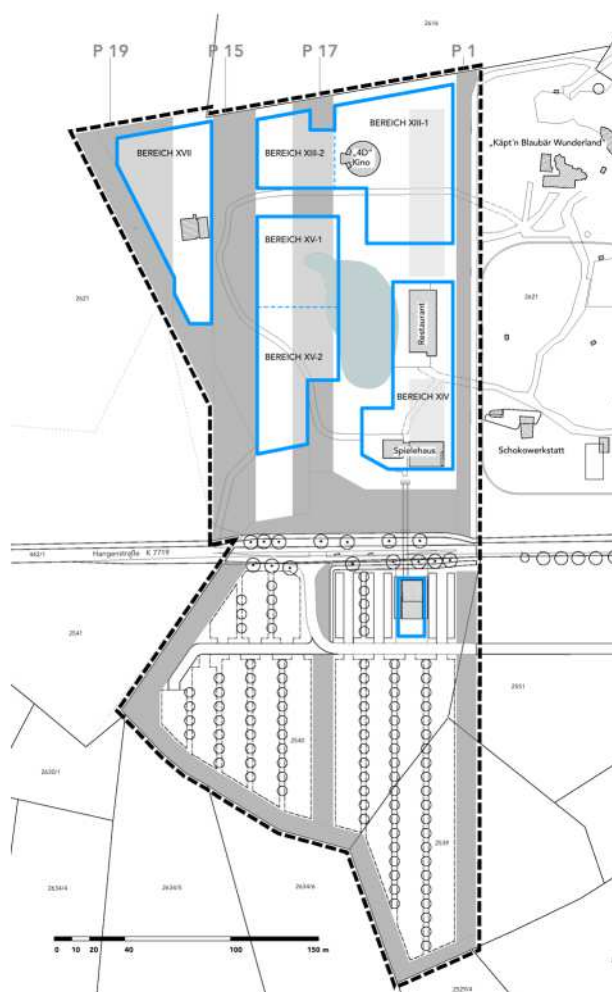
Das Baufeld im Norden des Sees (Bereich XIII) bleibt in seiner Ausdehnung bestehen:

- Die bisher schräg verlaufende südliche Abgrenzung wird jedoch geändert, so dass auch hier eine konzeptionelle Rückkehr zur ursprünglichen Parkplanung von 1996 erfolgt. Danach lagen alle Baufelder rechtwinklig zu den Pflanzstreifen. Die vorhandene Landschaftsfuge vom zentralen See im Spieleland in Richtung Westen wird bis zum „Modellpark“-See aufgegriffen und gestärkt.
- Der Bereich XIII erstreckt sich sowohl über den östlichen als auch den westlichen Teil des ehemaligen Modellparks. Es erfolgt daher die Aufteilung in den **Bereich XIII-1** nur für spielebezogene Nutzungen und in den **Bereich XIII-2** für die geplante Übernachtungsnutzung, siehe Ziffern 3.3.1 und 3.3.2. Die Trennung verläuft entlang der östlichen Kante des Pflanzstreifens P 17, der das Baufeld überlagert.

Im westlichen Dreieck des Parkgeländes liegt eine Fläche für spielebezogene Fahrten. Die für die ehemalige Kanufahrt hergestellte Betonrinne wird zurückgebaut. Anstelle der bisherigen Fläche für spielebezogene Fahrten wird hier ein neues Baufeld (**Bereich XVII**) für ein Übernachtungscamp ausgewiesen, siehe Ziffern 3.3.1 und 3.3.2.



Baufelder im ehemaligen Modellpark



Baufelder zur 3. Bebauungsplanänderung

3.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.3.1 Die bauliche Nutzung des Planungsgebietes wird als **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Spielpark (Ravensburger Spieleland)** festgesetzt:

Die im benachbarten Teilbereich Spieleland enthaltene Zweckbestimmung für das Sondergebiet Spielpark wird in die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung übernommen. Zu dieser bereits rechtskräftig definierten Zweckbestimmung kommt die Zulässigkeit von Übernachtungsangeboten für die Besucher des Ravensburger Spielelandes hinzu:

- Die Erweiterung des Sondergebietes Spielpark um Übernachtungsmöglichkeiten für die Spielelandbesucher ergibt sich aus der positiven Entwicklung des Freizeitparks. Nach Aussage der Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH liegt die durchschnittliche Verweildauer im Spieleland bei ca. neun Stunden. Im Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Modellpark“ heißt es:
„Die regelmäßigen Besucher-Befragungen, die die Firma Ravensburger im Spieleland durchführt, ergeben als häufig geäußerten Wunsch die Möglichkeit eines preis-sensiblen Übernachtungsangebotes.“
Mit der sich nun bietenden Integration des ehemaligen Modellparks in das Ravensburger Spieleland soll ein neuer Konzeptbaustein aufgenommen werden, der mit Übernachtungsangeboten eine zwei- oder mehrtägige Parknutzung ermöglicht.
- Die Zielgruppe für die Übernachtungsangebote sind die Besucher des Spielelandes. Es handelt sich damit um dieselbe Zielgruppe, wie sie für das Sondergebiet Spielpark bereits definiert ist: **vorrangig Kinder im Alter von 2 - 16 Jahren und die sie begleitenden Erwachsenen.**
- Das seitens der Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH entwickelte Konzept für die Übernachtungsangebote orientiert sich am dem Sondergebiet Spielpark zugrundeliegenden Ziel aktiver und kommunikativer Beschäftigungen. Die Übernachtung soll familien- und kindgerecht sein und als naturnahes Erlebnis bzw. als Outdoor-Aktion begriffen werden (siehe Abschnitt 3.3.2).

Die Übernachtungsnutzung ist **k e i n** selbstständiges Angebot, sondern steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb des Ravensburger Spielelandes.

Da im Rahmen des Bebauungsplanes jedoch keine Nutzungsmodalitäten festgesetzt werden können, ist in einem zusätzlichen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Meckenbeuren, dem Betreiber des Ravensburger Spielelandes und dem Grundstückseigentümer geregelt, dass Übernachtungen nur in Verbindung mit dem Besuch des Ravensburger Spielelandes oder von Veranstaltungen im Spieleland zulässig sind.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes Spielpark bleibt – auch hinsichtlich der übergeordneten Zielvorgaben aus Regional- und Flächennutzungsplanung – durch die enge Bindung von Zulässigkeit und Struktur der Übernachtungsangebote an das Spieleland gewahrt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

3.3.2 Im Antrag der Firma Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH auf Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Modellpark“ heißt es zur geplanten Übernachtungsnutzung:

„Dem Bedürfnis von Familien, ein „beschütztes Abenteuer Übernachtung im Freien“ im Kontext des Ravensburger Spielelandes zu erleben, könnte ... ein Konzept Rechnung tragen, das mit einfachen Mitteln in den Sommermonaten einen Mindestkomfort gewähr-

leistet, aber das Erlebnis von Spiel und Natur intensiv in das Übernachtungserlebnis integriert. Ein solches Konzept würde darüber hinaus dem Grundgedanken des Spiellandes nahe kommen, unmittelbare Erlebnisse anstelle einer virtuellen Welt zu ermöglichen.“

Für dieses Konzept wurden von der Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH unterschiedliche Übernachtungsangebote entwickelt:

- „Übernachten in einer Spielwelt, im Übernachtungswürfel unmittelbar in den bekannten Ravensburger Spielideen.“

Die Übernachtungscamps in den Bereichen XIII-2, XV-1 und XV-2 sollen aktuell aus **würfelförmigen Mikrohäusern („Scubes“)** aus Holz mit ca. 4,0 m Seitenlänge bestehen. Die Scubes verfügen jeweils über maximal sechs Betten und eine eigene Sanitärzelle. In den drei thematisch unterschiedlichen Übernachtungscamps, die sich an bestehenden Grün- und Geländestrukturen orientieren („Feld.Wald.Wiese“, „Lagune“, „BergundSee“), werden jeweils ca. 20 Scubes mit Terrassen aneinander gereiht. Die Scubes sind von Frühjahr bis Herbst geöffnet.

- „Textile Forschungs- und Abenteuer-Übernachtungseinheiten. Diese können als Familienzelt einzeln oder durch ein Verbindungselement auch in größeren Gruppen belegt werden.“

Das Übernachtungscamp im Bereich XVII umfasst aktuell **Zeltunterkünfte**, die **auf Plattformen aufgebaut** werden sollen. Die Plattformen bieten Platz für mehrere Einzelzelte und sind dauerhaft ortsfest. Insgesamt sind ca. 16 bis 20 Zelte geplant.

- „Traditionelles Übernachtungsangebot in der ursprünglichen Tradition des Camping-Tourismus“

Ergänzend ist zudem die **saisonale Aufstellung von Wohnwagen** durch den Spieland-Betreiber vorgesehen. Die Wohnwagen, die von einem Kooperationspartner des Ravensburger Spiellandes zur Verfügung gestellt werden, sind **während der Saison von Frühjahr bis Herbst ortsfest stationiert**. Geplant ist die Aufstellung von ca. 10 Wohnwagen im südlichen Bereich XVII. Außerhalb der Saison müssen die Wohnwagen aus dem Spielparkgelände entfernt werden.

Je nach Entwicklung der Nachfrage können anstelle der im aktuellen Konzept der Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH geplanten Zelte und Wohnwagen auch die Würfelhäuser („Scubes“) errichtet werden. Ebenso sind bei entsprechendem Bedarf Zelte und Wohnwagen in den Bereichen XIII-2, XV-1 und XV-2 möglich.

3.3.3

Zur **Sicherung des landschaftsverträglichen Erscheinungsbildes** sowie zur **Sicherung einer spielebezogenen Hauptnutzung des Freizeitparkes** wird die Zulässigkeit der Übernachtungsangebote an folgende Bedingungen geknüpft:

- räumliche Begrenzung der Übernachtungsnutzung auf den westlichen Parkteil
- starke Durchgrünung der einzelnen Übernachtungscamps
- saisonale Nutzungsdauer analog zur Spielandsaison und Vegetationsperiode
- nur freistehende Einzelunterkünfte mit begrenzter Grundfläche (maximal 25 qm) und Bettenzahl (maximal 6) pro Unterkunft
- nur saisonales Aufstellen von Wohnwagen von April bis Oktober.

Im Bebauungsplan sind hierzu entsprechende Festsetzungen formuliert.

- 3.3.4 Die nach dem Gesetz zur Prüfung der **Umweltverträglichkeit (UVPG)** erforderliche **allgemeine Vorprüfung der geplanten Übernachtungsnutzung** auf ihre Umweltverträglichkeit wird in einer separaten Untersuchung vom Büro Senner aus Überlingen behandelt, siehe **Anlage 2** zur Begründung.

Daraus ist ersichtlich, dass sich die geplante Übernachtungsnutzung nicht erheblich auf die Schutzgüter auswirkt. Die Untersuchung vom Büro Senner kommt daher zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben aus fachgutachterlicher Sicht **nicht UVP-pflichtig** ist.

- 3.3.5 Die vorhandene **parkinterne Infrastruktur ist für die Aufnahme des Schmutzwassers aus der geplanten Übernachtungsnutzung ausreichend dimensioniert**. Hierzu liegen überschlägige Berechnungen des Architekturbüros Müller, Arndt, Partner vor.

Um sicherzustellen, dass das auf dem Parkgelände anfallende Schmutzwasser auch weiterhin nur in der Menge in das öffentliche Kanalisationsnetz eingeleitet wird, die den vorgegebenen Spitzenwert (derzeit 3 Liter in der Sekunde) zu keinem Zeitpunkt überschreitet, wird die **Zulässigkeit der Übernachtungsnutzung an die Einhaltung des vorgegebenen Abwasserspitzenwertes gebunden**. Eine entsprechende Regelung erfolgt im **städtebaulichen Vertrag** zwischen der Gemeinde Meckenbeuren, dem Betreiber des Ravensburger Spielelandes und dem Grundstückseigentümer.

3.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.4.1 Für die Baufelder im Bebauungsplan Modellpark wurden folgende überbaubare Grundflächen sowie voll- und teilversiegelbare Flächen festgesetzt:

- Überbaubare Grundflächen: 2.550 qm
- Vollversiegelbare Flächen: 4.550 qm
- Teilversiegelbare Flächen: 3.500 qm

Ziel der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung ist es, das **rechtskräftig festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beizubehalten** und keine zusätzlichen Versiegelungen des Bodens zu schaffen. Nach Prüfung des Konzepts zur Nachnutzung des ehemaligen Modellparks reichen die rechtskräftig festgesetzten überbaubaren sowie voll- und teilversiegelbaren Flächen in der Gesamtsumme auch für die vorgesehenen Umstrukturierungsmaßnahmen aus.

Aufgrund der neuen Nutzungsschwerpunkte, der modifizierten Abgrenzungen der Baufelder XIV und XV sowie des neu hinzugekommenen Baufeldes XVII ist gegenüber den bisherigen Einzelfestsetzungen jedoch eine **andere Verteilung der überbaubaren sowie voll- und teilversiegelbaren Flächen auf die einzelnen Baufelder (Bereiche)** erforderlich.

Die neue Verteilung der rechtskräftig festgesetzten überbaubaren sowie voll- und teilversiegelbaren Flächen wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- **Überbaubare Grundflächen und Vollversiegelbare Flächen:**
Neben den bestehenden Gebäuden sind keine neuen Gebäude vorgesehen. Durch die geplanten, dauerhaft ortsfesten Plattformen für die Zelte und Wohnwagen, die ebenfalls bauliche Anlagen im planungsrechtlichen Sinne sind, ergibt sich gegenüber dem ehemaligen Modellpark dennoch ein höherer Bedarf an überbaubarer Grundfläche. Der Anteil der geplanten vollversiegelten Flächen ist dagegen deutlich geringer.

Da die **überbaubaren Grundflächen und vollversiegelbaren Flächen bezüglich ihrer Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gleich zu bewerten** sind, ist zwischen die-

sen beiden Flächenkategorien eine **Umschichtung möglich**, ohne dass dadurch ein neuer Ausgleichsbedarf ausgelöst wird. In der 3. Bebauungsplanänderung werden daher die **bisher zulässigen überbaubaren Grundflächen um den zusätzlichen Bedarf** für die Zelte und Wohnwagen **erhöht und im Gegenzug die bisherigen vollversiegelbaren Flächen um diesen Betrag reduziert**. Die rechtskräftige Gesamtsumme beider Flächenkategorien in Höhe von 7.100 qm bleibt unverändert.

– **Teilversiegelbare Flächen:**

Die **Summe der teilversiegelbaren Flächen** bleibt gegenüber dem Rechtsstand **gleich**. Die im neuen Parkkonzept geplanten teilversiegelten Flächen übersteigen zwar die Festsetzung im Bebauungsplan. Der höhere Bedarf kann aber von noch freien vollversiegelbaren Flächen abgedeckt werden.

Im Bebauungsplan „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 3. Änderung und Erweiterung“ wird das Maß der baulichen Nutzung in folgender Höhe festgesetzt:

- Überbaubare Grundflächen: 3.600 qm
- Vollversiegelbare Flächen: 3.500 qm
- Teilversiegelbare Flächen: 3.500 qm

In diesen Flächen ist auch das südlich der Kreisstraße liegende Baufeld XVI enthalten, siehe Abschnitt 3.3 der Begründung. Die schon im Modellpark **zusätzlich zulässige, flexible Mehr-Grundfläche von insgesamt 400 qm** bleibt weiterhin bestehen.

Die **Obergrenze der für Rundwege in den Vegetationsflächen zulässigen Versiegelung** wird dagegen von bisher maximal 10 % auf **maximal 6 % der Vegetationsflächen reduziert**. Ausgleichsflächen bleiben von der Versiegelung für Rundwege weiterhin ausgenommen. Die Möglichkeit der Reduzierung auf 6 % ergibt sich aus dem neuen Konzept des Architekturbüros Müller, Arndt, Partner. Die Reduzierung dient insbesondere der naturschutzrechtlichen Eingriffsvermeidung, siehe auch **Teil B der Begründung**.

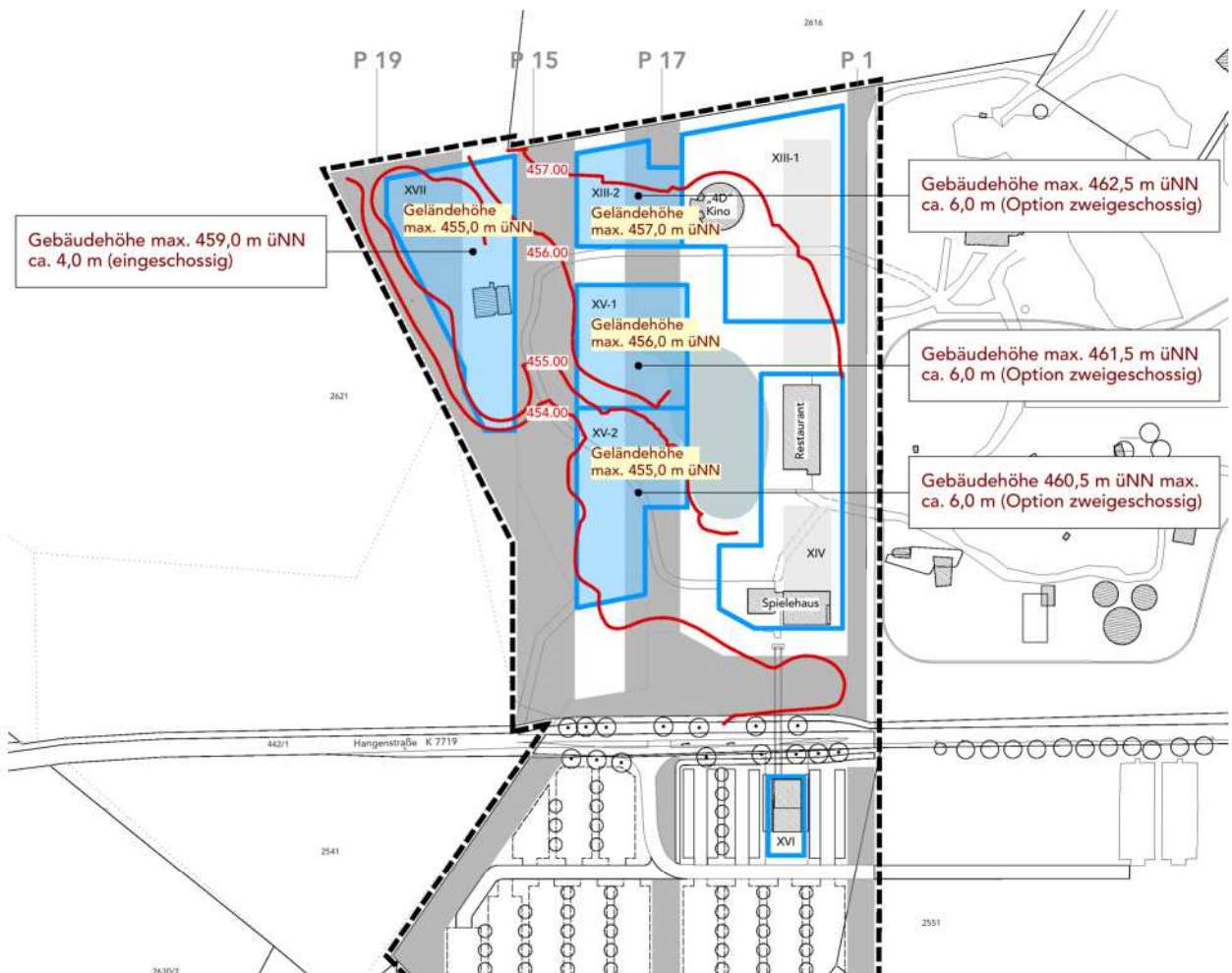
3.4.2

Die **zulässigen Höhen für die baulichen Anlagen** in den östlichen **Bereichen XIII-1, XIV und XVI** (spielebezogene Nutzungen und Eingang) werden aus dem Bebauungsplan Modellpark **unverändert** übernommen.

Die **zulässigen Höhen für die baulichen Anlagen** in den **Bereichen für die Übernachtungsnutzungen** werden wie folgt festgesetzt, siehe auch Abbildung auf Seite 15:

- Mit der Höhenfestsetzung von 459,00 m üNN sind im **Bereich XVII** am westlichen Plangebietsrand Gebäudehöhen von maximal 4,00 m über Gelände erreichbar.
- Die **zulässigen Höhen für die baulichen Anlagen** in den zentralen **Bereichen XIII-2, XV-1 und XV-2** werden in Anlehnung an die von Norden nach Süden leicht abfallende Topografie **gestaffelt**. In diesem Zusammenhang wird das Baufeld XV zweigeteilt. Die künftigen Obergrenzen liegen bei 462,50 m üNN (XIII-2), 461,50 m üNN (XV-1) bzw. 460,50 m üNN (XV-2). Mit diesen Höhenfestsetzungen sind in diesen Bereichen jeweils Gebäudehöhen bis maximal 5,50 bis 6,00 m über Gelände erreichbar. Durch die beidseits angrenzenden Baumstreifen P 15 und P 17 werden diese Gebäudehöhen landschaftlich gut eingebunden.

Zur Einbindung der Übernachtungscamps in die Landschaft werden in den **Bereichen XIII-2, XV-1, XV-2 und XVII** zusätzlich die **maximal zulässigen Geländehöhen**, auf denen die Unterkünfte platziert werden sollen, festgesetzt.



Gelände- und Gebäudehöhen für die Übernachtungsunterkünfte

3.5 STRUKTUR UND NUTZUNG SÜDLICH DER KREISSTRASSE

Südlich der Kreisstraße befinden sich die Parkplätze für den Freizeitpark sowie das Eingangsgebäude zum Park. Die Kreisstraße wird mit einer Fußgängerbrücke gequert.

Das Eingangsgebäude wird im neuen Parkkonzept auch künftig als **Zugang zu den Übernachtungscamps** und zu eventuell ganzjährig beabsichtigten Indooraktivitäten im Spielehaus am nördlichen Ende der Fußgängerbrücke genutzt. Das im Bebauungsplan Modellpark hierfür ausgewiesene Baufeld (**Bereich XVI**) bleibt bestehen.

Zusätzlich zu den Übernachtungsangeboten innerhalb des Parkgeländes soll auch Besuchern des Spielandes, die mit eigenen, autarken Reisemobilen unterwegs sind, die Gelegenheit zu einem kurzzeitigen Aufenthalt über Nacht gegeben werden. Die Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH beabsichtigt deshalb, einen Teil der vorhandenen, unbefestigten PKW-Stellplätze südlich des Eingangsgebäudes (**Bereich XVI**) als **Übernachtungsparkplatz für Reisemobile** zu nutzen und diese gegebenenfalls mit Ver- und Entsorgungsstationen für Strom, Frischwasser, Abwasser und Müll auszustatten. Am südlichen Parkplatzrand ist dabei der **Waldabstand von 30 m** zu beachten. Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Waldabstandsfläche ist keine Übernachtung in Reisemobilen zulässig.

3.6 ÜBERGEORDNETE TRASSENKORRIDORE UND RÜCKBAUVERPFLICHTUNG

3.6.1 B 30 NEU FRIEDRICHSHAFEN (B 31) – RAVENSBURG (ESCHACH)

Im Zusammenhang mit der Vorplanung/Linienfindung der „B 30 neu Friedrichshafen (B 31) – Ravensburg (Eschach)“, die sich derzeit erneut im Variantenvergleich zwischen einer West- und Ostumfahrung von Meckenbeuren befindet, teilte das Regierungspräsidium Tübingen der Gemeinde Meckenbeuren im November 2013 bzw. im April 2015 ein Ostkorridor im Bereich des Spiellandes mit.

Der **Trassenkorridor zur Ostumfahrung Meckenbeuren** befindet sich im Westen des Planungsgebietes. Die vorgegebene Korridorbreite beträgt beidseitig der Straßenachse 32,50 m. In diese Breite ist das zu beachtende Anbauverbot von 20 m nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bereits integriert. Hinzu kommt der zwischen dem Trassenkorridor und dem Planungsgebiet vorgesehene **Anschluss der Ostumfahrung Meckenbeuren an die K 7719** (Hangenstraße). Derzeit sind die Untersuchungen zur endgültigen Linienbestimmung der B 30 neu noch nicht abgeschlossen.

Der Trassenkorridor „Ostumfahrung Meckenbeuren“ ist in einem Übersichtsplan als **Anlage 3** der Begründung beigelegt sowie als Vermerk in der Planzeichnung eingetragen. Eine Vorbestimmung zur Trassierung wird durch den Vermerk nicht bewirkt.

3.6.2 UMFABUNG K 7719 LIEBENAU

Die Ortsumfahrung Liebenau im Zuge der K 7719 musste aufgrund der Planungsmaßnahme „B 30 neu Friedrichshafen (Süd) - Ravensburg (Eschach)“ zunächst zurückgestellt werden. Falls die Ostumfahrung von Meckenbeuren nicht realisiert wird, ist weiterhin auch die **Trasse für eine Umfahrung von Liebenau im Zuge der K 7719** zu beachten.

Hierzu liegt ein Korridor des Landratsamtes Bodenseekreis vor, der das Ergebnis einer naturschutzfachlichen Konfliktanalyse aus dem Jahr 2006 ist. Das Anbauverbot entlang von Kreisstraßen von 15 m nach Straßengesetz für Baden-Württemberg ist zuzüglich zu diesem Korridor zu berücksichtigen.

Der Trassenkorridor „Umfahrung K 7719 Liebenau“ ist auch im Übersichtsplan in **Anlage 3** der Begründung dargestellt sowie als Vermerk in der Planzeichnung eingetragen.

3.6.3 RÜCKBAUVERPFLICHTUNG

Seit Beginn der Planungen zum Spielpark ist bekannt, dass **im westlichen Bereich des Parks eine Überlagerung der Spielparknutzungen mit einer Ortsumfahrung und deren Anschluss an die K 7719** erfolgen wird.

Von den aktuellen Trassenkorridoren sind im Planungsgebiet südlich der Kreisstraße Teile der unbefestigten Parkierungsflächen sowie im Planungsgebiet nördlich der Kreisstraße Teile der Pflanzflächen P 15, P 16 und P 18 betroffen (siehe schraffierte Fläche mit Rückbauverpflichtung in **Anlage 3** der Begründung und in der Planzeichnung).

Die **Ortsumfahrung hat Vorrang gegenüber dem Spielpark**. Für den Fall der Realisierung der B 30 neu als Ostumfahrung Meckenbeuren bzw. der Umfahrung K 7719 Liebenau müssen die betroffenen Spielparknutzungen entfallen. Hierzu wird

- in der Planzeichnung eine „**Fläche mit Rückbauverpflichtung bei Bedarf für die Ostumfahrung Meckenbeuren bzw. die Umfahrung K 7719 Liebenau**“ ausgewiesen
- eine **planungsrechtliche Festsetzung** gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen, nach der die im Bebauungsplan dargestellten Nutzungen innerhalb der Fläche mit Rückbauverpflichtung nur solange zulässig sind, wie diese Flächen nicht für den

Bau einer der Trassen einschließlich des Anschlusses an die K 7719 und die damit zusammenhängenden Maßnahmen benötigt werden (siehe Textteil Ziffer 1.11 (a)).

Die Rückbauverpflichtung gilt nach dem Bau einer Ortsumfahrung auch für die Übernachtungsnutzung, falls die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV nicht eingehalten werden können (siehe Abschnitt 3.7.1.1 der Begründung).

Die Rückbauverpflichtung obliegt dem Betreiber des Ravensburger Spielelandes. Um dies sicherzustellen, erfolgt eine zusätzliche **Regelung der Rückbauverpflichtung im Städtebaulichen Vertrag** zwischen der Gemeinde Meckenbeuren, dem Betreiber des Ravensburger Spielelandes und dem Grundstückseigentümer.

Mit den genannten Festsetzungen zur Rückbauverpflichtung im Bebauungsplan und den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag ist die Umsetzbarkeit der Ortsumfahrung Meckenbeuren bzw. der Umfahrung K 7719 Liebenau sichergestellt. Den übergeordneten straßenbaulichen Anforderungen wird entsprochen.

3.7 IMMISSIONSSCHUTZ

3.7.1 LÄRMSCHUTZ

3.7.1.1 Beim Bau der Ortsumfahrung Meckenbeuren bzw. der Umfahrung K 7719 Liebenau sind gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen für die Übernachtungsunterkünfte erforderlich. Da derzeit die genaue Lage und die Verkehrsbelastung der Ortsumfahrung nicht bekannt sind, kann die Lärmbelastung durch die Ortsumfahrung und der notwendige Lärmschutz für die Übernachtungsnutzung erst zu gegebener Zeit ermittelt werden.

Im Bebauungsplan werden daher die **immissionsschutzrechtlichen Bedingungen für die Zulässigkeit der Übernachtungsnutzung im Spieleland nach dem Bau einer der Umfahrungen** wie folgt geregelt:

Die weitere **Zulässigkeit der Übernachtungsnutzung** nach dem Bau einer Ortsumfahrung ist an die **Einhaltung eines ausreichenden Schallschutzes an den Unterkünften für die Übernachtung** gebunden (siehe Textteil Ziffer 1.11 (b)).

Die Schutzbedürftigkeit der Übernachtungsnutzung im Spielpark mit seinen Spiel- und Aktionsflächen wird immissionsschutzrechtlich als Mischgebiet beurteilt. Dies begründet sich auch darin, dass die an die Übernachtungsnutzung angrenzende Spielparknutzung als gewerbliche Nutzung einzustufen ist. Da eine Ortsumfahrung erst zu einem Zeitpunkt gebaut wird, an dem die Übernachtungsnutzung schon vorhanden ist, sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV maßgeblich.

Zur planungsrechtlichen Absicherung eines ausreichenden Schallschutzes für die Übernachtungsnutzung nach dem Bau der Ortsumfahrung Meckenbeuren bzw. der Umfahrung K 7719 Liebenau wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Übernachtungsnutzung an die Einhaltung des nächtlichen Immissionsgrenzwertes für Mischgebiete von 54 dB(A) gemäß der 16. BImSchV gebunden.

Hierfür notwendige bauliche oder technische Lärmschutzmaßnahmen sind vom Ravensburger Spieleland vorzusehen. Im **Städtebaulichen Vertrag** zwischen der Gemeinde Meckenbeuren, dem Betreiber des Ravensburger Spielelandes und dem Grundstückseigentümer ist geregelt, dass der **Betreiber des Ravensburger Spielelandes auf eigene Kosten für ausreichenden Lärmschutz sorgen muss, um den nächtlichen Immissionsgrenzwert einzuhalten. Anderenfalls muss die Übernachtungsnutzung entfallen.**

Mit den genannten immissionsschutzrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan und den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag ist ausgeschlossen, dass sich die Übernachtungsnutzung nachteilig auf den Bau einer Ortsumfahrung auswirken kann. Die Umsetzbarkeit der Ortsumfahrung Meckenbeuren bzw. der Umfahrung K 7719 Liebenau wird sichergestellt.

- 3.7.1.2 Als weitere Vorkehrung zum Immissionsschutz für die Übernachtungsnutzung im Spiel-land ist im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Einhaltung des nächtlichen Immissions-richtwertes von 45 dB(A) nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) enthalten, siehe Textteil Ziffer 1.10 (d).

Dadurch wird Vorsorge getroffen, dass kein für die Nachtruhe schädlicher Lärm durch den Betrieb des Ravensburger Spiellandes erzeugt wird.

3.7.2 SPRITZMITTELSCHUTZ

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen mit Intensivobst-kulturen an. Zur Einhaltung des für den Spielpark erforderlichen Spritzmittelabstandes auf dem Flurstück Nr. 2616 liegt der Gemeinde Meckenbeuren eine Erklärung der Stif-tung Liebenau als Pächter sowie des Grundstückseigentümers vom 1.12.2003 vor. Darin verpflichtet sich die Stiftung Liebenau zur Rodung der damals vorhandenen Obstbäume und zum Verzicht auf Spritzmittel innerhalb einer 20 m breiten Abstandsfläche zu den Aufenthaltsbereichen (Baufeldern) des Parks.

Die nördliche Abgrenzung der Baufelder hat sich in der 3. Bebauungsplanänderung ge-genüber dem ehemaligen Modellpark nicht geändert. Die in der Erklärung vom 1.12.2003 abgegrenzte Abstandsfläche zu den Baufeldern ist für den Spritzmittelschutz somit auch weiterhin ausreichend. Der im Textteil enthaltene Hinweis auf eine evtl. Ein-schränkung der Nutzbarkeit der Baufelder durch Spritzmittelabstände wird dennoch vor-sorglich beibehalten.

BEGRÜNDUNG – TEIL B

UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ

Der Umweltbericht wurde vom Büro Planstatt Senner aus Überlingen erstellt. Er liegt se-parat gebunden bei. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die **Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen** formuliert.

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden vier Begehungen (30.8.2013, 14.4.2015, 3.5.2015 und 10.5.2015) innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung (Waldrand im Südwesten und angrenzende Ackerflächen) durchgeführt. Von der Pla-nung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG be-rührt. Die detaillierte Darlegung der vorgefundenen Arten sowie der vorgesehenen **ar-tenschutzrechtlichen Sicherungs- und Optimierungsmaßnahmen**, die auch im Bebau-ungsplan festgesetzt werden, ist im Umweltbericht enthalten, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

In Abstimmung mit dem Landratsamt werden in der **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** nur die Bereiche erfasst, in der eine bilanzierungsrelevante Änderung erfolgt (ca. 4,40 ha des Planungsgebietes). Eine Übersicht hierzu ist im Umweltbericht enthalten.

- Von der Planung besonders betroffen ist das **Schutzgut Pflanzen und Tiere**. Der Ist-Zustand und die darauf aufbauende Berechnung beim Schutzgut Pflanzen und Tiere basieren auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Modellpark“ einschließlich der danach erteilten Baugenehmigungen. Unter Beachtung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes entsteht für dieses Schutzgut in der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung ein **Kompensationsüberschuss von 1.198 Ökopunkten**.
- Für das **Schutzgut Boden** ergeben sich **gegenüber dem Ist-Zustand keine Veränderungen**, es kann jedoch zu Verschiebungen der versiegelbaren Flächen kommen. Bereiche die aktuell versiegelt sind und künftig nicht als versiegelt benötigt werden, sind dabei fachgerecht wiederherzustellen bzw. zu rekultivieren. Hierzu ist im Bebauungsplan eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung enthalten, siehe Textteil Ziffer 1.5. (c).
- Für die **Schutzgüter Wasser sowie Landschafts- und Ortsbild/ Naherholung (Mensch)** sind die **Eingriffe soweit minimiert bzw. kompensiert, dass kein weiterer Ausgleich erforderlich ist**. In die **Schutzgüter Klima sowie Kultur- und Sachgüter** wird durch die Planung **nicht eingegriffen**.

Die detaillierte Darlegung des Eingriffs in den Naturhaushalt und die sonstigen Schutzgüter durch die Planung einschließlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich, die auch im Bebauungsplan festgesetzt werden, ist im Umweltbericht enthalten, auf den an dieser Stelle ebenfalls verwiesen wird.

AM 27.01.2016 als Satzung beschlossen.

.....
(Schmid)
Bürgermeister

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET SPIELEPARK IN LIEBENAU,
3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

**ANLAGE 1
ZUR
BEGRÜNDUNG – TEIL A**

KONZEPT ZUR NACHNUTZUNG DES EHEMALIGEN MODELLPARKS

Architekturbüro Müller, Arndt, Partner, Meckenbeuren/Stuttgart, vom Februar 2015

siehe folgende Seite



**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET SPIELEPARK IN LIEBENAU,
3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

**ANLAGE 2
ZUR
BEGRÜNDUNG – TEIL A**

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH LUVPG

Planstatt Senner, Überlingen, vom 27.1.2016

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach LUVPG liegt der Begründung separat gebunden bei.

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET SPIELEPARK IN LIEBENAU,
3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

**ANLAGE 3
ZUR
BEGRÜNDUNG – TEIL A**

ÜBERSICHTSPLAN TRASSENKORRIDORE
KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 27.1.2016

siehe folgende Seite

Spiel

ZEICHENERKLÄRUNG

Luftbild

Auszug aus Übersichtsplan Vorplanung/Linienfindung B 30 neu FN (B 31) – RV (Eschach) vom Regierungspräsidium Tübingen 2013



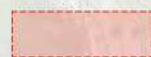
Trasse „Umfahrung K 7719 Liebenau“
(Quelle: Bodenseekreis 2006)



Trassenkorridor „Umfahrung K 7719 Liebenau“
unter Berücksichtigung der Schutzgüter
(Quelle: Bodenseekreis Konfliktanalyse 2006)



Trasse „Ostumfahrung Meckenbeuren“
(Quelle: Regierungspräsidium Tübingen,
Schreiben vom 29.11.2013 und 13.04.2015)



Trassenkorridor „Ostumfahrung Meckenbeuren“
(Quelle: Regierungspräsidium Tübingen,
Schreiben vom 13.04.2015)



Anschlussbereich Ostumfahrung an K 7719
(Quelle: Regierungspräsidium Tübingen,
Schreiben vom 29.11.2013 und 13.04.2015)



Rückbauverpflichtung im Planungsgebiet
bei Bedarf für die Ostumfahrung Meckenbeuren
bzw. Umfahrung K 7719 Liebenau
mit Anschluss an die K 7719



A

32,50m
32,50m

C

B

15,00m

**GEMEINDE
MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET
SPIELPARK
IN LIEBENAU,
3. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG**

**Übersichtsplan
Trassenkorridore**

Ostumfahrung
Meckenbeuren/
Umfahrung Liebenau
bzw.
Umfahrung K 7719
Liebenau

M 1:2.500

KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

27.1.2016

GEMEINDE MECKENBEUREN BODENSEE-KREIS

BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET SPIELEPARK IN LIEBENAU, 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).
 4. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. 2010 S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
-

Der nachfolgende Textteil besteht aus:

1. Rechtsstand (2003)

Die Grundlage bildet der Textteil des Bebauungsplanes „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung und Erweiterung – Teilbereich Modellpark“ in Meckenbeuren in der rechtskräftigen Fassung vom 24.9.2003.

Die modellparkspezifischen Festsetzungen wurden herausgenommen und – soweit erforderlich – durch die spieleparkspezifischen Festsetzungen analog zum angrenzenden Bebauungsplan „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Spieleland“ in der rechtskräftigen Fassung vom 1.12.2003 ersetzt.

2. 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes neu hinzukommenden oder modifizierten Festsetzungen sind im nachfolgenden Textteil grau hinterlegt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Spielpark (§ 11 BauNVO)

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

(a) Nutzungen baulicher und anderer Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 3. Änderung“ sind nur zulässig, soweit ihre Nutzung nach den Vorschriften des Jugendschutzgesetzes (JuSchG) i.d.F. vom 23.7.2002 für Kinder (§ 1 Abs. 1 JuSchG) gestattet ist.

(b) Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:

1. Fahrgeschäfte, Spielgeräte und Spielanlagen
2. Tiergehege
3. Teich- und Wasseranlagen im Zusammenhang mit den Anlagen nach Nr. 1.
4. Bauliche Anlagen (Gebäude und Geländegestaltung) im Zusammenhang mit den Nutzungen in Ziffer 1.1.1 (b) Nr. 1. bis 3.
5. Bauliche Anlagen (Gebäude und Geländegestaltung) für Betrieb, Ver- und Entsorgung des Spielelandes, Verpflegung der Parkbesucher und Bediensteten, Verkauf von Spielen, Andenken, für die Instandhaltung incl. Lagerung von Betriebsmitteln u.a.

6. Innerhalb der im Plan durch Baugrenzen bestimmten Bereiche „XIII-2“, „XV-1“, „XV-2“ und „XVII“ sind zusätzlich Anlagen (Unterkünfte, sanitäre Einrichtungen) für die Übernachtung im Spieleland zulässig.

Die Unterkünfte sind als freistehende Einzelunterkünfte mit max. 6 Betten und max. 25 qm Grundfläche pro Unterkunft zu gestalten. Die Verbindung von Einzelunterkünften über Plattformen ist zulässig.

Es dürfen zusätzlich mobile Einzelunterkünfte aufgestellt werden. Als mobile Einzelunterkünfte sind Zelte bis max. 3,0 m Gesamthöhe oder – beschränkt auf die Monate April bis Oktober – saisonal ortsfeste Wohnwagen zulässig.

- (c) Innerhalb der überbaubaren Flächen, die in der Planzeichnung zusätzlich mit einer Pflanzfläche „S“ gekennzeichnet sind, sind die gemäß Ziffer 1.1.1 (b) zulässigen Nutzungen mit Pflanzungen gemäß dem in der Pflanzfläche „S“ festgesetzten Pflanzgebot zu kombinieren.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Die Festsetzungen in Plan und Text zum Maß der Nutzung beziehen sich auf die gesamte überbaubare Fläche des jeweiligen Bereichs.

Anlage 1

Das Maß der Nutzung darf die eingetragenen Baugrenzen sowie die Angabe der überbaubaren Grundfläche und der darüberhinaus voll- und/oder teilversiegelbaren Flächen nicht überschreiten. Die Begriffe Versiegelung, vollversiegelte Flächen und teilversiegelte Flächen sind definiert entsprechend Anlage 1 zum Textteil.

- (b) Die im Planteil ausgewiesenen überbaubaren Flächen (Baufelder) können durch **Übergangszonen** unter folgenden Maßgaben miteinander verbunden und baulich genutzt werden:

1. Es dürfen je Übergangszone nur max. zwei Baufelder miteinander verbunden werden.
2. Die Übergangszone kann flexibel zwischen den Baufeldern, die verbunden werden sollen, angeordnet werden.
Die Breite der Übergangszone zwischen den zu verbindenden Baufeldern darf insgesamt 20 m nicht überschreiten.
3. Bei Unterbrechungen eines festgesetzten Pflanzstreifens ist sicherzustellen,
 - daß der optische Zusammenhang dieses Pflanzstreifens gewahrt bleibt und
 - der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a BauGB - ggfs. durch ersetzende Maßnahmen an anderer Stelle - gewährleistet bleibt.
4. Das in Anspruch genommene Maß der Nutzung innerhalb der Übergangszonen ist auf das im Planteil angegebene Maß der Nutzung entweder eines oder beider der miteinander verbundenen Baufelder anzurechnen.

- (c) Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundflächen sind in den mit „*“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen in der Summe weitere 400 qm überbaubarer Grundfläche zulässig. In der einzelnen mit „*“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist dabei eine Erhöhung der in der Nutzungsschablone festgesetzten überbaubaren Grundfläche von max. je 300 qm zulässig.

Ausnahmen

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

Beim Überschreiten der Baugrenzen ist eine mind. 15 m breite Vegetationsfläche entspr. Ziffer 1.3. (a) zu den benachbarten Baufeldern zu gewährleisten. Ein Eingriff in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nicht zulässig.

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

1.1.3 GELÄNDEHÖHEN

- (a) Topografische Veränderungen in der Fläche und im Bereich der Pflanzstreifen zum Zweck der landschaftlichen Einbindung sind zulässig.
- (b) Abgrabungen, die zu einem Eingriff in das anstehende Grundwasser führen, sind jedoch nur vorbehaltlich wasserrechtlicher Vorschriften zulässig, siehe auch Hinweise in Ziffer 3.6.

- (c) In den durch Baugrenzen bestimmten Bereichen „XIII-2“, „XV-1“, „XV-2“ und „XVII“ sind Geländehöhen, auf denen die in Ziffer 1.1.1 (b) Nr. 6 genannten Anlagen für die Übernachtung im Spiel-land platziert werden sollen, wie folgt zulässig:

Bereich XIII-2	bis	max. 457 m üNN
Bereich XV-1	bis	max. 456 m üNN
Bereich XV-2	bis	max. 455 m üNN
Bereich XVII	bis	max. 455 m üNN

1.1.4 GEBÄUDEHÖHEN (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der im Planteil eingetragenen maximalen Höhe bis Oberkante Dach (OKD) über Normal Null.

Die OKD ist hier unabhängig von der Dachform definiert durch den am höchsten liegenden Punkt der Dachhaut.

1.2 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist den Baugrenzen anzupassen und orientiert sich im übrigen an den Erfordernissen der einzelnen Bereiche.

1.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB)

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

Auf diesen Flächen, jedoch nur außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind ausnahmsweise Wege mit einer maximalen

Breite von 3,50 m zulässig.

Der Anteil dieser Wege darf nicht mehr als 6 % der gesamten Vegetationsflächen in Anspruch nehmen.

Die Wege sind ins Gelände zu entwässern.

- (b) In den nicht überbaubaren Flächen, jedoch nur außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind offene Wasserflächen unbeschadet wasserrechtlicher Vorschriften allgemein zulässig.

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

Ausnahmen

- (c) In den nicht überbaubaren Flächen, jedoch nur außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind ausnahmsweise auf ein oder mehrere Themen bezogene Spielgeräte und Spielgegenstände zulässig. Diese Themenspielflächen dürfen einzeln nicht mehr als 20 qm in Anspruch nehmen.

Das Maß der ausnahmsweise zulässigen Themenspielflächen ist auf die angegebenen Grundflächen und versiegelbaren Flächen eines der benachbarten Bereiche nachvollziehbar anzurechnen.

1.4 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

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

1.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (a) Es ist sicherzustellen, daß dem an das Planungsgebiet im Südwesten angrenzenden Graben (Erlengraben) die derzeit anfallende Wassermenge auch zukünftig zugeführt wird.

Am Rand des Spielparkes und am Rand der Stellplätze ist ein Abfanggraben anzulegen, der das Drainagewasser dauerhaft dem Erlengraben zuleitet.

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

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

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

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

Anlage 1

(c) Nicht mehr versiegelte Flächen sind fachgerecht zu rekultivieren.

Die Mächtigkeit soll den natürlichen Böden im Umfeld der Maßnahme entsprechen. Hierzu sind folgende Schritte durchzuführen:

- Entfernen von Versiegelung und Unterbau,
- Beseitigen von Unterbodenverdichtungen durch Tiefenlockerung,
- Beseitigen ortsfremder Böden und Materialien

(d) Zur Beleuchtung sind geeignete, insektenverträgliche Leuchtmittel mit möglichst großer Wellenlänge zu verwenden.

Die Lampenträger sollen das Licht bündeln und zielgerichtet lenken. Das Licht soll von oben nach unten strahlen. Die Oberflächentemperatur der verwendeten Strahler soll unter 60°C bleiben.

Die Beleuchtung ist in Bezug auf Ort und Zeit eng auf den Bedarf abzustimmen.

Flutlichtanlagen, Fassadenstrahler, Werbeanlagen und Lichtbänder sind unzulässig.

(e) Artenschutz:

Um den Fortbestand der lokalen Populationen zu erhalten bzw. zu optimieren, sind entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze (nördlich der K 7719) in den Ausgleichsflächen 10 Nistkästen für Kleinvögel anzubringen und dauerhaft zu erhalten. In der nördlichen und westlichen Ausgleichsfläche sind je 5 Nistkästen an bestehenden Gehölzen in einer Höhe von ca. 3 m anzubringen und das Einflugloch Richtung Osten auszurichten.

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

(f) Im Rahmen der Beseitigung des Eingriffs in die Natur und Landschaft ist nach Aufgabe der satzungsgemäßen Nutzung der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Der Betreiber hat sich zur Wiederherstellung zu verpflichten.

1.6 PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

(a) Anpflanzen von Bäumen

Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 2 m zulässig. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von mindestens 15 - 20 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm-Mittelpunkt soll mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Anlage 2

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

Pflanzgebot 1

Freiwachsende Hecke

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

Pflanzgebot 8

Kleinkronige Bäume - Stellplätze

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

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

Pflanzgebot 10

Einzelbäume an der Parkplatzzufahrt

Die Pflanzstandorte sollen auf die gegenüberliegenden vorhandenen Birken Bezug nehmen.

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

Pflanzgebot 14

Extensive Wiese mit Schilfröhricht und Gehölze

Pflanzgebot 15

Kiefern und Zitterpappeln;
lockerer Hainbuchen-/ Eichenhain;
Weiden

Pflanzgebot 16

Ruderalflur mit einzelnen Gehölzen

Pflanzgebot 17

Birkenstreifen

Pflanzgebot 18

Feucht- und Nasswiese

Pflanzgebot 19

Feuchtgebüsch

- (c) Innerhalb der überbaubaren Flächen sind in Ergänzung der in Ziff. 1.6 (b) festgesetzten Pflanzgebote in untergeordnetem Maße fremdländische Arten, die nicht invasiv sind, zur Unterstützung der z.B. durch Gebäude bestimmten jeweiligen Atmosphäre zulässig.

- (d) Innerhalb der im Plan mit „A“ gekennzeichneten Pflanzflächen sind Pflanzungen im Zusammenhang mit den Nutzungen nach Ziffer 1.1.1 (b) Nr. 1 bis 3 zulässig. Dabei können auch fremdländische Arten, die nicht invasiv sind, verwendet werden.

1.7 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

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

1.8 BÖSCHUNGEN, STÜTZMAUERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

1.9 VERWENDUNGSVERBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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

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

1.10 VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (a) Durch geeignete bauliche oder sonstige technische Maßnahmen ist sicherzustellen, daß an den Wohngebäuden der benachbarten Gebiete der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nicht überschritten wird.
- (b) Lautsprecheranlagen bzw. akustische Signalanlagen im Freibereich, die der Erläuterung dienen, sind so auszurichten, daß der in (a) genannte Immissionsrichtwert eingehalten wird.
- (c) Unzulässig sind bauliche oder sonstige Anlagen, die trotz Lärmschutzmaßnahmen allein oder zusammen mit bestehenden baulichen oder sonstigen Anlagen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Spieleland“ die nach der Freizeitlärmrichtlinie zulässigen Immissionswerte an der nächst gelegenen Bebauung außerhalb der Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne nicht einhalten.

- (d) Die in Ziffer 1.1.1 (b) Nr. 6 genannten Unterkünfte für die Übernachtung im Spieleland sind nur zulässig, wenn durch den Betreiber nachgewiesen wird, dass an den Unterkünften für die Übernachtung
- nachts (im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) gemäß DIN 18005
- nicht überschritten wird.

1.11 AN BESTIMMTE UMSTÄNDE GEKNÜPFTE ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- (a) Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „Fläche mit Rückbaupflichtung bei Bedarf für die Ostumfahrung Meckenbeuren bzw. Umfahrung K 7719 Liebenau“
- sind die festgesetzten Nutzungen nur solange zulässig, wie diese Flächen nicht für den Bau einer der Trassen einschließlich des Anschlusses an die K 7719 und die damit zusammenhängenden Maßnahmen benötigt werden.
- (b) Die in Ziffer 1.1.1 (b) Nr. 6 genannten Unterkünfte für die Übernachtung im Spieleland sind nach dem Bau der geplanten Ostumfahrung Meckenbeuren bzw. Umfahrung K 7719 Liebenau nur weiterhin zulässig, wenn sichergestellt ist, dass an den Unterkünften für die Übernachtung
- nachts (im Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr) der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) gemäß 16. BImSchV
- nicht überschritten wird.
- Sofern nach dem Bau der geplanten Ostumfahrung Meckenbeuren bzw. Umfahrung K 7719 Liebenau der nächtliche Immissionsgrenzwert für die Übernachtungen im Spieleland nicht eingehalten werden kann, sind in den Bereichen XIII-2, XV-1, XV-2 und XVII nur die in Ziffer 1.1.1 (b) Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungen zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 GEBÄUDEHÖHE (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Festsetzungen unter 1.1.4.

2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(a) Fassaden/ Wände

Zulässig ist die Verwendung von Holz, Metall, Glas, Sichtbeton, verputztem Mauerwerk sowie textilem Material.

Nicht zulässig sind großflächige, ungegliederte Fassaden aber auch unruhige, nicht aus der ganzheitlichen Fassade heraus entwickelte Vor- und Rücksprünge, kunstgewerbliche "Zierelemente", sofern sie an der strassenseitigen Fassade in Erscheinung treten.

(b) Dachdeckung

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

Bitumengedekte Dächer müssen mit einer Kiesschicht bedeckt werden.

Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

(c) Fußgängerbrücke

Für die Herstellung der Brücke ist eine optisch leicht und schlank wirkende Tragkonstruktion zu wählen. Zulässig ist die Verwendung von Sichtbeton oder Stahl.

Eine Einhausung der Brücke sowie das Anbringen - auch eines transparenten - Wetterschutzes sind unzulässig.

2.3 VERSIEGELUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 NÖRDLICH DER KREISSTRASSE

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

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

Bei der Querung der Pflanzstreifen, die mit den Pflanzgeboten 1, 15, 17 und 19 bezeichnet sind, sind kleinformatiges Beton- oder Natursteinpflaster bzw. Platten mit einer maximalen Kantenlänge von 0,50 m zu verwenden. Wege innerhalb dieser Pflanzstreifen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Abgrenzung des Pflanzstreifens haben.

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

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

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

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

2.3.2 SÜDLICH DER KREISSTRASSE

- (a) Eine Versiegelung des Bodens außerhalb der überbaubaren Fläche ist zum Zweck der Errichtung der notwendigen Zuwegungen zulässig.

- (b) Eine Versiegelung des Bodens ist zulässig

- zum Zweck der Errichtung der notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten sowie
- zur Errichtung von Anschlüssen zur Stromversorgung, zur Frischwasserversorgung und zur Abwasser- und Müllentsorgung für Reisemobile, jedoch nur außerhalb der im Plan bezeichneten Waldabstandsfläche gemäß § 4 Abs. 3 LBO, siehe Hinweis 3.13.

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

In den im Plan mit Pflanzgebot P 8 bezeichneten Baumreihen sind ausnahmsweise Überfahrten für Reisemobile wie folgt zulässig:

- eine Überfahrt bis maximal 6,50 m Breite pro Baumreihe.

- (c) Für die Ausführung der Hauptstellplätze ist Pflaster mit Rasenfugen zu verwenden, die Ausweichparkplätze sind mit Schotterrassen auszuführen. Für die Fahrspuren ist Asphaltbelag zulässig.

2.4 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (a) Werbeanlagen müssen sich in Form, Maßstab, Farbe und Material in das Landschaftsbild einfügen, bzw. sie dürfen dieses nicht beeinträchtigen.
- (b) Werbeanlagen sind nur am Eingangsbereich zum Spieleland zulässig. Die Werbeanlage ist im Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zu errichten. Großtafel-Werbeanlagen ab einer Größe von 4 qm sind nicht zulässig.
- (c) Lichtwerbung ist nur zulässig als hinterleuchtete Anlage. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Grelle Signalfarben sind unzulässig.
- (d) Werbefahren sind nur während der Betriebssaison des Spiellandes zulässig und in Farbe und Größe mit der Gemeinde abzustimmen. Spruchbänder sind nur zu besonderen Anlässen und Veranstaltungen zulässig.
- (e) Eine Nutzung der Fußgängerbrücke für Werbezwecke ist nicht zulässig.
- (f) Im gesetzlichen Anbauverbot sind Werbeanlagen nicht zulässig.

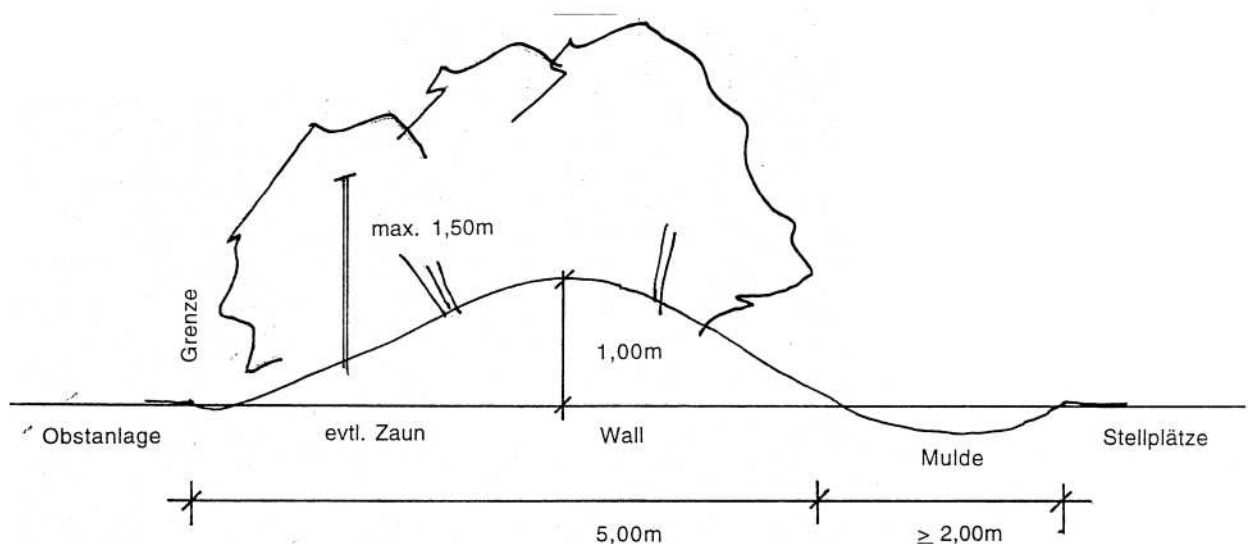
2.5 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (a) Einfriedungen sind nördlich der Kreisstraße nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig, südlich der Kreisstraße bis zu einer Höhe von 1,50 m. Der Abstand der Einfriedung von der Straßenbegrenzungslinie muß mind. 6,00 m betragen.
- (b) Am Südrand des Geländes nördlich der Kreisstraße ist eine Einfriedung durch Mauern oder andere blickdichte Materialien - auch Hecken - zulässig, unterbrochen von etwa gleichlangen, den Durchblick ermöglichenden Abschnitten. Die Abgrenzung des Geländes zur offenen Landschaft muß mit einem Zaun aus Drahtgeflecht (Wildzaun) erfolgen.
- (c) Zwischen der Kreisstraße und den Parkplätzen muß eine Abschränkung so erfolgen, daß die Querung der Straße nur durch die Unterführung oder über die Fußgängerbrücke möglich wird.
- (d) Die im Plan mit "R" bezeichneten Flächen am südlichen Rand der Parkierungsfläche dienen als Abgrenzung und gleichzeitig als Pufferfläche zu den angrenzenden Obstanlagen. Sie sind entsprechend der im Hinweis 3.3 enthaltenen Skizze zu gestalten.
- (e) Einfriedungen sind von außen durch lockere, verschieden hohe Bepflanzungen mit Sträuchern dauerhaft einzugrünen. Einfriedungen dürfen das geschlossene Erscheinungsbild der Pflanzstreifen, die im Plan mit Pflanzgebieten bezeichnet sind, nicht beeinträchtigen. Die Vegetation der angrenzenden Pflanzstreifen kann auch vor dem Zaun gepflanzt werden. Einfriedungen sind ohne Sockel und für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

3 HINWEISE

- 3.1 Ein Lärmgutachten hat festgestellt, daß die von beiden Teilbereichen des Spielgrundes und seinen Einrichtungen ausgehenden Lärmemissionen die zulässigen Werte am Ort der Einwirkung nicht überschreiten. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird vom Betreiber nachzuweisen sein, daß am Ort der Einwirkung die Werte gem. DIN 18005/VDI Richtlinien 2058, 3724 nicht überschritten werden oder eine evtl. Überschreitung durch Schutzmaßnahmen verhindert wird (§15 BauNVO).
- 3.2 Über den Lärmschutz am Objekt hinaus zusätzliche erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind im Bereich der in der Planzeichnung des Bebauungsplan-Teilbereiches Spielgrund ausgewiesenen Fläche für Lärmschutzeinrichtungen zulässig, und zwar Lärmschutzeinrichtungen in Form der Bodenanschüttung, Lärmschutzwand, Lärmschutzwall, auch kombiniert.
- 3.3 Zeichnerische Erläuterung zu Ziff. 2.5. (d):



Auf die folgenden als Wirtspflanzen für die Feuerbrandkrankheit geltenden Feldgehölze sollte in Nachbarschaft zu Obst (500 m) verzichtet werden:

- Felsenbirne (Amelanchier)
- Weißdorn (Crataegus)
- Mehlbeere, Eberesche (Sorbus)
- Lorbeermispel (Stranvaesia)
- Feuerschein (Pyracantha)
- Zwergmispel (Cotoneaster).

Das Julius-Kühn-Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen für die oben genannten Wirtspflanzen für den Einsatz im öffentlichen Grün erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:

„<http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6>“

- 3.4. Die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten, d.h. sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (siehe auch Hinweise in Ziffer 3.4.1).

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

- 3.4.1 Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt, jedoch auf Grund der allgemeinen Siedlungsgunst des Geländes (fruchtbare Ackerböden, Wasser) mit einiger Wahrscheinlichkeit vorhanden. Mit bisher unbekannten archäologischen Fundstellen ist zu rechnen. Dem Vorhabenträger wird daher empfohlen, im Falle einer konkretisierten Planung im betreffenden Bereich Baggerschürfe unter Aufsicht des LAD durchzuführen, um das Gelände archäologisch zu prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich.

Die Kosten für die Prospektionsmaßnahme sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Werden bei Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaïenhofen, Tel. 07735/93777-123) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Weiterhin ist der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen frühzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vorher, schriftlich mit dem LAD abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen. Ansprechpartner: Dr. Bodo Dieckmann, E-Mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de .

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auch während des gesamten weiteren Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaïenhofen, Tel. 07735/93777-123) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden.

- 3.5 Zu den im Norden des Planungsgebietes angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind bei der Überplanung der Baufelder evtl. notwendige Spritz- und sonstige Schutzabstände zu beachten. Mit Einschränkungen der Nutzung der betroffenen Baufelder muss bei der derzeitigen Abgrenzung des Bebauungsplangeländes gerechnet werden.
- 3.6 Mit dem Bau der Gebäude bzw. Herstellung der versiegelten/ teilversiegelten Flächen sind auch die dazugehörigen Entwässerungseinrichtungen zu realisieren.
- 3.7 Bei einem Eingriff in das Grundwasser ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag eine wasserrechtliche Behandlung nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig. Bei Aufschluß von Grundwasser sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben abzudichten. Grundwasseraufschluß im Zuge der Bauarbeiten ist unverzüglich bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 3.8 Zum Jugendschutzgesetz - planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.1.1 (a):
§ 1 Abs. 1 JuSchG lautet: Im Sinne dieses Gesetzes sind Kinder Personen, die noch nicht 14 Jahre alt sind, sind Jugendliche Personen, die 14, aber noch nicht 18 Jahre alt sind.
- 3.9 Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf den benötigten Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.
Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.
Markierte Bauwege tragen dazu bei, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere Fläche des Spielparkes beschränkt bleiben.
- 3.10 Der K 7719 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.
- 3.11 Der Nachweis der Retentionsräume ist im Zuge der Erschließungsplanung zu erbringen.

- 3.12 Beim Bau von Erdwärmesonden sind alle grundsätzlichen Vorschriften gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (3. Auflage, UVM 2001) sowie folgende Hinweise zu berücksichtigen, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden:
- Der Bau von Erdwärmesonden bis in Teufenbereiche von rd. 400 m ist ohne zusätzliche hydrogeologische Stellungnahme dann möglich, wenn stets gewährleistet ist, daß ein Zufluß von der Erdoberfläche und ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluß im Ringraum der Bohrungen durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert werden kann.
- Allerdings ist beim Niederbringen der Bohrungen sowohl beim Durchteufen der oberflächennahen pleistozänen als auch der im Liegenden folgenden tertiären Ablagerungen mit gespannten bis artesisch gespannten Grundwasserstockwerken zu rechnen. Nicht auszuschließen sind auch Gasindikatoren oder sogar Gasaustritte, die beim Durchteufen der Schichtenfolgen in der Oberen Süßwassermolasse auftreten können. Ihr Gefahrenpotential muß sorgfältig ermittelt und gegebenenfalls durch entsprechende technische Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden. Der Dichtigkeitsnachweis der Ringraumverpressung ist hierfür und für den Grundwasserschutz von größter Bedeutung, da hier die Gefahr groß ist, daß über undichte Ringraumverfüllungen verschiedene Stockwerke miteinander kurzgeschlossen werden und eventuell oberflächennahe Verunreinigungen - abhängig von den jeweiligen Druckverhältnissen - auch in tiefere Grundwasserstockwerke gelangen.
- Ist die Nutzung grundwasserführender Horizont geplant, bedarf es einer gesonderten hydrogeologischen Beurteilung.
- 3.13 Zum Waldabstand - örtliche Bauvorschrift Ziff. 2.3.2 (b):
- Das südliche Planungsgebiet grenzt an Waldflächen an. Die Waldabstandsfläche von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO ist in der Planzeichnung dargestellt.
- Innerhalb des Waldabstandes sind Übernachtungsplätze für Reisemobile unzulässig.
- Vorort** muss dies gut sichtbar, z.B durch Hinweisschilder und Markierungen auf der Bodenfläche, sichergestellt werden.
- 3.14 Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Feinkornlagen, ggf. große Einzelblöcke) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen.
- Die Beckentone stellen einen sehr stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.15 Das Planungsgebiet unterliegt dem Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Verkehrsflughafens Friedrichshafen, der hier in ca. 478 m üNN beginnt. Die im Planungsgebiet maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 464,00 m üNN. Eine Bebauung bis zu dieser Höhe ist luftverkehrsrechtlich zustimmungsfrei.

Das Aufstellen von Baugeräten und sonstigen Anlagen, wie z.B. das kurzzeitige Aufstellen von Mobil- oder Baukränen oder Betonpumpen, die in den Bauschutzbereich hineinragen, bedarf der Genehmigung der Luftfahrtbehörde nach § 15 LuftVG. Ein Antrag ist an die oberste Luftfahrtbehörde zu richten.

3.16 Auf dem jetzigen Gelände des Spielplatzes wird ein privates Erdgasnetz betrieben. Eine Erweiterung von erdverlegten Leitungen darf nur von Rohrleitungsbauunternehmen mit einer DVGW-Bescheinigung GW 301 ausgeführt werden.

3.17 Sofern durch geplante Vorhaben vorhandene Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom beeinträchtigt werden, sind entweder die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können oder vom Vorhabenträger die Kosten der Telekom für die Sicherung/ Änderung/ Verlegung ihrer TK-Linien für das geplante Vorhaben zu tragen.

4. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Spielplatz in Liebenau, 3. Änderung und Erweiterung“ bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften anderer Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Spielplatz in Liebenau, 3. Änderung und Erweiterung“ aufgehoben.

5. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Definitionen Versiegelung

Anlage 2: Pflanzliste

AM 27.01.2016 als Satzung beschlossen.

.....
(Schmid)
Bürgermeister

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEE-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET SPIELEPARK IN LIEBENAU,
3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

**ANLAGE 1
ZUM TEXTTEIL 1.1.2 (A)**

DEFINITIONEN VERSIEGELUNG

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

ART DER ANGESCHLOSSENEN FLÄCHE	ABFLUSSBEIWERT
--------------------------------	----------------

Vollversiegelte Flächen

Dachflächen	1,00
Pflaster mit Fugenverguß, Schwarzdecken oder Beton	0,90
Pflaster ohne Fugenverguß und Holzpflaster Fugenanteil unter 5 %	0,85

Teilversiegelte Flächen

Fußwege mit Platten oder Schlacken Pflaster mit Fugenanteil über 6 %	0,60 – 0,7
ungepflasterte Straßen, Höfe und Promenaden	0,50
Spiel- und Sportplätze	0,25

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

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET SPIELEPARK IN LIEBENAU,
3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

**ANLAGE 2
ZUM TEXTTEIL 1.6**

PFLANZLISTE

Pflanzgebot 1: Freiwachsende Hecke

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

Pflanzgebot 8: Kleinkronige Bäume Stellplätze

Kleinkronige Bäume sind mind. in folgender Größe zu pflanzen:

Hochstamm 3-4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 160-180 cm, Stammumfang 5-8 cm.

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Stieleiche	-	Quercus robur

Pflanzgebot 10: Einzelbäume an der Parkplatzzufahrt

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

Die Birken sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen:

Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20, mit Drahtballierung.

Pflanzgebot 14: Extensive Wiese mit Schilfröhricht und Gehölzen

Verwendung von einheimischem Saatgut

- | | | |
|---------------|---|--------------------|
| Silberweide | - | Salix alba var. |
| Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |

Pflanzgebot 15: Kiefern und Zitterpappeln; lockerer Hainbuchen-/ Eichenhain; Weiden

Kiefern und Zitterpappeln

- | | | |
|----------------|---|------------------|
| Zitterpappel | - | Populus tremula |
| Gemeine Kiefer | - | Pinus sylvestris |

Unterwuchs: extensiver Gras- und Staudensaum

Hainbuchen / Eichenhain

- | | | |
|------------|---|------------------|
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Stieleiche | - | Quercus robur |

Weidenbruch

- | | | |
|----------------|---|--------------------|
| Silberweide | - | Salix alba var. |
| Schneeball | - | Viburnum opulus |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaeus |
| Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |

Pflanzgebot 16: Ruderalflur mit einzelnen Gehölzen

- | | | |
|----------------|---|--------------------|
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Hasel | - | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaeus |
| Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Hundsrose | - | Rosa canina |

Pflanzgebot 17: Birkenstreifen

- | | | |
|-------------|---|------------------|
| Moorbirke | - | Betula pubescens |
| Hänge-Birke | - | Betula pendula |

Pflanzgebot 18: Feucht- und Nasswiese

Verwendung einheimischen Saatgutes

Pflanzgebot 19: Feuchtgebüsch

- | | | |
|----------------|---|--------------------|
| Schwarzerle | - | Alnus glutinosa |
| Hasel | - | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaeus |
| Traubenkirsche | - | Prunus padus |
| Schneeball | - | Viburnum opulus |

ZUSÄTZLICHE BEPFLANZUNGEN

(ohne Festsetzung als Pflanzgebot)

Begrenzung der Pflanzfläche 18 an der Kreisstraße: Hainbuchenhecke:

- | | | |
|-----------|---|------------------|
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
|-----------|---|------------------|

Alle Angaben stammen vom Büro

Planstatt Senner
Breitlestraße 21
88662 Überlingen

Tel 07551 9199-0
Fax 07551 9199-29

info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de