

Bebauungsplan „Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 3. Änderung und Erweiterung“ und
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Sondergebiet Spielpark in Lie-
benau, 3. Änderung und Erweiterung“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die o. g. Satzungen sind mit ortsüblicher Bekanntmachung am 27.02.2016 in Kraft getreten.
Im Zuge der Aufstellung der Satzungen wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Be-
hörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und
Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteili-
gung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den
geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, zu
erstellen.

- Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung mit deren Be-
rücksichtigung in den o. g. Satzungen sind beiliegend zusammengefasst (**Anlage 1**).
- Die Ergebnisse, wie die Umweltbelange Berücksichtigung in den o. g. Satzungen ge-
funden haben, sind ebenfalls beiliegend zusammengefasst (**Anlage 2**).
- Die Gründe, dass der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommen-
den anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde sind in **Anlage 3** zusam-
mengefasst.

Meckenbeuren, den 29.02.2016



KRISCHPARTNER

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

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

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

Behördenanhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.11.2015 bis 9.12.2015

Stellungnahme zu den Anregungen der Behörden

Tübingen, den 11.1.2016

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/ Verwaltung:	Gemeinderat:
1.1	Landratsamt Bodenseekreis Schreiben vom 1.12.2015	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Die in Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen enthaltene Artenschutzmaßnahme (10 Nistkästen für Kleinvögel) sollte hinsichtlich der Standorte zusätzlich konkretisiert werden. Die derzeitige Festsetzung entspricht u.E. nicht der gebotenen Klarheit.	In Abstimmung mit dem Landratsamt wird die planungsrechtliche Festsetzung 1.5. (e) zum Artenschutz wie folgt redaktionell geändert: „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.“	Kenntnisnahme und Berücksichtigung
1.2		Belange der Straßenbautechnik: Wir nehmen Bezug auf unsere koordinierte Stellungnahme vom 30.10.2013 (Ziffer C.V.1.-3.) und weisen darauf hin, dass für den Betrieb bzw. die Benutzung der Fußgängerbrücke über die Kreisstraße 7719 eine Sondernutzungserlaubnis zwischen der Straßenbaubehörde (Straßenamt des Landkreises Bodenseekreis) und dem Eigentümer des Freizeitparks noch abzuschließen ist.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme der Straßenbautechnik vom 30.10.2013 wird an die Fa. Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH zur Information und Berücksichtigung weitergeleitet.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/ Verwaltung:	Gemeinderat:
2.1	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 2.12.2015	Belange der Raumordnung: keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
2.2		Belange des Straßenbaus: keine Einwendungen, straßenrechtliche Belan- ge wurden ausreichend berücksichtigt	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
2.3		Belange des Forsts: Waldabstand: Im südwestlichen Bereich grenzt das Vorhabensgebiet an Waldflächen an. Auf die Einhaltung des Abstandes zum Wald nach § 4 Abs. 3 LBO wird im Hinblick auf die Nutzung der unbefestigten Parkie- rungsfläche südlich der K 7719 als Übernach- tungsgelegenheit für Reisemobile hingewie- sen. Wie im Textteil der Begründung unter Punkt 3.5 beschrieben, wird der Hinweis der Forstdirektion (bereits im Schreiben der Forstdirektion vom 5.11.2013 thematisiert) aufgegriffen und die Waldabstandsfläche von 30 Metern insofern eingehalten, als dass die Übernachtung in Reisemobilen innerhalb ei- ner markierten Waldabstandsfläche nicht zu- lässig sein wird. Vorort muss dies gut sichtbar, z.B. durch Hinweisschilder und Markierungen auf der Bodenfläche, sichergestellt sein.	Der Hinweis 3.13. zum Waldabstand wird wie folgt ergänzt: „ Vorort muss dies gut sichtbar, z.B. durch Hin- weisschilder und Markierungen auf der Bo- denfläche, sichergestellt werden.“	Kenntnisnahme und Berücksichti- gung
2.4		Die im Bereich der Parkierungszonen angren- zenden Waldflächen sind Privatwald. Gefähr- dungs- und Haftungsrisiken sowie ggf. Bewirt- schaftungerschwernisse müssen im Vorfeld privatrechtlich geregelt werden.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/ Verwaltung:	Gemeinderat:
3.1	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart E-Mail vom 10.12.2015	Bau- und Kunstdenkmalpflege: keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
3.2		Archäologische Denkmalpflege: 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. Da mit bisher unbekannten archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, bringt das Landesdenkmalamt umfangreiche zusätzliche Hinweise im Zusammenhang mit den konkretisierten Planungen vor.		
4.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Bonn E-Mail vom 13.11.2015	keine Bedenken Sollten baulichen Anlagen die Höhe von 30 m über Grund überschreiten, sind die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung vorzulegen.	Kenntnisnahme Die im Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen überschreiten die Höhe von 30 m über Grund nicht.	Kenntnisnahme
5.	Stadtwerk am See Friedrichshafen Schreiben vom 9.11.2015	Wir weisen darauf hin, dass auf dem jetzigen Gelände des Spielelands ein privates Erdgasnetz betrieben wird. Eine Erweiterung von erdverlegten Leitungen darf nur von Rohrleitungsbauunternehmen mit einer DVGW-Bescheinigung GW 301 ausgeführt werden. Wir bitten Sie, dies im Falle einer geplanten Erdgasnutzung zu beachten.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Information in den Textteil übernommen, siehe Hinweis 3.16.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/ Verwaltung:	Gemeinderat:
6.	Deutsche Telekom E-Mail vom 13.11.2015	<p>Verweis auf die Stellungnahme vom 29.10.2013, dort heisst es:</p> <p>Sofern durch die Änderungen vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigt werden, sind entweder die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können oder dem Vorhabenträger aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung/ Änderung/ Verlegung ihrer TK-Linien für das geplante Vorhaben zu tragen.</p>	Der nebenstehende Hinweis wird zur Information in den Textteil übernommen, siehe Hinweis 3.17.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung
7.	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 30.11.2015	<p>Verweis auf die geotechnischen Hinweise in der Stellungnahme vom 24.10.2013, dort heisst es:</p> <p>Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der möglicherweise nur geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Planungsgebiet nicht möglich, dies wurde bereits im Zuge der ersten Spielparkplanung 1996 untersucht. Das Regenwasser wird deshalb im zentralen See des Planungsgebietes bzw. im Retentionsbecken gesammelt und kontrolliert in den Vorfluter eingeleitet. Das Entwässerungskonzept wird auch künftig beibehalten. Weiteres ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
8.	Regionalverband Bodensee- Oberschwaben Schreiben vom 8.12.2015	<p>keine Anregungen und Bedenken</p> <p>Es sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/ Verwaltung:	Gemeinderat:
9.	<p>Gemeinde Meckenbeuren, Ordnungsamt Schreiben vom 9.12.2015</p> <p>Keine Anregungen:</p>	<p>Fehlende Kurzzeitparkplätze führen bereits im vorderen Teil des Spielelandes teilweise zu erheblichen Gefährdungen für andere Verkehrsteilnehmer, da hier entlang der K 7719 und teilweise auf dem kombinierten und in beide Richtungen stark befahrenen Geh- und Radweg angehalten oder geparkt wird.</p> <p>Nach Auffassung des Ordnungsamtes ist die Schaffung von bestens ausgeschilderten Kurzzeitparkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl entlang der K 7719 und auf dem Gelände des Spielelandes unerlässlich und damit zwingend einzufordern.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gemeinde Eriskirch – Stadt Friedrichshafen – Stadt Tettnang – Polizeidirektion Konstanz – IHK Bodensee - Oberschwaben – Handwerkskammer Ulm – EnBW Regional AG Biberach – Vodafone GmbH – Unitymedia BW GmbH – terranets bw GmbH 	<p>Das Problem fehlender Kurzzeitparkplätze für das Spieleland ist nicht im Rahmen des Bebauungsplanes lösbar.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine ordnungsrechtliche Maßgabe gegenüber der Fa. Ravensburger Freizeit und Promotion GmbH.</p> <p>Die Bereitstellung von Kurzzeitparkplätzen muss auf dem Parkplatz des Spielelandes erfolgen. Anderweitige Flächen für den ruhenden Verkehr sind im vorliegenden Bebauungsplan bzw. im benachbarten Bebauungsplan „Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 2. Änderung – Teilbereich Spieleland“ nicht vorgesehen.</p> <p>Zur Wahrung der Verkehrssicherheit entlang der K 7719 kann zusätzlich eine verkehrsordnungsrechtliche Regelung (z.B. Halteverbot) geprüft werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Regelung der Kurzzeitparkplätze auf ordnungsrechtlicher Ebene</p>

KRISCHPARTNERReutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30info@krischpartner.de
www.krischpartner.de**GEMEINDE MECKENBEUREN**
BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET SPIELPARK IN LIEBENAU, 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.11.2015 bis 9.12.2015

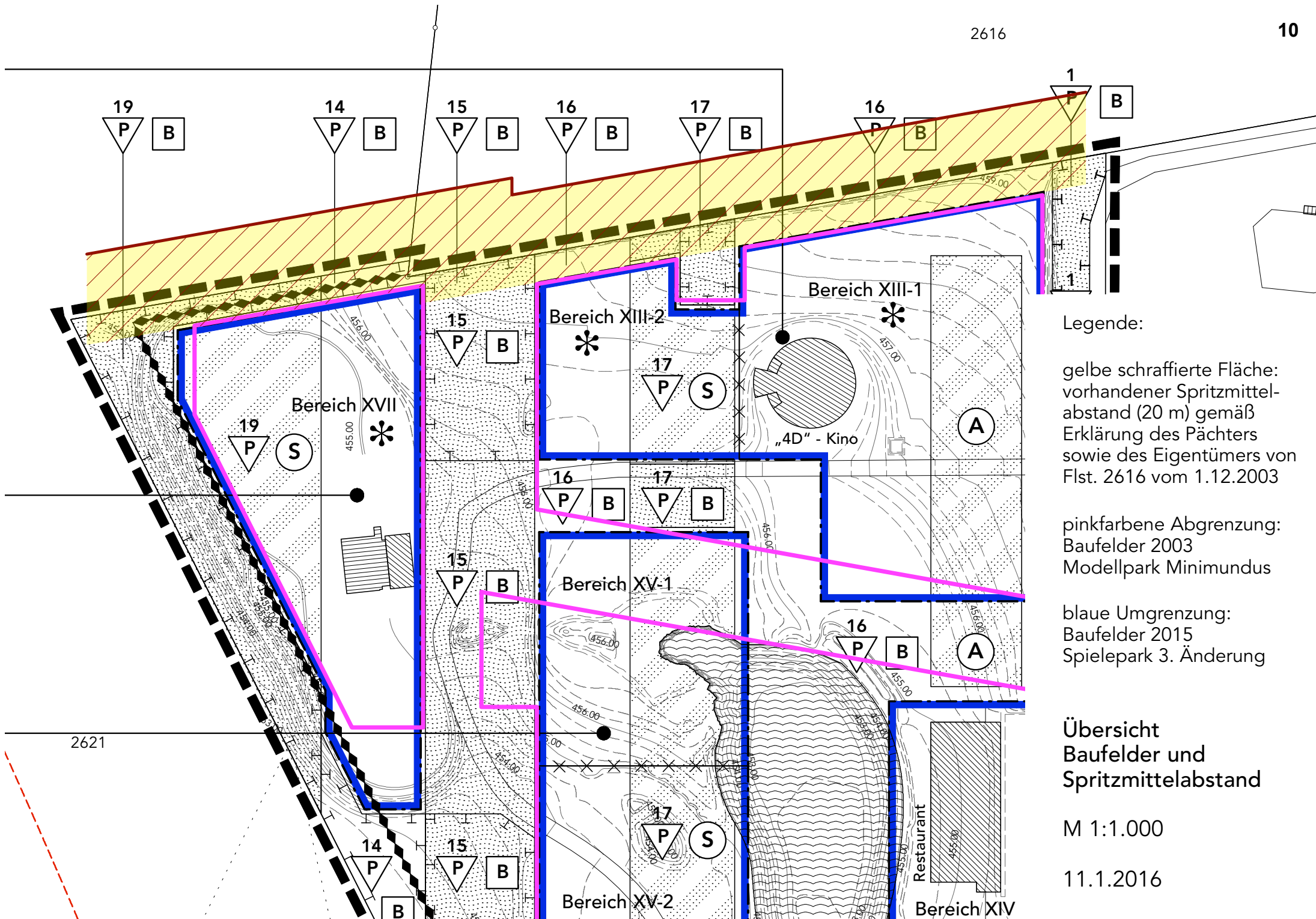
Stellungnahme zu den Anregungen der Bürger

Tübingen, den 11.1.2016

Nr.	Bürger: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/ Verwaltung:	Gemeinderat:
1.	Niederschrift vom 4.12.2015	<p>Das Flurstück 2616 ist als Obstbaufläche an die Stiftung Liebenau verpachtet. Die Stiftung hat die Obstbäume gerodet und nutzt das Grundstück zurzeit als Ackerfläche. Es ist aber nicht auszuschließen, dass nach Pachtende auf dem Flurstück 2616 wieder Obstbäume angepflanzt werden.</p> <p>Obstspritzungen konnte ich beim Modellpark Minimundes eventuell in die Abend- oder Nachtstunden verlegen, da der Park dann geschlossen war und somit keine Gäste vorhanden waren.</p> <p>Beim Feriendorf können die Spritzungen aber auch abends oder nachts nicht durchgeführt werden, da rund um die Uhr Gäste vorhanden sind (Lärm wegen landwirtschaftlicher Maschinen).</p> <p>Beim Feriendorf wird außerdem näher an die Grundstücksgrenze gebaut als beim Modellpark Minimundes.</p> <p>Die Übernachtungsmöglichkeiten stehen direkt an der Grenze zum Flurstück 2616. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Grundstücks ist nicht mehr möglich (Ruhestörung, Spritzmittelabdrift usw.).</p>	<p>Zu den vorgebrachten Themen wird im Einzelnen wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Spritzmittelabstand auf Flurstück Nr. 2616:</p> <p>Das nördlich an den Bebauungsplan angrenzende Flurstück Nr. 2616 hat die Stiftung Liebenau gepachtet. Zur Einhaltung des für den Spielpark erforderlichen Spritzmittelabstandes auf diesem Flurstück liegt der Gemeinde Meckenbeuren eine Erklärung der Stiftung Liebenau 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 des Parks.</p> <p>2. Näheres Heranrücken der Bebauung an das Flurstück Nr. 2616:</p> <p>Die nördliche Abgrenzung der Baufelder hat sich in der 3. Bebauungsplanänderung gegenüber dem ehemaligen Modellpark nicht geändert, siehe beiliegenden Übersichtsplan „Baufelder und Spritzmittelabstand.“ Die in der o.g. Erklärung vom 1.12.2003 abgegrenzte, 20 m breite Abstandsfläche zu den Baufel-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/ Verwaltung:	Gemeinderat:
2.	E-Mail vom 23.11.2015	<p>Gegen den Bebauungsplan "Sondergebiet Spielpark in Liebenau, 3. Änderung und Erweiterung", veröffentlicht in den Gemein-denachrichten vom 31.10.2015, erhebe ich Widerspruch.</p> <p>Als in den 90er-Jahren das Spieleland geplant wurde, tönte es vollmundig aus dem Mecken-beurer Rathaus: "Wenn das Spieleland kommt, kriegt Liebenau eine Umfahrung". Of-fensichtlich ging es mit dieser Aussage nur darum, jegliche Widerstände gegen das Vor-haben der Ravensburger zu verhindern. Je-denfalls war das Thema Umfahrung mit der Eröffnung des Parks erledigt. Was blieb ist eine Freihaltetrasse, die bei einer vernünftigen Verkehrsplanung Teil einer gemeinsamen Umgehung von Eschach und Liebenau gewe-sen wäre. Dank der fortgesetzten Verhinde-rungspolitik der Gemeinde enden jedoch Um-gehungsmaßnahmen erneut - wie aus Rich-tung Tettngang - an der Gemeindegrenze.</p> <p>Der Bebauungsplan weist auf Rückbaupflich-ten des Spielelandes hin. Mit diesem Thema haben die Liebenauer nur schlechte Erfahrun-gen. Beim Kiesabbau wurde aus dem theore-tischen Prinzip "Wo Wald war, kommt wieder</p>	<p>tigkeit der notwendigen landwirtschaftlichen Arbeiten andererseits ist in den vorhandenen gesetzlichen Regelungen der Ruhezeiten be-reits berücksichtigt.</p> <p>Weiteres ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.</p> <p>Zu den vorgebrachten Themen wird im Einzel-nen wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Umfahrung Liebenau:</p> <p>Die Trassenkorridore für die B 30 neu als Ost-umfahrung Meckenbeuren bzw. für die Um-fahrung K 7719 Liebenau haben uneinge-schränkten Vorrang gegenüber dem Spiele-park.</p> <p>Bei Realisierung einer Ortsumfahrung müssen auf den dafür benötigten Flächen alle Nutzun-gen des Ravensburger Spielelandes entfallen. Diese Rückbaupflichtung wird über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Textteil Ziffer 1.11 a) und über einen zusätzli-chen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Meckenbeuren, dem Betreiber des Ravensburger Spielelandes und dem Grund-stückseigentümer gesichert.</p> <p>Die Umsetzbarkeit der Ostumfahrung Me-ckenbeuren bzw. der Umfahrung K 7719 Lie-benau ist mit den vorgenommenen Bebau-ungsplanfestsetzungen und dem zusätzlichen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde: Schreiben vom:	Thema:	Stellungnahme Planer/ Verwaltung:	Gemeinderat:
		<p>Wald hin" ein Sondergebiet "Tennispark", in dem heute ohne geeignete Verkehrsanbindung ein viel besuchter Hallenspielfeld betrieben wird. Aus den vertraglich festgelegten Rückbaupflichten des Minimundus wird nun der Bau von 60 Ferienhäusern. Es ist als gesichert anzunehmen, dass es erneut niemals zu Rückbauten kommen wird, sondern die freigehaltene Trasse mit dem Bebauungsplan gestorben ist.</p> <p>Es ist erschreckend, wie kritiklos im Rathaus die Interessen der Ravensburger vertreten und wie rücksichtslos die Belange der benachteiligten Bürger missachtet werden. Gespannt kann man nur darauf sein, ob im Gegensatz zu dem Widerspruch vom 22.10.2013 gegen den gleichlautenden Bebauungsplan vom 18.09.2013 die Gemeinde sich wenigstens zu einer Beantwortung des Widerspruchs herablässt.</p>	<p>2. Rückbauverpflichtung:</p> <p>Die hier angesprochene Rückbauverpflichtung soll Vorsorge treffen, dass der Spielepark nach Nutzungsaufgabe nicht dauerhaft als Brachfläche zurückbleibt. Dies ist hier nicht der Fall. Das ehemalige Minimundus-Areal wird künftig wieder als Teil des Ravensburger Spielelandes betrieben.</p> <p>Das Planungsgebiet ist dabei auch weiterhin aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



Berücksichtigung der Umweltbelange

Bewertung der Eingriffs - Schwerpunkte

Die umweltrelevanten Auswirkungen und die Bewertung der Eingriffs-Schwerpunkte sind aus der beigefügten Allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes ersichtlich.

Bewertung des Immissionsschutzes

Verkehrsbedingte Lärmimmissionen innerhalb des Baugebietes

Neben den im Ravensburger Spieleland etablierten Spielparknutzungen sind erstmals auch Übernachtungsmöglichkeiten für die Besucher des Spielelandes zulässig.

Beim Bau der Ostumfahrung 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.

Die Schutzbedürftigkeit der Übernachtungsnutzung im Spielpark mit seinen Spiel- und Aktionsflächen wird immissionsschutzrechtlich als Mischgebiet beurteilt. 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 Ostumfahrung 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.

Nutzungsbedingte Lärmimmissionen innerhalb des Baugebietes

Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der Übernachtungsnutzung im Spielpark wird im Bebauungsplan Vorsorge getroffen, dass kein für die Nachtruhe schädlicher Lärm durch den Spielpark selbst erzeugt wird. Die Übernachtungsnutzung ist nur zulässig, wenn an den Unterkünften für die Übernachtung der nächtliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch den Betrieb des Ravensburger Spielelandes eingehalten wird.

Spritzmittelschutz

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen mit Intensivobstkulturen an. Zur Einhaltung des für den Spielpark erforderlichen Spritzmittelabstandes auf dem Flurstück Nr. 2616 liegt der Gemeinde Meckenbeuren eine Erklärung der Stiftung 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 des Parks.

Die nördliche Abgrenzung der Baufelder hat sich in der 3. Bebauungsplanänderung gegenüber 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.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gebietsbeschreibung

Nach der naturräumlichen Gliederung des Landes Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet im Naturraum des „Bodenseebeckens“. Das Plangebiet grenzt westlich an das Ravensburger Spieleland im Ortsteil Meckenbeuren-Liebenau. Die Kreisstraße K 7719 quert die Planfläche. Das Gebiet ist bereits von einem Bebauungsplan überplant. Bis 2012 hatte der Modellpark Minimundus als Erholungspark hier seine Betriebsfläche. Es sind viele versiegelte Bereiche (Wege, Gebäude etc.), Wasserflächen, Zierrasenflächen, Beete sowie Gehölzstrukturen vorhanden.

Vorhabenbeschreibung

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. Das Areal soll durch das benachbarte Spieleland mit der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten genutzt werden. Sie beabsichtigt, das Gelände des ehemaligen Modellparks künftig selbst zu nutzen. Dabei sollen neben der Erweiterung der im Ravensburger Spieleland etablierten Spielparknutzungen erstmals auch Übernachtungsmöglichkeiten für die Besucher des Spielelands angeboten werden, da hierfür bereits seit längerer Zeit ein Bedarf vorhanden ist. Es erfolgt eine saisonale Nutzung im Zusammenhang mit der Spielparksaison. Die Übernachtungsangebote werden auf den westlichen Teil des ehemaligen Modellparks begrenzt. Die vorhandene Infrastruktur und Erschließung wird weiter genutzt.

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

- Aufstellung von Scubes (würfelförmige Mikrohäuser aus Holz), die sich an bestehenden Grün- und Geländestrukturen orientieren.
- Zeltunterkünfte, die auf Plattformen aufgebaut werden sollen. Die Plattformen bieten Platz für mehrere Einzelzelte und sind dauerhaft ortsfest.
- Aufstellung von Wohnwagen durch den Spielelandbetreiber. Die Wohnwagen sind während der Saison von Frühjahr bis Herbst ortsfest stationiert.

Das bisher bestehende System der Pflanzstreifen im Park soll beibehalten werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Pflanzstreifen vollständig entfernt. Sie sollen stärker in die Nutzung einfließen, z.B. als Kulisse für die Übernachtungscamps.

Umweltrelevante Auswirkungen

Mensch

Durch das geplante Vorhaben sind keine für das Wohnumfeld oder die Naherholung relevanten Flächen betroffen.

Durch geeignete bauliche oder sonstige technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass an den in den Bereichen „XIII-2“, „XV-1“, „XV-2“ und „XVII“ gelegenen Unterkünften für die Übernachtung im Spieleland im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr der nächtliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Boden

Bisher war es zusätzlich zu den Baufenstern möglich, 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (alles außerhalb der Baufenster) zu versiegeln. Dieser Prozentsatz wird auf 6 % gesenkt.

Die Versiegelung darf bisher wie künftig jedoch nur außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen.

Bisher wie künftig sind zusätzlich zu den festgesetzten überbaubaren Grundflächen in gekennzeichneten überbaubaren Flächen (XVII und XIII) in der Summe weitere 400 m² überbaubare Grundfläche zulässig.

Durch die Planung kann es zu Verschiebungen der versiegelbaren Fläche kommen. Bereiche die aktuell versiegelt sind und künftig nicht als versiegelt benötigt werden, sind fachgerecht wiederherzustellen bzw. zu rekultivieren. Es sind möglichst leistungsfähige Böden anzustreben unter weitgehender Wiederherstellung der beeinträchtigten Bodenfunktionen. 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
- Ortsfremde Böden / Material beseitigen
- Oberbodenauftrag und Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 1,20 m Tiefe

Wasser

Der Anteil der versiegelbaren Flächen ändert sich gegenüber dem bisherigen Zustand nicht. Das bisher angewandte Prinzip der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird beibehalten: Rückhaltung / Verdunstung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet selbst sowie kontrollierte Übergabe an den Vorfluter (Erlengraben). Die im mittleren Bereich des Teils nördlich der Straße vorhandene Seefläche dient den Baufeldern als Entwässerungseinrichtung. Das Oberflächenwasser wird zunächst in diesem See gesammelt, bevor - falls notwendig - über einen Überlauf die an die Kreisstraße angrenzende Retentionsmulde mit Regenwasser gespeist wird. Der See verfügt daher über seinen ständigen Wasserspiegel hinaus über eine flexible Einstauhöhe von bis zu 30 cm Höhe. Die vorhandenen Wasserflächen werden nicht verändert.

Klima / Luft

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht erheblich.

Pflanzen und Tiere

Nach Abschluss aller durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung des Vorhabens eine Beeinträchtigung der dort vorkommenden Arten entsteht.

Bei den Begehungen konnten mehrere weit verbreitete Vogelarten in den Hecken- und Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Arten auch nach Umsetzung des Vorhabens im Gebiet zu finden sind, da die vorhandenen Strukturen größtenteils erhalten bleiben.

Da auf den Bebauungsflächen selbst ein Vorkommen von streng geschützten Arten ausgeschlossen werden kann, kommt es durch die Umsetzung der Planung nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos, weshalb nicht gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG verstoßen wird. Eine den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechternde Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist auf Grund der umliegenden Topografie und landwirtschaftlichen Strukturen von der Umgebung wenig einsehbar. Da es sich um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und die Gebäude erhalten bleiben, ist der Eingriff in das Landschaftsbild minimal.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht betroffen.

Maßnahmenkonzept

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind innerhalb des Plangebiets u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

V3 Erhalt und Optimierung der vorhandenen Ausgleichsflächen

Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen

M1 Die vorgesehene Bebauung soll sich in die Landschaft einbinden

M2 Schutz des Bodens

M3 Schutz des Grundwassers

M4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

M5 Schutz des Grundwassers / Retention von Niederschlagswasser

M6 Flächen für Anpflanzungen / Pflanzgebote

M7 Insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen

M9 Einfriedungen

M10 Immissionsschutz

M11 Klimaschutz durch Verringerung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase

M 12 Artenschutz

Planungsalternativen

Grundsätzliche Sinnfälligkeit und Erforderlichkeit des Projekts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des seit 2013 brachliegenden Modellparkareals und dessen Integration in das benachbarte Ravensburger Spieleland geschaffen.

Standortalternativen

Mit der Planung wird somit eine gezielte Nachnutzung des ehemaligen Modellparks durch das östlich benachbarte Ravensburger Spieleland vorbereitet. Standortalternativen sind daher im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht gegeben.

Das Gelände, das im Jahr 2003 für den eigenständigen Betrieb des Modellparks vom Ravensburger Spieleland abgeteilt wurde, wird künftig wieder vom Ravensburger Spieleland übernommen. Das Ravensburger Spieleland kann damit seinen vorhandenen Erweiterungsbedarf abdecken, ohne auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und noch freien nördlichen Erweiterungsflächen zugreifen zu müssen. Damit ist der Planungsstandort auch im Sinne von Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit sinnvoll.