

**BEGRÜNDUNG
ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET SPIELEPARK IN LIEBENAU,
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"**

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

- 0. Für den o.g. Bebauungsplan gilt die Begründung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Spielpark in Liebenau", siehe Anlage 4 dieser Begründung.**

Folgende Ergänzungen werden dazu vorgenommen:

- 1.** Nach nur zwei Jahren Planungs- und Realisierungszeit ist seit Anfang April 1998 das Ravensburger Spieleland in Betrieb. Der Bebauungsplan "Sondergebiet Spielpark in Liebenau", der diesen ersten Bauabschnitt des Spiellandes planungsrechtlich umgesetzt und die städtebauliche und landschaftsplanerische Verträglichkeit sichergestellt hat, ist am 14.07.1997 in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung der Gemeinde Meckenbeuren als Satzung beschlossen und mit der Bekanntmachung vom 09.05.1998 in Kraft gesetzt worden.

Aufgrund eines vorliegenden Antrages der Firma Ravensburger bezüglich einer geplanten Verdichtung und Erweiterung des Spielparkgeländes hat die Gemeinde Meckenbeuren in ihrer Gemeinderatssitzung am 18.05.1998 beschlossen, ein weiteres Bebauungsplanverfahren zum Sondergebiet Spielpark einzuleiten.

Der Antrag wird vom Betreiber des Spiellandes wie folgt begründet:

"Der landschaftliche Park-Aspekt des "Ravensburger Spiellandes" wird von den Besuchern sehr stark angenommen und gewährleistet eine gute Einbindung in die Landschaft. Die Pflanzen benötigen jedoch noch Zeit, um ein optisches Gegengewicht zu den Gebäuden zu bilden. Deshalb erscheint es richtig, weitere Baumaßnahmen in den kommenden Jahren eher auf zusätzlichen Flächen anzuordnen.

Vor kurzer Zeit hat die Firma Ravensburger die Lizenzrechte an den Figuren "Fix und Foxi" erworben. Es besteht daher die Möglichkeit, ähnlich dem "Käpt'n Blaubär's Wunderland" diese Figuren in das "Ravensburger Spieleland" zu integrieren. Aufgrund der Aktualität der Markt-Einführung kann dies ein eigenes Themenfeld sein, das im Jahr 1999 eröffnet werden würde.

Desweiteren sollen Baufelder insbesondere im Eingangsbereich jetzt noch nicht überbaut werden, sondern als Vorhaltung für Infrastruktureinrichtungen dienen, die erst bei größeren Besucherzahlen wirklich gebraucht werden.

Aus diesen Gründen beantragt die Firma "Ravensburger Spieleland AG" die Aufstellung einer ersten Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Spieleland."

- 2.** In der genehmigten "Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Liebenau" der Gemeinde Meckenbeuren im Jahr 1997 ist im Bereich Liebenau für das Ravensburger Spieleland insgesamt eine Sonderbaufläche von ca.

45,7 ha nördlich und von ca. 8,1 ha südlich der Kreisstraße K 7719 ausgewiesen.

Im ersten Bauabschnitt ist südlich der Kreisstraße zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bereits die gesamte Fläche von 8,1 ha überplant worden. Für den eigentlichen Park mit den Spiele-Aktionen wurde nördlich der Kreisstraße für den ersten Bauabschnitt eine Fläche von ca. 18,4 ha in Anspruch genommen. Der Flächennutzungsplan bietet hier noch eine Reserve von ca. 27,3 ha Sondergebietsfläche für den Spielpark und ermöglicht somit weitere Bauabschnitte westlich und nördlich des ersten Bauabschnittes, siehe Anlage 1 zu dieser Begründung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan selbst enthält nördlich der Hofstelle der Stiftung Liebenau eine Reservefläche, die nicht für Spiele-Aktionen überplant ist. Diese Fläche mit einer Größe von ca. 6,5 ha soll nun in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes für weitere Spiele-Aktionen, insbesondere für die Darstellung der Charaktere Fix und Foxi, genutzt werden. Zusätzlich ist die Erweiterung um 3,4 ha in westliche Richtung bis zur dortigen Grenze (Vermerktrasse "B 467 neu") der im FNP ausgewiesenen Sondergebietsfläche beabsichtigt.

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes, der die 1. Änderung (Verdichtung) und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes darstellt, umfaßt neben der Erweiterung nach Westen den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und hat eine Gesamtgröße von ca. 33,3 ha.

3. Die Nutzung des Gebietes wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Spielpark festgesetzt.

Zu den acht bestehenden Baufeldern kommen innerhalb der Verdichtung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nördlich der Hofstelle der Stiftung Liebenau weitere vier Baufelder hinzu:

Bereich IX	• Fix und Foxi-Land
Bereiche XI bis XII	• Themenfelder ohne konkrete Nutzungsüberlegungen

Zusätzlich sind zwei Baufelder in der westlichen Erweiterung vorgesehen:

Bereich XIII	• Themenfeld ohne konkrete Nutzungsüberlegung
Bereich XIV	• Reich der Sinne.

4. Die **Grundzüge der Planung**, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt verankert worden sind, müssen die Grundlage / das Gerüst für alle weiteren Bauabschnitte des Spielparks bilden:

- Das **System der Pflanzstreifen** wird komplettiert und noch besser als bisher verdeutlicht.

Wichtig ist dabei, daß **keine Aktivitätszonen** bzw. Themenfelder **über den östlichsten und über den westlichsten raumbildenden Pflanzstreifen hinausgreifen**, daß **keine weiträumigen Unterbrechungen** stattfinden und daß die unmittelbar nördlich an die Hofstelle der Stiftung Liebenau anschließende Ausgleichsfläche erhalten bleibt.

- Mit der Ausweisung neuer Baufelder muß der **Charakter von Binnenräumen der verschiedenen Aktionsthemen in der Parklandschaft** beibehalten werden.

Wichtig ist ein ausreichender Abstand der neu hinzukommenden Baufelder nicht nur untereinander, sondern auch zum Kernbereich des Spiel Parks - den bestehenden Aktionsfeldern, die sich eng aneinander um den See gruppieren -, so daß die Parklandschaft zum Tragen kommen kann und insbesondere klare und zusammenhängende "Ruhebereiche" zwischen den einzelnen Aktions-Themenfeldern gewährleistet sind.

Eine weitere Planungsabsicht ist die Freihaltung des Streifens, in welchem der Haupteingang (Bereich I) und der Aussichtsturm (Bereich IV) liegen, von weiteren Themenfeldern. Dieser Pflanzstreifen ist geprägt von topografischen Überhöhungen sowohl im Bereich I als auch im Bereich IV und dient im Kontext des Gesamtparkes dem Eingang und ersten Blick ins Spiel Land, der Verklammerung der östlichen und der westlichen Aktions-/Themenfelder und der Betrachtung des Spiel Landes sowie der Landschaft von Bodensee und Oberschwaben aus der Vogelperspektive.

Einzige Überschneidung von Parklandschaft und spielebezogenen Nutzungen waren bisher die im Bebauungsplan mit "F" gekennzeichneten Flächen für themenbezogene Fahrbahnen und Rundwege (etwa Traktorfahrt, Ponyreiten etc.).

Um eine Einbeziehung der raumbildenden Pflanzstreifen als Kulisse für spielebezogene Aktivitäten zu ermöglichen und damit Park und Spiel noch stärker als bisher zu verknüpfen, ist eine neue Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden: Die neuen Baufelder greifen z.T. in die raumbildenden Pflanzstreifen ein, es entstehen Überlagerungsbereiche, die im Bebauungsplan mit "S" gekennzeichnet sind. Innerhalb dieser Flächen sind nun insoweit bauliche Nutzungen zulässig, als sie sich dem jeweiligen landschaftsplanerischen Thema unterordnen und die **Streifenthematik**, insbesondere die gestalterische Durchgängigkeit, die Aufrechterhaltung der raumbildenden Strukturen und eine **geschlossene Randausbildung der Pflanzstreifen** gewährleisten. **Gegenüber den eingelagerten spielebezogenen Aktionen muß das landschaftsplanerische Thema des durchgehenden Pflanzstreifens grundsätzlich dominieren.** Das gilt auch für die in Anlage 3 zur Begründung und im Themenfeld IX der Planzeichnung dargestellte Abgrabung/ Aufschüttung des Geländes. Hier ist zudem beabsichtigt, den anfallenden Aushub für das Tal im Bereich der dargestellten Aufschüttung vollständig wieder einzubauen.

5. Die Nutzungsintensität wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan über die Festsetzung der versiegelbaren Flächen (Angabe der überbaubaren Grundfläche, Angaben zur Oberflächenversiegelung) innerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt.

In der Analyse der bereits bestehenden Themenfelder hat sich gezeigt, daß die Anteile der teil- und vollversiegelten Flächen an den versiegelbaren Flächen weitaus größer sind gegenüber den tatsächlich überbauten Grundflächen.

Als Grundlage für die Festsetzungen in den neuen Baufeldern IX bis XIV ergeben sich also aus dem tatsächlich gebauten Bestand heraus etwa folgende maximale Anteile für die Grund-/ teil- und vollversiegelten Flächen an den versiegelbaren Flächen innerhalb der Baufelder:

- 25 % überbaubare Grundflächen
- 35 % teilversiegelte Flächen
- 40 % vollversiegelte Flächen

Rechnet man dazu noch die maximal zu 10 % versiegelbare Fläche der Vegetationsflächen gemäß Textteil 1.3.(a) für Rund- und Infrastrukturwege, erhält man die versiegelbare Fläche innerhalb des Parkbereiches.

Es ist gewährleistet, daß auch bei maximaler Ausschöpfung der festgesetzten versiegelbaren Flächen der Versiegelungsgrad im verdichteten und erweiterten Parkbereich den Versiegelungsgrad des Parkbereichs im ersten Bauabschnitt nicht überschreitet.

Zusätzlich zur überbaubaren Grundfläche der jeweiligen Baufelder wird im vorliegenden Bebauungsplan eine überbaubare "Reservefläche" zur Verfügung gestellt, die in bestimmten Baufeldern in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen in Anspruch genommen werden kann. Somit ist eine hohe Flexibilität bei der Nutzung der Baufelder, die z.T. noch unbekannt ist, gegeben.

6. Für das Gesamtgebiet der im FNP zur Verfügung stehenden Sonderbauflächen Spielpark liegt eine Landschaftsverträglichkeitsuntersuchung des Büros LandschaftsArchitektur + Ökologie, Stuttgart, vor, die die landschaftsplanerischen Anforderungen thematisiert. Darauf aufbauend wurde für den ersten Bauabschnitt ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen wesentlichen Inhalte in den rechtskräftigen Bebauungsplan eingegangen sind.

Da im ersten Bauabschnitt somit klare städtebauliche und grünordnerische Grundsätze und Ziele formuliert wurden, die bei allen weiteren Bauabschnitten fortzuführen sind, wurde für den vorliegenden Bebauungsplan auf die Ausarbeitung eines separaten Grünordnungsplans verzichtet.

Hinzu kommt, daß das Landschaftskonzept für die Verdichtung und Erweiterung des Spielparks vom Büro Senner, Überlingen, im Auftrag der Firma Ravensburger in detaillierter Form ausgearbeitet und bereits im Vorfeld zum Bebauungsplan mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt wurde.

Die grünordnerischen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan wurden auf der Grundlage der Planungen des Büros Senner direkt im Bebauungsplan vorgenommen. Die Planungsgruppe Ökologie + Umwelt, Rottenburg, wurde dabei von der Gemeinde zur Prüfung und Beratung hinzugezogen.

Die bestehende Landschaftsstruktur im Planungsgebiet wird durch folgende Vegetationsstreifen ergänzt:

- im Westen: Zitterpappel-Kiefern-Streifen
extensive Wiese
Erlenbruch
Feucht- und Naßwiese, Ried mit buntem Blütenspekt
Birkenstreifen
Halbtrockenrasen und Ruderalfluren.
- im Osten: der jetzige Streuobstwiesenstreifen sowie der landwirtschaftlich genutzte Streifen werden ersetzt durch folgende neue Streifen:
Hochkroniger Laubwald
Talgrund mit Bachlauf
lockere Beerenwäldchen
extensive Weide
Streuobstwiese.

Die Flächen unmittelbar nördlich der Hofstelle der Stiftung Liebenau bleiben in ihrer Größe und Ausformung erhalten.

Die Stiftung Liebenau hat sich als Eigentümerin des landwirtschaftlich genutzten Flurstück 2621, das das Planungsgebiet im Westen begrenzt, bereit erklärt, die Thematik der Pflanzstreifen, insbesondere aus dem Bereich der Erweiterung des Spielparks aufzunehmen und bis zur Kreisstraße fortzuführen. In der Planzeichnung ist dies nachrichtlich dargestellt.

Den Forderungen des § 1a BauGB wird Rechnung getragen. Ziel der vorliegenden Planung ist ein vollständiger Ausgleich der eingreifenden Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes. Der Ausgleich kann im Planungsgebiet gewährleistet werden. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist in derselben Detaillierung und nach demselben Modell, welches der Grünordnungsplan zum ersten Bauabschnitt anwendet, in Anlage 2 zu dieser Begründung dargestellt.

Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wurden von der Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Süd, Rottenburg, auf ihre ökologische Wirksamkeit und Funktionalität geprüft.

7. In Ergänzung der bereits realisierten wasserbaulichen Anlage (See) sind weitere Wasserflächen beabsichtigt, deren konkrete Ausformung z.T. noch nicht vorliegt.

Das Baufeld IX soll von einem Bachlauf durchzogen werden, der vom See über Pumpen gespeist wird und wieder in diesen hineinfließt. Im Baufeld XIV ist eine Erweiterung der angrenzenden Seefläche in dieses Baufeld hinein geplant. Die genauen Ausmaße sowie die endgültige Art der Gestaltung der Wasserflächen obliegen dem Wasserrechtsverfahren, die in der Planzeichnung grob dargestellten Wasserflächen tragen nachrichtlichen Charakter.

Das Entwässerungskonzept - Verdunstung/ Rückhaltung des anfallenden Regenwassers im Planungsgebiet selbst bzw. die schrittweise und kontrollierte Übergabe an den Vorfluter - soll in dieser Form weitergeführt werden. Die Retention für die neuen Baufelder IX bis XIV soll in den geplanten Wasserflächen erfolgen. Falls dies nicht ausreicht, ist beabsichtigt, das Stauvolumen des bestehenden Retentionsraumes an der Kreisstraße durch eine leichte Erhöhung des Dammes zu vergrößern. Durch eine entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, daß die derzeitige Abflußmenge in den Vorfluter Erlengraben auch künftig nicht erhöht werden darf.

Der bestehende Retentionsraum an der Kreisstraße kann im Norden in der darüberliegenden Ebene teilweise überbaut werden, solange eine solche Überbauung keine Auswirkungen auf dessen Funktionsfähigkeit hat. Nach Aussage des zuständigen Fachplaners des Ing.-Büros Faßnacht, Bad Wurzach, sei eine Überbauung, die sich in einer separaten Ebene über die Retentionsfläche legt, ohne Auswirkungen, zumal die Retentionsfläche ohnehin nur selten vollständig mit Wasser gefüllt ist.

8. Die Erschließung des Spielparks erfolgt wie bisher über die Kreisstraße 7719 Liebenau - Meckenbeuren.

Für die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Spielparkes wird mit einer Besuchererwartung von ca. 600.000 Personen gerechnet (bisher 500.000 Besucher im Jahr 5 für den ersten Bauabschnitt).

An Spitzentagen entsteht damit ein Stellplatzbedarf von 2.350 Pkw-Stellplätzen und 21 Bus-Stellplätzen, hinzu kommen etwa 50 Stellplätze für die Beschäftigten. Dem Gesamtbedarf von 2.400 Pkw-Stellplätzen und 21 Bus-Stellplätzen stehen die südlich der Kreisstraße angeordneten Parkierungsflächen mit einer Kapazität von ca. 2.270 Pkw-Stellplätzen und 18 Bus-Stellplätzen gegenüber.

Für den Überhang des Stellplatzbedarfs an Spitzentagen können außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes von der Stiftung Liebenau weitere Stellplätze zur Verfügung gestellt werden:

Parkplätze östlich der B 467: 157 Stellplätze
Parkplätze westlich der B 467: 23 Stellplätze

Damit kann sichergestellt werden, daß der Stellplatzbedarf des Ravensburger Spiellandes auch für die 1. Änderung und Erweiterung gedeckt ist.

Die als Vermerk "B 467 neu" in der Planzeichnung eingetragene Trassenvariante der Straßenbauverwaltung ist auch bei der Ausweisung der Baufelder

im Bereich der Erweiterung berücksichtigt. Der Abstand zwischen den Baufeldern und der voraussichtlichen Achse der Vermerktrasse beträgt ca. 25 bis 30 m.

9. Das bestehende Schadstoff-Immissionsgutachten ist laut entsprechender Aussage vom Institut Eco-Plan auch für die beabsichtigte 1. Änderung und Erweiterung des Spiellandes ausreichend. Nach Durchsicht der Unterlagen wurden keine weiteren emissionsrelevanten Luftschadstoffquellen festgestellt.

Durch die Verdichtung des Spielparkgeländes im nordöstlichen Bereich muß hier die Lärmproblematik insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden bestehenden Wohn- und Mischgebiete berücksichtigt werden. Eventuelle Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) werden durch entsprechende Maßnahmen in der Planung des Fix und Foxi-Landes -Bereich IX- (Abgrabung des Geländes für die Aktionsflächen und die Aufschüttung eines Erdwalls in Richtung Osten, siehe Systemschnitt in Anlage 3 zu dieser Begründung) bewältigt. Hierzu liegen der Gemeinde Meckenbeuren auch die Stellungnahmen vom Ing.-Büro Dr. Schäcke + Bayer vom 10.07.1998 sowie vom 13.07.1998 vor.

Grundsätzlich aber gilt, dass bauliche Anlagen im Bereich des Spielparkgeländes nur zulässig sind, wenn die Immissionswerte gegenüber der anschließenden Bebauung ausserhalb des Sondergebietes Spielpark eingehalten werden können.

Dies kann in erster Linie durch Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der überbaubaren Flächen (also am jeweiligen Spiel) oder darüberhinaus durch Anlagen in der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche für Lärmschutzanlagen geschehen. Kann auch durch technische Massnahmen in diesem Bereich der notwendige Lärmschutz nicht erreicht werden, dann ist das konkrete Spiel unzulässig. Entsprechende textliche Festsetzungen tragen dem im Textteil zum Bebauungsplan Rechnung.

Am 06.12.1999 als Satzung beschlossen.

Meckenbeuren, den 07.12.1999

Weiß
Bürgermeister

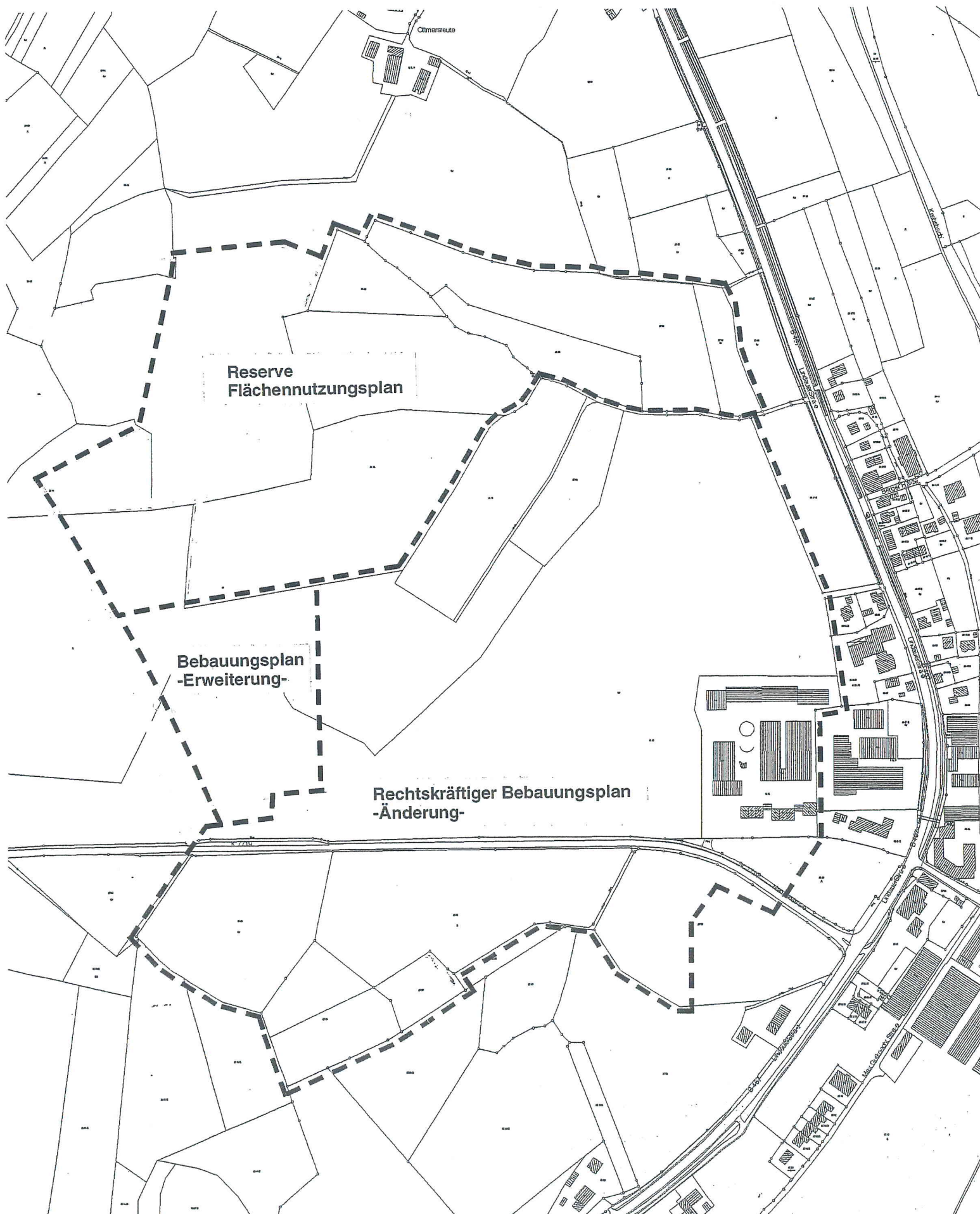
Krisch + Partner
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071-91480
F 07071-914830

14.07.1998 / 26.04.1999

Bebauungsplan "Sondergebiet Spielpark in Liebenau , 1.Änderung
und Erweiterung"

Anlage 1 zur Begründung



Bebauungsplan "Sondergebiet Spielepark in Liebenau , 1.Änderung und Erweiterung"

Anlage 2 zur Begründung Bilanzierung von Eingriff/ Ausgleich nach §1a BauGB

1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

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

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

Für die Flächen 1 bis 8 sind zum Ausgleich notwendig:

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

Für die Fläche 9 ist zum Ausgleich notwendig:

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

Gesamt: 54 775 qm

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

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

aus rechtskräftigem Beb.-Plan:

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

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

Extensive Wiese	5 700 qm	
Erlenbruch	3 300 qm	
Birkenstreifen	2 100 qm	
Hochkroniger Laubwald	13 000 qm	
Lockere Beerenwäldchen	4 200 qm	
Obstwiese	5 000 qm	
		33 300 qm

	Gesamt	57 700 qm

3. Ausgleich:

Notwendige Ausgleichsflächen	54 775 qm
Vorhandene Ausgleichsflächen	57 700 qm

Überhang:	2 925 qm

Der Eingriff kann innerhalb des Spielparkgeländes ausgeglichen werden.

Tübingen, den 13.07.1998/ 26.04.1999

Krisch + Partner
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
TEL. 07071-9148 0
FAX. 07071-914830

**Bebauungsplan "Sondergebiet Spielepark in Liebenau , 1.Änderung
und Erweiterung"**

Anlage 4 zur Begründung

**Begründung zum
Bebauungsplan "Sondergebiet Spielepark in Liebenau",
siehe folgende Seiten**

BEGRÜNDUNG
ZUM

BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET SPIELEPARK" IN LIEBENAU

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Seitens der Stiftung Liebenau und der Ravensburger AG besteht die Absicht, im Gemeindegebiet von Meckenbeuren im Bereich zwischen Liebenau (westlich der B 467) und dem Waldgebiet Hangenwald einen Freizeitpark "Ravensburger Spieleland" zu realisieren.

Das "Ravensburger Spieleland" soll im Raum Bodensee-Oberschwaben einen neuen Typus Freizeitpark darstellen, dessen Besonderheit inhaltlich in der speziellen Ausrichtung auf die Spiel- und Freizeitangebote der Ravensburger AG liegt. Im Unterschied zu herkömmlichen Freizeitparks sollen interaktive und kommunikative Beschäftigungen und Möglichkeiten spielerischen Lernens für Kinder, Teamerlebnisse zum Wissenserwerb angeboten werden. Vor allem aber soll sich der Park, im Gegensatz zu vergleichbaren Einrichtungen, als landschaftsbezogenes Ensemble präsentieren, in dem einzelne, nach einem klaren Konzept gegliederte Bereiche mit den Elementen der Kulturlandschaft Oberschwabens verbunden und in den angrenzenden Freiraum eingebettet werden.

Der Spielepark richtet sich in besonderer architektonischer und grünplanerischer Form schwerpunktmäßig an die 2- bis 12-Jährigen. Er ist nicht nur als Einrichtung zur Gestaltung von Freizeit zu betrachten, sondern vorwiegend als eine Einrichtung mit gesellschaftlich-pädagogischem Hintergrund, im weitesten Sinne somit sozial.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Grundzüge dieses Konzeptes hat der Gemeinderat von Meckenbeuren am 8.7.1996 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan beinhaltet den geplanten 1. Bauabschnitt des Freizeitparks. Der 1. Bauabschnitt bezieht sich auf die Ausbaustufe der ersten 5 Jahre unter Inanspruchnahme einer Fläche von 18 ha zuzüglich der erforderlichen Flächen für die Parkierung und Infrastruktur.

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren läuft für den Freizeitpark im Bereich zwischen Liebenau (westl. der B 467) und dem Waldgebiet Hangenwald das Änderungsverfahren zu dem am 27.04.1989 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde.

2. Der Standort ergibt sich aus der Zusammenarbeit der Stiftung Liebenau mit der Ravensburger AG. Nach Prüfung mehrerer möglicher Alternativen unter den Gesichtspunkten Zentralität/ Nähe zu Ravensburg/ Flächenanforderung/ Grundeigentum hat sich der Bereich im unmittelbaren Anschluß an die Stiftung Liebenau in Meckenbeuren-Liebenau als in jeder Hinsicht richtiger Standort herausgestellt. Die weitere Prüfung von Standorten im Umkreis der Stiftung, unter den weiteren Kriterien landwirtschaftliche Nutzung, Boden-

schutz und Topographie, führte zur Wahl des an die Hofstelle der Stiftung westlich angrenzenden Bereichs.

Weil dadurch die bereits vorhandene Infrastruktur der Stiftung Liebenau für den Spielpark genutzt werden kann (Küche, Gärtnerei, Lager, Wartung, Reinigung usw.), reduziert sich der Flächenanspruch gegenüber unabhängigen Standorten um bis zu 50 %, so daß für den Endausbau des Spielparks selbst ein Flächenbedarf von ca. 35 ha zuzüglich der Fläche für Stellplätze verbleibt. Insbesondere aber wird mit dem modellhaften Betreiberkonzept der soziale Auftrag der Stiftung Liebenau, Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten für Behinderte vor Ort bereitzustellen und aus eigener Kraft zu sichern und damit öffentl. Zuwendungen und Zuschüsse einzusparen bzw. zu verringern, nachhaltig unterstützt:

Ausbildungsplätze für lernbehinderte Jugendliche
 Anschlußbeschäftigung für schwache Absolventen des Berufsbildungswerks
 Arbeitsplätze für Behinderte (Werkstatt für Behinderte)
 Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze der Stiftung

Diese Arbeitsplätze werden für den Spielpark zur Verfügung gestellt und voraussichtlich weitere ca. 80 unmittelbare und ca. 160 mittelbare Arbeitsplätze für nicht Behinderte geschaffen.

3. Das Planungsgebiet "Sondergebiet Spielpark" wird begrenzt:

im Norden:	vom Flurstück 2600 (Weg),
im Osten:	von einem ca. 50 m breiten parallel zur B 467 verbleibenden Streifen des Flurstückes 2621 sowie den Flurstücken 2566/1 und /2, 2621/1 und /2, einem Teil von 2620, einem Teil der K 7719 und einem Teil des Flurstücks 2552,
im Süden:	von einem Teil des Flst. 2553, einem Teil des Flurstücks 2549 und von den Flurstücken 2536, 2529/2 und /4, 2634/5 und /6,
im Westen:	vom Flurstück 2541, von der K 7719, vom westlichen Teil des Flurstückes 2621 sowie vom Flurstück 2616.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 31,70 ha. Es handelt sich um ein leicht von Norden und Osten in Richtung Südwesten fallendes Gelände, das in seiner Mitte zusätzlich eine leichte Senke in Nordost-Südwest-Ausdehnung aufweist.

4. Die Nutzung des Gebietes wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Spielpark festgesetzt.

Innerhalb des 1. Bauabschnittes gliedert sich der Spielpark neben dem Eingangsbereich in 7 Themenbereiche, die sich um einen zentralen See gruppieren und in eine Parklandschaft (siehe 8.) integriert sind, z.B.

Bereich I	• Eingangsbereich - Burg
Bereich II	• Grüne Oase: Oberthema "Natur kennenlernen"
Bereich III	• Kunterbunte Spielzeugwelt "Spiel und Spaß"
Bereich IV	• Future-World "Zukunft entdecken - Wissen/ Forschen"
Bereich V	• Blaues Wunderland: "Illusion-Spaß mit Käpt'n Blaubär"
Bereich VI	• Spiel- und Sportpark
Bereich VII	• Erholungszone - Gelbes Spieleparadies: "Spiel als Erholung"

Zusätzlich ist ein weiterer Bereich "Arena" (VIII), der noch nicht näher bezeichnet ist, vorgesehen.

5. Ziel ist es, mit der **Ausweisung der Baufelder** eine dauerhafte Differenzierung des Spielparks in diese **einzelnen Themenfelder** sicherzustellen und damit den Charakter von Binnenräumen verschiedener Inhalte in einer Parklandschaft zu unterstützen.

Ein weiteres planungsrechtliches Ziel ist die **Unzulässigkeit baulicher Nutzungen jeglicher Art außerhalb dieser Themenfelder**, um klare Abstandsflächen und eine zusammenhängende Parklandschaft zwischen den einzelnen Binnenräumen zu erhalten.

Um dennoch angemessenen Spielraum für die Realisierung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen zu gewähren, wurde eigens für diesen besonderen Fall ein differenziertes, nach **unterschiedlicher Nutzungsintensität abgestuftes System** von baulich nutzbaren Bereichen entwickelt: Entsprechend der einzelnen Themenfelder ergeben sich zunächst recht große Baufelder, die es zu strukturieren und zu präzisieren gilt:

- zum einen werden den prägenden baulichen Anlagen der einzelnen Themenfelder separate, räumlich enger umgrenzte Bauflächen zugewiesen,
- zum anderen sind innerhalb der Baufelder Räume abgegrenzt, die nur eingeschränkt nutzbar sind. Diese sind im Plan mit "P" (Spielplattformen) bezeichnet.

In den mit "P" gekennzeichneten Flächen dürfen keine Gebäude erstellt werden. Zulässig ist die Errichtung spielebezogener Einbauten zum Zweck der Umsetzung von Tisch-Spielen in den Maßstab 1:1 ("Kinder als Spielfiguren") auf den einzelnen, vom See bzw. Wasserkanälen umschlossenen Plattformen. Leichte, transparente Überdeckungen der Plattformen sind zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll zwar eine bauliche Nutzung der noch mit dem See im Zusammenhang stehenden Plattformen ermöglicht, jedoch eine Beeinträchtigung des Sees durch massive bauliche Anlagen verhindert werden.

Die Nutzungsintensität wird zusätzlich von **Höhenangaben für bauliche Anlagen** bestimmt, die in raumprägenden Situationen wieder enger gefaßt, ansonsten bereichsweise als Obergrenze angegeben sind.

Ebenfalls das Maß der Nutzung bestimmend sind die **Angaben zur Oberflächenversiegelung innerhalb der überbaubaren Flächen**. Damit wird sichergestellt, daß eine über die Bebauung hinausgehende Inanspruchnahme von Grundflächen für Gelände- und Platzgestaltungen, die ja in diesem speziellen Fall den weitaus größeren Teil der Flächenversiegelung darstellen, in einem recht weiten Spielraum möglich ist. Gleichzeitig wird damit aber einer Totalversiegelung der flächenmäßig großen Baufelder entgegengewirkt.

Die einzige **Überschneidung von Parklandschaft und spielebezogenen Nutzungen** soll für die Erstellung ebenfalls themenbezogener Fahrbahnen und Rundwege (etwa für Traktorfahrt, Ponyreiten etc.) zugelassen werden, da diese zwar flächenintensiv aber nicht nutzungsintensiv geplant sind. Die entsprechenden Flächen sind im Plan mit "F" (Fahrbahnen) bezeichnet.

- In den mit "F" gekennzeichneten Flächen dürfen keine Gebäude und festen Einbauten errichtet werden.
Zulässig ist der Aufbau von themenbezogenen Fahrbahnen und Rundwegen. Dabei ist jedoch sicherzustellen, daß das landschaftsplanerische Thema der diese Flächen jeweils überlagernden Grünstreifen gegenüber den angelegten Fahr- und Rundwegen dominant in Erscheinung tritt und insbesondere an ihren Rändern die Grünstreifen geschlossen sind. Eine andere als für die Errichtung der Rund- und Fahrwege notwendigen Versiegelung ist nicht zulässig.

Alle nördlich der Kreisstraße 7719 liegenden Flächen **außerhalb der Baufelder** sind **Vegetationsflächen** außer den Flächen für den See und der bestehenden Hofflächen der Stiftung Liebenau. Vegetationsflächen sind offene Böden, die entsprechend den Pflanzgeboten zu bepflanzen sind. Teilweise dienen diese Flächen auch zum Ausgleich für den Verlust von Boden, sie sind dann als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Als reine Pflanzflächen dienen sie der Ausgestaltung des Spielparks, v.a. in seiner Lage in der vorhandenen Grünzäsur (siehe auch Pkt. 8.).

Weiterhin ist im Plan eine Grünfläche ausgewiesen, die für die Realisierung der geplanten wasserbaulichen Anlagen (See) vorgehalten werden soll, sofern diese wasserrechtlich genehmigungsfähig sind.

Das künftige Seeufer soll differenziert werden in einen intensiv genutzten Uferbereich im Süden und einen weitgehend nicht zugänglichen Uferbereich im Norden des Sees, der sich zum einen aus der geplanten Topographie ergibt, andererseits aus gestalterischen Gründen nicht zugänglich sein soll.

Die in dieser Grünfläche grob dargestellte **Wasserfläche trägt nachrichtlichen Charakter**. Die genauen Ausmaße sowie die endgültige Art der Gestaltung obliegen dem Wasserrechtsverfahren.

6. Die Erschließung des Spielparks erfolgt über die Kreisstraße 7719 Liebenau - Meckenbeuren.

Die Parkplätze werden südlich der K 7719 angeordnet.

Nach Berechnungen des Instituts für Fremdenverkehrs- und Freizeitforschung, Würzburg, wird für den Parkbetrieb von April bis Oktober im 5. Jahr an Normaltagen mit ca. 840 Fahrzeugen, an Spitzentagen (4 pro Jahr) mit ca. 2.260 Fahrzeugen zu rechnen sein. Vom Parkplatz aus sind zwei Anschlüsse an die

K 7719 vorgesehen. Für die Zufahrt im Westen soll auf der Kreisstraße aus Richtung Liebenau kommend eine Linksabbiegerspur eingerichtet werden.

In den nördlich der Parkplatz-Straße liegenden Parkierungsflächen sollen dauerhaft befestigte Stellplätze für den Betrieb an Normaltagen bereitgestellt werden. Die südlich dieser Straße ausgewiesenen Stellplätze sind unbefestigt und nur für die Nutzung an den Spitzentagen gedacht.

Parallel zur Kreisstraße ist südlich ein von der Fahrbahn abgeschränkter, 2,00 m breiter Gehweg geplant, auf dem die Besucher zur Querungsstelle der K 7719 geführt werden sollen.

Für die niveaufreie Querung der Kreisstraße zwischen dem Eingang zum Spielpark und den Parkierungsflächen ist eine Unterführung vorgesehen. Die Unterführung ist im Plan lediglich in ihrer Groblage dargestellt. Im Detail ist über die Ausführung im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Zu berücksichtigen ist dabei, daß der Fußgänger- und Radfahrer-Querverkehr zwischen Meckenbeuren und Liebenau nördlich der Kreisstraße nicht beeinträchtigt werden darf.

Es ist bekannt, daß im westlichen Bereich der im Plan dargestellten Parkierungsfläche eine spätere Überlagerung mit der Trasse für eine Umgehung von Liebenau erfolgen wird. Für diesen Fall müssen ggfs. die betroffenen Stellplätze entfallen bzw. neu organisiert werden. Derzeitig sind die Untersuchungen zur endgültigen Linienbestimmung jedoch noch nicht abgeschlossen. Als Vermerk "B 467 neu" ist im Plan die Trassenvariante der Straßenbauverwaltung eingetragen. Eine Vorbestimmung zur Trassierung wird durch den Vermerk nicht bewirkt. Ein Anschluß der K 7719 sollte bei Realisierung erwogen werden.

Für den öffentlichen Personennahverkehr sind zwei Bushaltestellen vorgesehen. Aus Richtung Liebenau kommend, befindet sich diese an der K 7719 im Eingangsbereich zum Spielpark. Aus Richtung Meckenbeuren kommende Busse halten auf der Parkplatzsammelstraße, um die Benutzung der Unterquerung der Kreisstraße sicherzustellen.

Zur Beurteilung der **Verkehrs- und Lärmproblematik** mit Inbetriebnahme des Spielparks wurden entsprechende **Gutachten** erarbeitet. Vom Büro Schächterle + Siebrandt wurde vor allem die äußere Verkehrerschließung und die Belastbarkeit der Knotenpunkte B 30/ K 7719 und B 467/ K 7719 untersucht. Dabei hat sich herausgestellt, daß bereits mit der Grundbelastung dieser Knotenpunkte hochgerechnet auf das Verkehrsaufkommen des Jahres 2002 die Leistungsfähigkeit für die Knotenpunkte nicht mehr gegeben ist.

Bezüglich des Knotenpunktes B 30/ K 7719 kann die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes durch Veränderung der Einmündungssituation (Kreisverkehr oder durch Anbringung einer Lichtsignalanlage) hergestellt werden. Ebenso kann z.B. durch eine Linksabbiegespur auf der K 7719 die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes K 7719/ B 467 verbessert werden. Entsprechende Ausbaumaßnahmen werden nach Bedarf vom Straßenbauamt durchgeführt werden.

Im vorliegenden Lärmgutachten vom Büro Schäcke & Bayer samt Ergänzungsgutachten werden die vom Spielpark ausgelösten Lärmemissionen beurteilt. Unterschieden wurde zwischen dem Lärm, der vom Parkgelände selbst ausgeht, der vom Parkplatz an der Südseite des Geländes ausgeht und der auf öffentlichen Straßen durch die zu erwartende Verkehrszunahme ausgehen wird.

Zu dem zusätzlich auf öffentlichen Straßen ausgelösten Lärm läßt sich auf der Basis des Gutachtens bereits feststellen, daß die Werte der DIN 18005 durch den vom Park ausgelösten Verkehr für die schutzbedürftige vorhandene Bebauung im Ortsteil Liebenau unterschritten werden. Im Lärmgutachten wird damit bestätigt, daß auch aufgrund des zusätzlich vom Spielpark ausgelösten Verkehrs berechnet für das "Jahr 5" weder aktiver noch passiver Lärmschutz notwendig wird. Dies gilt auch für die prognostizierte Zunahme der Besucherzahlen nach dem Jahr 5.

Auf der Basis der jetzt bekannten Attraktionen im Parkgebiet ist davon auszugehen, daß insbesondere die Grundstücke an der Lindauer Straße maximal mit 50-51 dBA - damit innerhalb der Orientierungswerte - belastet werden und somit aktiver Lärmschutz nicht notwendig wird. Es kann also auch hier festgestellt werden, daß die Geräuschimmissionen vom Spielpark einschließlich Parkplatz, auch an den "Spitzentagen", keine Probleme aufwerfen.

Bei zukünftigen Änderungen im Plangebiet sind die Lärmemissionen und die gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und gegebenenfalls anzuordnen.

Ein ebenfalls vorliegendes **Schadstoff-Immissionsgutachten** vom Institut Ecoplan kommt zu folgenden Aussagen:

"Vergleicht man die Werte im Istzustand 1997 zum Planzustand 2002 Spitzentag so wird die Immissionsbelastung um ca. 60 % erhöht.
Vergleicht man die Werte im Istzustand 1997 zum Planzustand 2002 Normaltag so wird die Immissionsbelastung um ca. 40 % erhöht.

Die maximalen Jahresmittelwerte am Fahrbahnrand werden am Knotenpunkt B 467 - Süd/ K 7719 erreicht. Die maximalen Flächenwerte sind westlich von Liebenau zwischen B 467 und B 30 zu finden.

Die Berechnungen erfolgten in einer konservativen Betrachtung für 365 Tage im Jahr unter Berücksichtigung einer kontinuierlichen Spitzenstunde. Das Spielpark soll von April bis Oktober betrieben werden. Die tatsächlichen Immissionen werden geringer sein.

Die Kenngrößen Jahresmittelwert und 98-Perzentil für Stickstoffdioxid unterschreiten die flächenbezogenen Beurteilungswerte nach der TA Luft.

Die Jahresmittelwerte für Benzol und Dieselruß unterschreiten die punktbezogenen Prüfwerte nach der 23. BImSchV. Die flächenbezogenen Orientierungswerte nach dem LAI werden ebenfalls deutlich unterschritten.

Aus sachverständiger Sicht kann festgestellt werden, daß aufgrund der Immissionsberechnungen bzgl. den betrachteten Komponenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind."

Alle Gutachten können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

7. Die Energieversorgung des Planungsgebietes mit Gas und Strom ist gesichert. Im Bereich der Stiftung Liebenau östlich der B 467 liegt eine Gasleitung, von dieser ausgehend kann eine Zuleitung zum Spielpark gebaut werden. Der Anschluß an die Stromversorgung erfolgt an der schon vorhandenen Trafostation im Bereich der Hofstelle Liebenau. In dieser Station ist der Einbau eines zweiten Trafos möglich, der vorhandene Anschlußwert ist ausreichend.

Zur Wärmeversorgung kann der Spielpark an das bestehende Nahwärmenetz der Stiftung Liebenau angeschlossen werden, die vorhandenen Anlagen sind dafür ausreichend dimensioniert.

Für die Wasserversorgung (sowohl Trink- als auch Brauchwasser) bestehen Anschlußmöglichkeiten an das in der Hofstelle vorhandene Netz, die Leitungsquerschnitte sind ausreichend.

Wie in Ziff. 2. bereits erwähnt, können ebenso alle anderen für den Betrieb des Spielparks erforderlichen Infrastrukturleistungen von den bestehenden Anlagen der Stiftung Liebenau abgedeckt werden. So steht für den Spielpark effektiv eine bauliche Nutzfläche von 9.850 qm zur Verfügung.

Ebenso sind die Betriebswege der Stiftung und vor allem die stiftungseigene Unterquerung der B 467 für eine reibungslose Andienung des Spielparks verfügbar. Im Spielpark selbst ist ein 3,00 m breiter asphaltierter Versorgungsweg geplant.

Ein wesentlicher Grundgedanke des Entwässerungskonzeptes für den Park ist die Verdunstung/ Rückhaltung des anfallenden Regenwassers im Planungsgebiet selbst bzw. die schrittweise und kontrollierte Übergabe an den Vorfluter. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Planungsgebiet nicht möglich.

Zu diesem Zweck sollen das ablaufende Dachwasser und das Oberflächenwasser weitgehend in offenen Rinnen in Verdunstungs- und Versickerungsmulden geführt werden.

Dabei ist sicherzustellen, daß die Wasserzufuhr zum südwestlich des Planungsgebietes verlaufenden Erlengraben wie bisher gewährleistet bleibt, da es sich hier um ein gem. § 24a NatSchG geschütztes Biotop handelt. Im Plan in einer Grünfläche **nachrichtlich** dargestellt ist eine **Retentionsfläche**, die, im Übergang vom Parkgelände zum Erlengraben, als Pufferfläche zur kontrollierten Regenwassereinleitung in den Erlengraben dienen soll, soweit dies wasserrechtlich genehmigungsfähig ist.

Das anfallende Schmutzwasser fließt im freien Gefälle zum Tiefpunkt südöstlich des Sees, wo ein Pumpwerk geplant ist, das das Abwasser über eine Pumpendruckleitung zur Kläranlage Ravensburg weiterleitet.

8. An die Planung des Spielparks werden hohe Anforderungen bezüglich des Landschaftsbildes und der Erhaltung der "Durchlässigkeit" des Freiraumes gestellt. Im Konzept der Landschaftsarchitekten heißt es dazu auszugsweise:

"Der Park entwickelt sich in Ableitung aus der traditionellen Flurstückstypologie in Form rechteckiger Felder unterschiedlicher Breiten.

Die einzelnen Felder beinhalten typische, vielfältige Vegetationsstrukturen der umgebenden Kulturlandschaft.

Zur südlich verlaufenden Straße hin werden die einzelnen Streifen dicht bepflanzt um Blickverbindungen zwischen Straße und Park, mit Ausnahme des Eingangsgebäudes zu vermeiden.

Nach Osten und Westen hin schließt das Gelände mit dichten Heckenstrukturen oder vorhandenen Obstwiesen ebenfalls blickundurchlässig ab.

Nach Norden hin perlen die räumlich höher bepflanzten Felder langsam aus, so daß ein sanfter Übergang in die umgebende Landschaft entsteht.

Der Eingriff in die Topographie wird so gering wie möglich gehalten, um die Struktur der leicht gewellten Landschaft nicht zu unterbrechen.

Die Wasserfläche wird zum Teil mit naturnahen Uferbepflanzungen und wechselfeuchten Zonen ausgebildet. Die Wasserqualität wird zusätzlich mit Unterwasserpflanzen verbessert.

Die Randbereiche des Parks und die Flächen der späteren Bauabschnitte werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Weideflächen für diverse Tierarten wie Pferde, Esel, Rinder und Kleintiere.

Landschaftliche Anbauflächen wie Hopfen, Mais, Sonnenblumen, Raps, Getreide etc.

Innerhalb der Spielfelder wird teilweise fremdländische Vegetation zur Unterstützung der jeweiligen Atmosphäre verwendet (z.B. im Käpt'n Blaubär Land). Die übrigen Vegetationsstreifen werden mit folgenden biologisch wirksamen Strukturen bepflanzt:

- Weidenhecke:
breiter Heckenstreifen mit unterschiedlichen Weidenarten, teilweise als Böschung zum See ausgebildet
- Obstwiese:
mit Hochstämmen alter Bodenseeobstsorten;
Trennung unterschiedlicher Spielthemen mit Heckenelementen;
Unterwuchs in Randbereichen zur Landschaft hin als wenig gemähte extensive Wiese;
- Pappel-Schilfband:
Säulenpappeln über Schilfband
Modellierung als schmaler Graben für die Versickerung von Oberflächenwasser
- Wiese:
offene Wiesenbereiche, in Randbereichen zur Landschaft hin als extensive Wiese gepflegt
- Eichenwäldchen
Eichen- und Hainbuchenfeldgehölz mit dichtem, gestuften Waldrand aus Haseln, Weiden, Hartriegel, Weißdorn u.ä.; nach Norden hin lichter stehende Solitäreichen über Krautflur
- Drumlins:
Bodenmodellierungen im Bereich der Spielfelder
Solitäreichen über in Randbereichen extensiv genutzter Wiese
- Hecke:
heimische Blütensträucher wie Rosen, Schlehen, Weißdorn vorgelagerter blütenreicher Wiesensaum"

Planungsrechtliches Ziel ist vor allem die Sicherstellung der räumlich bestimmenden Pflanzstreifen in einer entsprechenden qualitätsvollen Vegetationszu-

sammensetzung und ein von außen her vor allem an den Rändern **geschlossenes, durchgängiges Erscheinungsbild dieser Pflanzstreifen**.

Das betrifft nicht nur den Spielpark nördlich der Kreisstraße. Auch im Bereich der Parkierungsflächen südlich der Kreisstraße ist die konsequente Ausbildung dieser Pflanzstreifen für die Wirksamkeit der "Durchlässigkeit" des Freiraums, für Anschlußmöglichkeiten an den vorhandenen Vegetationsbestand im Süden des Planungsgebietes und für das Erscheinungsbild im Winterhalbjahr von entscheidender Bedeutung.

Die zahlreichen Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen sind aus dem Grünordnungsplan abgeleitet, der die Gesamtplanung begleitet. Den Forderungen des § 8a BNatSchG wird Rechnung getragen. Detaillierte Ausführungen sind dazu im Grünordnungsplan dargestellt, dessen planungsrechtlich relevanten Elemente in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Der Grünordnungsplan kann gleichzeitig mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.

Zahlreiche Festsetzungen sind auch für die Bodenversiegelung getroffen worden. Grundsätzlich ist außerhalb der überbaubaren Flächen, also in den Vegetationsflächen und auch dort nur außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, nur eine Versiegelung für den Besucherrundweg und Versorgungsweg zulässig. Innerhalb der Bauflächen sind Höchstmaße für die Bodenversiegelung angegeben (siehe Punkt 5.), die zulässigen Materialien sind in erster Linie im Hinblick auf die Gestaltung ausgewählt worden.

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb des Planungsgebietes wieder eingebaut werden. So ist beabsichtigt, daß ein Erdmassenausgleich zwischen den erforderlichen Abgrabungen für den See und den Aufschüttungen am nördlichen Seeufer ("Fjorde") stattfindet.

9. Um eine ansprechende Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, sind im Textteil grundsätzliche Festsetzungen vor allem zu Materialien enthalten.
Für den geplanten Turm wird eine massive Bauweise ausgeschlossen, um das Landschaftsbild mit dem Turm nicht zu dominieren.
10. Innerhalb des jetzigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes lassen sich bei Bedarf neue Themenfelder einfügen, bzw. die Themen von Bereich zu Bereich austauschen. Im nordöstlichen Bereich ist allerdings die Lärmproblematik neu zu betrachten, da hier nahegelegene Wohn- und Mischgebiete zu berücksichtigen sind. Grenzen für spätere Erweiterungen sind die vorhandene Kuppenoberkante im NO sowie die zu einem späteren Zeitpunkt geplante Trasse der Umfahrung von Liebenau im Westen.

11. Im Verlauf der Planbearbeitung wurden alle relevanten Themen sowohl vom Gemeinderat als auch in der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB, zusätzlich in weiteren Behördengesprächen mehrfach behandelt. In dieser Begründung zum Bebauungsplan sind die Abwägung dargelegt und die Ergebnisse beschrieben.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan 1 : 1.000 und den planungsrechtlichen Festsetzungen (Abschnitt 1 des Textteils). Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung (LBO), Abschnitt 2 des Textteils, werden, zusammen mit Abschnitt 3. Hinweise, parallel zum Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen.

Aufgestellt:

Meckenbeuren, den

.....
(Weiß)

Bürgermeister

Krisch + Partner
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071-91480
F 07071-914830

Verfahrensvermerke

zum

**Bebauungsplan „Sondergebiet Spielepark in Liebenau, 1. Änderung und Erweiterung“
und zu den Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet „Sondergebiet Spielepark in
Liebenau, 1. Änderung und Erweiterung“**

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Aufstellungsbeschluss | vom 18.05.1998 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
GN-Nr. 22 | am 30.05.1998 |
| - Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung
GN-Nr. 22 | am 30.05.1998 |
| - Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Bereithaltung der Unterlagen | von 08.06.1998
bis 19.06.1998 |
| - Behördenbesprechung | am 17.06.1998 |
| - Auslegungsbeschluss | vom 13.07.1998 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der
öffentlichen Auslegung GN-Nr. 29 | am 18.07.1998 |
| - Öffentliche Auslegung | von 28.07.1998
bis 28.08.1998 |
| - Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen
und privaten Belange untereinander und gegeneinander | am 26.04.1999 |
| - Satzungsbeschluss | vom 06.12.1999 |

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 07.12.1999

Buck
Bauverwaltung

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 07.12.1999

Weiß
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des
Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum
Bebauungsplan, GN-Nr. 49

am 11.12.1999

Meckenbeuren, den 13.12.1999

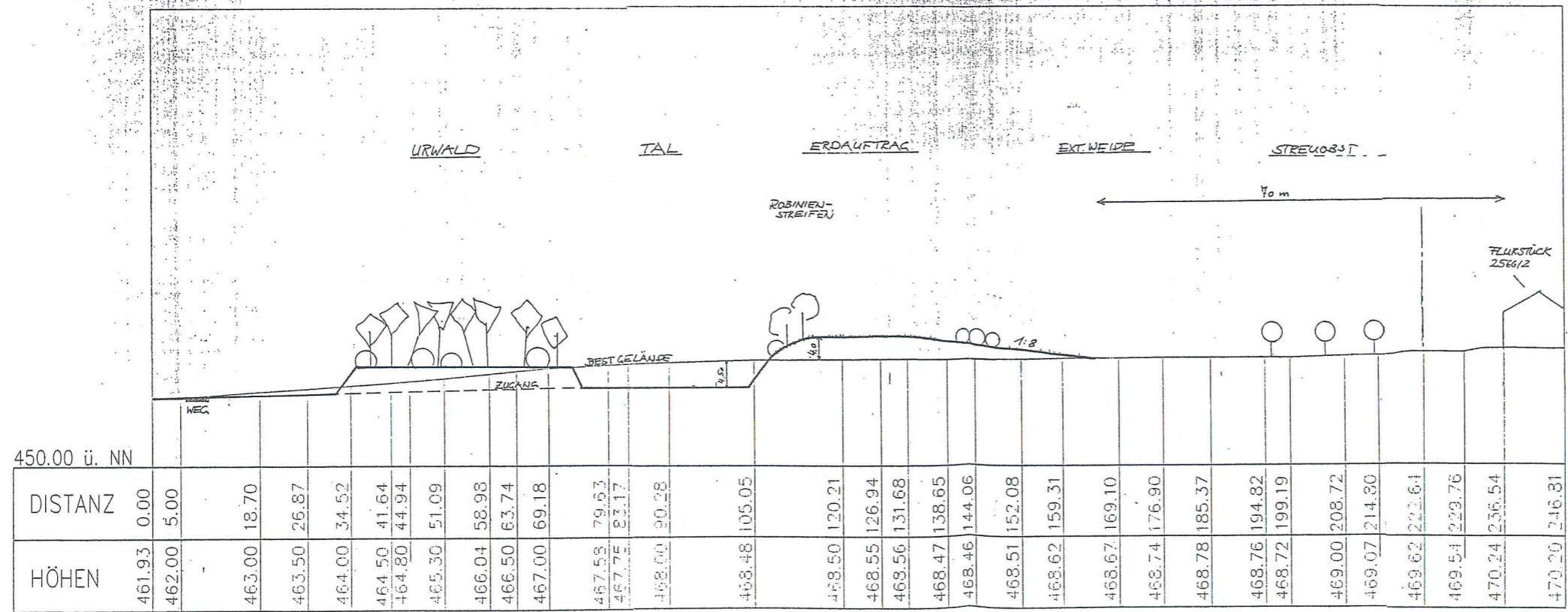
Buck
Bauverwaltung

Gemeinde Meckenbeuren
Bodenseekreis

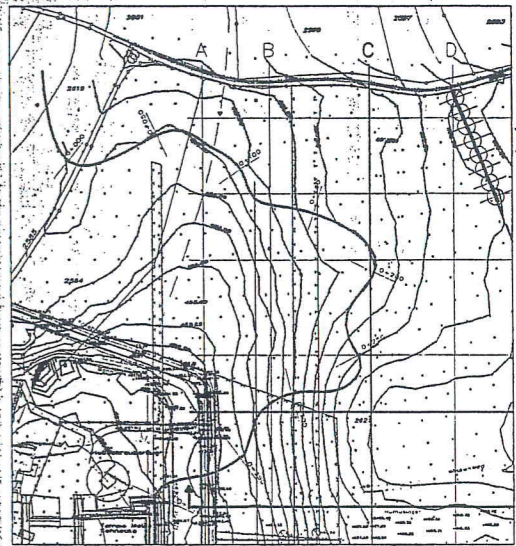
Bebauungsplan "Sondergebiet Spielepark in Liebenau , 1.Änderung
und Erweiterung"

Anlage 3 zur Begründung

SCHNITT 6



Maßstab M 1:2.000



RAVENSBURGER SPIELELAND

FIX und FOXI

Schnitt durch die nordöstliche Erweiterung
des Spielgrundes und die angrenzende Wohnbebauung

Datum:	16.06.1998	Maßstab:	1:500
Gezeichnet:	LB / PRE	Blattgröße:	
Geändert:		Blattnummer:	638 / schnitt 6

JOHANN
SENNER
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
88662 ÜBERLINGEN
TEL: 07551/9199-0

PLANSTATT FÜR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
UMWELTPLANUNG
BDLA
BREITLESTR.21
FAX 9199-29