

Bodenseekreis
Gemeindeverwaltungsverband Meersburg
Daisendorf - Hagnau - Meersburg - Stetten - Uhldingen-Mühlhofen

4. Teiländerung Flächennutzungsplan 2020 Stadt Meersburg



BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT
PLANZEICHNUNG

Entwurf
20.05.2019

Änderungen zum Vorentwurf Stand 28.02.2019 sind im Text blau gekennzeichnet

Auftraggeber:

Gemeindeverwaltungsverband Meersburg
Herr Bürgermeister Robert Scherer
Marktplatz 1

88709 Meersburg

Projektbearbeiter:

Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Benedikt Müller, Geografie
Regine Guglielmo, Stadtplanung und Geografie

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2606

Inhaltsverzeichnis

VERFAHRENSVERMERKE	4
A BEGRÜNDUNG	5
1. Vorbemerkung	5
1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	5
1.2. Rechtsgrundlagen	5
1.3. Verfahren	6
1.4. Planwerk	6
2. Gegenstand der Änderung	7
2.1. Stadt Meersburg	7
2.1.1. M_1 Sonderbaufläche „Parken“	7
2.1.2. M_2 Sonderbaufläche „Hotel/Gastronomie“	10
B Umweltbericht	13
1. Inhalte	13
2. Steckbriefe Umweltbericht	14
2.1. Stadt Meersburg	14
2.1.1. M1 - Sonderbaufläche „Parken“	14
2.1.2. M2 – Sonderbaufläche „Hotel/Gastronomie“	21
3. Zusammenfassung Umweltbericht	27
3.1. Ziele des Umweltschutzes	27
3.2. Wertungsrahmen Umweltbericht	29
3.3. Kompensation	32
3.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
Literatur- und Quellenverzeichnis.....	33
C Planzeichnung	34

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den GVV Meersburg	17.01.2019
Beschluss des GVV Meersburg zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	17.01.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	
Amtsblatt Meersburg	24.01.2019
Amtsblatt Uhldingen-Mühlhofen	25.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	04.02. bis 19.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	04.02. bis 19.02.2019
Beschluss des GVV Meersburg zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	21.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt der Stadt Meersburg	
Amtsblatt Meersburg	28.04.2019
Amtsblatt Uhldingen - Mühlhofen	29.04.2019
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB der Stadt Meersburg	08.04.2019 bis 10.05.2019
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	08.04.2019 bis 10.05.2019
Feststellungsbeschluss durch den GVV Meersburg	--
Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis	--
Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung	--

A BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNG

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meersburg mit dem Zieljahr 2020 wurde am 02.12.2011 rechtswirksam. Seither gab es zwei punktuelle Änderungen. Mit der 4. Änderungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Vorhaben geschaffen werden:

Stadt Meersburg (M):

~~M_1 Umwidmung einer Verkehrsfläche Bestand in eine Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Erweiterung öffentlicher Parkierungsflächen auf dem Fährparkplatz~~

Umwidmung einer Verkehrsfläche Bestand in eine Sonderbaufläche bestand für den Bau eines Parkhauses mit ca. 1,7 ha

~~M_2 Umwidmung einer Mischbaufläche Bestand in eine Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Sicherung des Hotelstandorts am Wilden Mann~~

Umwidmung einer Mischbaufläche Bestand in eine Sonderbaufläche „Hotel/Gastronomie“ zur Sicherung des Bestandes mit ca. 0,5 ha

1.2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1.3. Verfahren

Die Stadt Meersburg und die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Stetten und Uhltingen-Mühlhofen bilden den Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Meersburg. Gemäß Artikel 1 § 3 (2) der Verbandssatzung vom 22.10.1975, in der Form vom 01.10.2003, obliegt der Verbandsversammlung die Beschlussfassung für die vorbereitende Bauleitplanung.

Die Verbandsversammlung des GVV Meersburg ist das Beschlussorgan für die Aufstellung des Änderungsverfahrens. Die 4. Änderung des FNP 2020 des GVV Meersburg betrifft zwei punktuelle Änderungen auf dem Stadtgebiet von Meersburg. Die Änderungspunkte werden im Gemeinderat Meersburg vorberaten.

Bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 des GVV Meersburg handelt es sich um ein zweistufiges Verfahren mit einer frühzeitigen und einer förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 BauGB) und der Öffentlichkeit (gemäß § 3 BauGB).

Gemäß § 2 und 2a BauGB ist zum FNP ein Umweltbericht, sowie lt. § 6 Abs. 5 Satz 3 nach Verfahrensabschluss eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

1.4. Planwerk

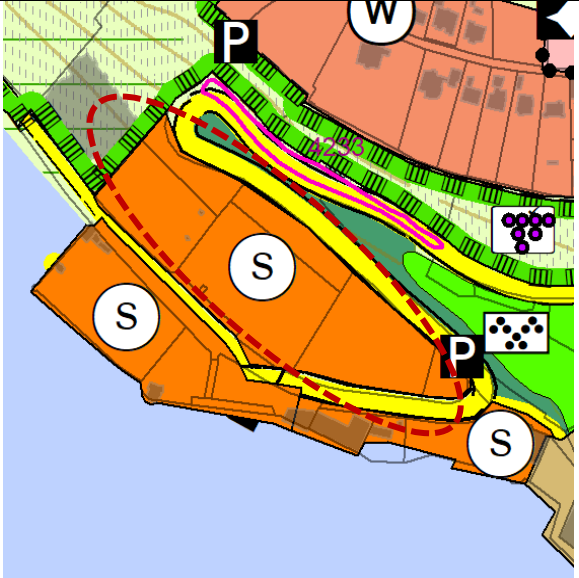
Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus der vorliegenden Begründung mit Umweltbericht und jeweils einem Deckplatt im Maßstab 1:2.500 Planausschnitten zu den geänderten Darstellungen im Text.

Grundlage der geänderten Plandarstellungen ist der rechtswirksame FNP 2020 inkl. 3. Änderung.

2. GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

2.1. Stadt Meersburg

2.1.1. M_1 Sonderbaufläche „Parken“

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Stadt Meersburg	Sonderbaufläche „Parken“	Sonderbaufläche Bestand Zweckbestimmung „Parken“	ca. 1,7 ha
1 – Beschreibung des Vorhabens / Entwicklungsziele			
Die Stadt Meersburg plant zur Sicherung und Erweiterung des Parkplatzangebotes den Bau eines Parkhauses auf der Fläche des bisherigen Fährparkplatzes. Dieses Parkhaus soll circa 370 weitere öffentliche Parkplätze zur Verfügung stellen und zu einer Bündelung der Parkplätze auf dem Fährparkplatz beitragen. Damit auch zukünftig die Erweiterung und Sicherung der Parkplätze an dieser Stelle erfolgen kann, soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.			
2 – Darstellung der Änderung			
FNP 2020 GVV Meersburg -inkl. 3. Änderung o.M.		FNP 2020 GVV Meersburg – 4. Änderung (Vorentwurf), o.M.	
			
Ausgewiesen als Verkehrsfläche Bestand		Ausweisung als Sonderbaufläche Bestand	

3 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Topographische Karte (TK25), o.M.



Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung (o. M.)



Lage	Im Süden der Stadt Meersburg, entlang der B 33 am Fährhafen Meersburg
------	---

4 – Bestandssituation



Relief	Ebene Fläche
Realnutzung	Parkplatzfläche mit Grünstreifen zur Trennung der Stellplätze und dichtem Baumbestand

5 - Übergeordnete Planungen

Regionalplan	Keine Ziele betroffen
Schutzgebietskulisse	Auf der Fläche befinden sich keine geschützten Biotope. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs schließt das Landschaftsschutzgebiet 'Bodenseeufer' an. Nördlich liegt an der Bundesstraße 33 ('Serpentine') das geschützte Biotop Nr. 183284354233 - Baumhecke an der Meersburger Fährzufahrt -.

6 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.



Ausschnitt Vorentwurf Bebauungsplan, Chorherrenhalde

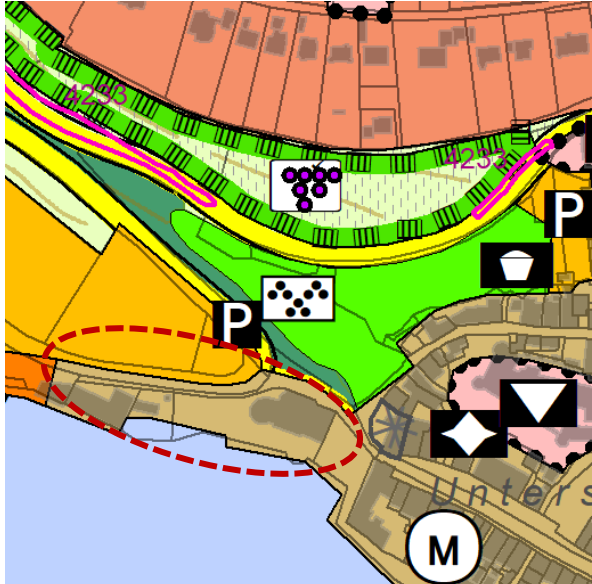
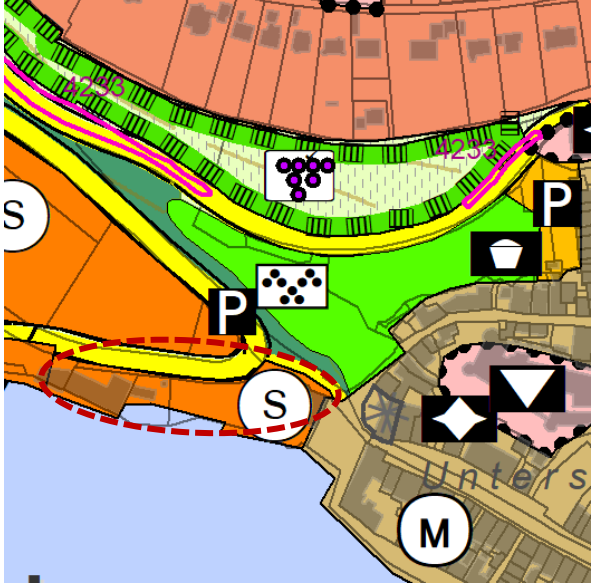
7 – Erschließung / Städtebau / Umweltverträglichkeit / Konflikte

Erschließung / Infrastruktur	Die Erschließung erfolgt wie bisher über die B 33
Städtebauliche Einbindung / Angrenzende Nutzung / Struktur	Die Fläche wird aktuell schon als Parkplatz genutzt. Die B 33 begrenzt die Fläche nach Norden, Süden und Osten hin zur historischen Altstadt von Meersburg. Südlich der angrenzenden B 33 bilden zwei gastronomische Betriebe die Abgrenzung zum Bodensee. Im Westen befindet sich der Fährhafen mit der Autofähre nach Konstanz.
Umweltverträglichkeit (vgl. Umweltbericht)	Sehr geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche, da schon versiegelt. Geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Orts – und Landschaftsbild
Konflikte	--

8 - Flächenpotenzial - Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung

Durch die bisherige Nutzung der Fläche als Parkplatz, bietet sich die Fläche für die Überbauung mit einem Parkhaus an, da keine neuen Flächen versiegelt und überbaut werden müssen.

2.1.2. M_2 Sonderbaufläche „Hotel/Gastronomie“

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Stadt Meersburg	„Hotel/Gastronomie“	Sonderbaufläche Bestand „Hotel und Gastronomie“	ca. 0,5 ha
1 – Beschreibung des Vorhabens / Entwicklungsziele			
Die Stadt Meersburg beabsichtigt die Änderung der Mischbaufläche hinzu einer Sonderbaufläche auf dem Areal um das Hotel „Wilder Mann“ und den Gastronomischen Betrieb „Fährhaus“. Die beiden Gebäude stehen unter Denkmalschutz und es soll durch die Änderung des FNP der Istzustand erhalten bleiben und gesichert werden. Diese Nutzung soll erhalten und gesichert werden. da beide Betriebe wesentlicher Bestandteil der touristischen Infrastruktur von Meersburg sind. Bei einer Umnutzung, z. B. für Wohnzwecke, bestünde zudem die Gefahr, dass das Seeufer in diesen Bereichen `privatisiert` würde, d.h. für Bürger und Gäste nichtmehr nutz- und erlebbar wäre.			
2 – Darstellung der Änderung			
Ausschnitt FNP 2020 GVV Meersburg -inkl. 3. Änderung o.M.		Ausschnitt FNP 2020 GVV Meersburg – 4. Änderung (Vorentwurf), o.M.	
			
Ausgewiesen als Mischbauflächen Bestand		Ausweisung als Sonderbaufläche Bestand	

3 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Topographische Karte (TK25), o.M.



Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung (o. M.)



Lage	Südlich der B 33 in Meersburg, östlich angrenzend an das Sondergebiet Fährhafen
------	---

4 – Bestandssituation



Relief	Ebene Fläche
Realnutzung	Standort für ein Hotel, eine Pizzeria sowie Souvenirläden.

5 - Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	Plansatz 6.2.4 LEP: (Z) die engere Uferzone ist von weiterer Verdichtung und Bebauung freizuhalten und die Kultur- und Naturlandschaft ist zu bewahren.
Regionalplan	Keine Ziele betroffen
Schutzgebietskulisse	Keine Schutzgebiete direkt betroffen, südlich angrenzend Bodenseeuferrbereich

6 - Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.



7 – Erschließung / Städtebau / Umweltverträglichkeit / Konflikte

Erschließung / Infrastruktur	Die Erschließung ist wie bisher über die B 33 sowie die abzweigende Unterstadtstraße möglich.
Städtebauliche Einbindung / Angrenzende Nutzung / Struktur	Die Fläche liegt am westlichen Ende der historischen Altstadt und grenzt im Osten an den Fährhafen an. Unmittelbar an die Fläche liegt der Bodensee.
Umweltverträglichkeit (vgl. Umweltbericht)	Keine Auswirkungen und Veränderungen auf der Fläche, da keine baulichen Veränderungen und Maßnahmen vorgesehen sind sondern nur der Istzustand gesichert werden soll.
Konflikte	Verkehrslärm durch B33

8 - Flächenpotenzial - Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung

Die Fläche direkt am See ist sehr attraktiv für ein Hotel und den schon vorhandenen Gastronomiebetrieb. Deshalb ist es sinnvoll, den Bestand und die aktuell vorliegende Situation auch städtebaulich und planungsrechtlich zu sichern.

B UMWELTBERICHT

1. INHALTE

Mit der 4. Teiländerung des FNP 2020 GVV Meersburg werden folgende Flächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

Stadt Meersburg

- ~~Neuaufnahme Umwidmung einer Verkehrsfläche Bestand in eine Sonderbaufläche „Parken“~~ ca. 1,7 ha
- ~~Neuaufnahme Umwidmung einer Mischbaufläche Bestand in eine Sonderbaufläche „Hotel/Gastronomie“~~ ca. 0,5 ha

~~M_1 Umwidmung einer Verkehrsfläche Bestand in eine Sonderbaufläche bestand für den Bau eines Parkhauses mit ca. 1,7 ha~~

~~M_2 Umwidmung einer Mischbaufläche Bestand in eine Sonderbaufläche „Hotel/Gastronomie“ zur Sicherung des Bestandes mit ca. 0,5 ha~~

Der Umweltbericht besteht laut Anlage 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) aus den nachfolgend aufgeführten Punkten.

1. Einleitung mit folgenden Angaben:

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angabe der

- a) Bestandsaufnahme
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von der nachteiligen Auswirkungen und
- d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Folgende zusätzliche Angaben:

- a) Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der Umweltbericht ist in zwei Teilkapitel aufgeteilt:

- In Kap. B.2 sind die Steckbriefe zu den neu aufgenommenen Flächen mit flächenspezifischen Informationen enthalten
- Kapitel B3 enthält die für alle Flächen geltenden Fachziele des Umweltschutzes sowie die allgemeinverständliche Zusammenfassung

2. STECKBRIEFE UMWELTBERICHT

2.1. Stadt Meersburg

2.1.1. M_1 - Sonderbaufläche „Parken“

Gemeinde Stadt Meersburg	Bezeichnung Sonderbaufläche „Parken“	Typ Sonderbaufläche Bestand	ca. 0,5 ha
A - Übersicht			
1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich			
Ausschnitt Topografische Karte (ohne Maßstab)		Luftbild mit Abgrenzung der Planfläche (ohne Maßstab)	
			
Naturraum	Voralpines Hügel und Moorland innerhalb des Bodenseebeckens		
Lage	Am südlichen Ortsrand der Stadt Meersburg		
2 Darstellung Flächennutzungsplan			
Ausschnitt FNP 2020 (ohne Maßstab)		Ausschnitt 4. Teiländerung FNP 2020	
			

B - Planung	
1 Kurzbeschreibung der Planung	
Ausweisung einer Sonderbaufläche zur geplanten Umsetzung eines Parkhauses auf einer Teilfläche des Fäheparkplatzes mit der Möglichkeit zur zukünftigen Erweiterung.	
2 Vorgaben der Raumordnung	
Landesentwicklungsplan: Ländlicher Raum im engeren Sinne	
Regionalplan: Ausweisung Meersburg als Kleinzentrum	
C - Bestandssituation	
1 Zustand der Fläche vor dem Eingriff	
Relief	Ebene bis leicht nach Süden geneigte Fläche
Realnutzung	Parkplatzfläche mit Grünstreifen zur Trennung der Stellplätze und dichtem Baumbestand
Erschließung	Über die B 33 und die Unterstadtstraße
	
2 Vorbelastung durch Immissionen, Versiegelung, Altlasten, Nutzung	
<u>Immissionen</u> : Vorbelastung durch Immissionen von B 33	
<u>Versiegelung</u> : Vorbelastung durch Versiegelung durch bestehende Parkierung	
<u>Altlasten</u> : Altlasten sind im östlichen Teil des Plangebietes vorhanden	
<u>Nutzung</u> : Die Fläche wird bisher schon als Parkplatzfläche genutzt.	

3 Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens

Schutzgebiete



28.11.2018

Bodenseeuferplan:



Die limnologisch und ökologisch besonders bedeutsamen Flachwasserzonen des Bodenseeufers sind in die Schutzzonen I und II eingeteilt. Westlich des Plangebietes verlaufen beide Schutzzonen vom Fähreanleger bis nach Unteruhdingen. Ab dem Fährehafen ist das Ufer bis zum Hafen Ost mit einer steil abfallenden Ufermauer befestigt.

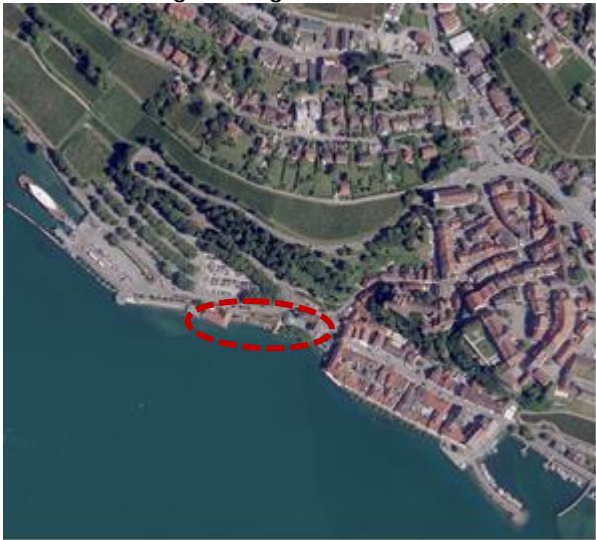
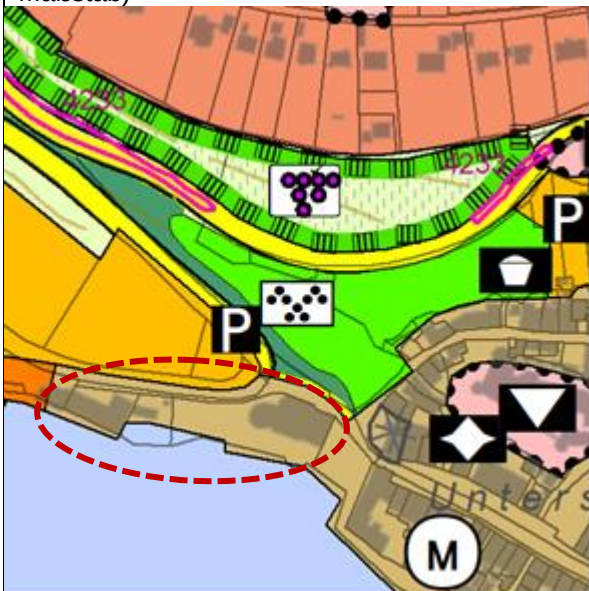
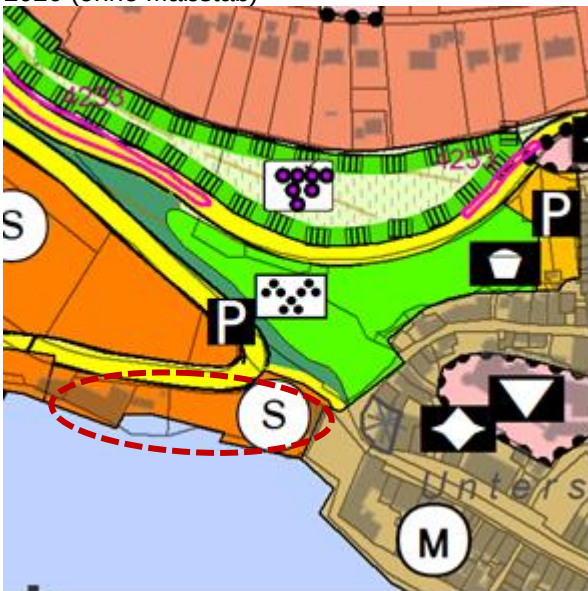
D – Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Ziele des Umweltschutzes und allgemeinverständliche Zusammenfassung sind im nächsten Kapitel aufgeführt)	
Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung	Beurteilung der Auswirkung
Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Fährhafen zentraler Start- und Zielpunkt für zahlreiche Besucher, Gäste und Arbeitspendler. Es stellt zugleich den westlichen Stadteingang von Meersburg und den `Auftakt` der historischen Altstadt dar. Der Bau eines Parkhauses führt zu einer – allerdings nur sehr punktuellen – Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die durch geeignete Maßnahmen (Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung) deutlich minimiert werden kann. Gleichzeitig wird der störende Park-Such-Verkehr in Wohngebieten verringert.	gering
Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch)	Beurteilung der Auswirkung
Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereichs und wird als Parkplatz, Verkehrsflächen und als Grünflächen genutzt. Das geplante Parkhaus wird auf einer schon bisher befestigten und als befestigter / asphaltierter Parkplatz genutzten Fläche errichtet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig über die vorhandenen Verkehrsflächen, deren Erweiterung nicht vorgesehen ist.	gering
Schutzgut Boden (u.a. Geologie, Relief)	Beurteilung der Auswirkung
Das Plangebiet ist weitgehend bebaut bzw. befestigt / versiegelt. Offene Bodenflächen finden sich nur sehr unter-geordnet im Bereich des Verkehrsbegeleitgrüns und auf den bewachsenen Böschungsf lächen entlang der Bundesstraße 33. Veränderungen im Plangebiet ergeben sich ausschließlich für den Bereich des geplanten Parkhauses. Dieser ist im Bestand größtenteils asphaltiert und enthält lediglich einen schmalen, unbefestigten Grünstreifen. Auf der Fläche befand sich eine Tankstelle und es wird auf eine mögliche Altlastenproblematik verwiesen, die es bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten gilt.	gering
Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)	Beurteilung der Auswirkung
Potentielle Auswirkungen der Planung ergeben sich nur für den Bereich des geplanten Parkhauses. Sie sind jedoch aufgrund der bereits im Bestand weitgehend wasserundurchlässig versiegelten Flächen gering. Die Planung führt gegenüber der Ist-Situation nicht zu einem erhöhten / beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers.	gering
Schutzgut Klima / Luft	Beurteilung der Auswirkung
Die nicht bebauten und begrünten Flächen sowie insbesondere der Baumbestand im Plangebiet vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima. Das Gebiet ist durch den großflächig befestigten / versiegelten Fährparkplatz, den stadteigenen Parkplatz, die Landesstraße 201 und die Bundesstraße 33 erheblich vorbelastet. Änderungen ergeben sich ausschließlich für den Standort des geplanten Parkhauses. Der Verlust von 14 Laubbäumen führt zunächst zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Wärmeabstrahlung und Reduzierung der Luftfeuchtigkeit. Die festgesetzte flächige Dachbegrünung gleicht diesen Ein-	gering

griff durch ihre klimaregulierende Wirkung aus. Potentiell ist im Vergleich mit der Ist-Situation auch mit erhöhten Emissionen durch die erhöhte Anzahl an Pkw-Stellplätzen und die damit höhere Verkehrsfrequenz zu rechnen. Dem steht ein reduzierter Park-Such-Verkehr in Wohngebieten gegenüber.	
Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität	Beurteilung der Auswirkung
Mit Ausnahme der nördlich gelegenen Böschungen entlang der Bundesstraße 33 weist das Plangebiet nur eine reduzierte Zahl an potentiellen Lebensräumen und dadurch eine eher geringe Artenvielfalt auf. Die Planung ist mit dem Verlust von 14 Platanen verbunden. Die südliche Baumreihe bleibt größtenteils erhalten, ihre Kronen müssen jedoch an der Nordseite zurückgeschnitten werden. In den Bestand auf der nördlich gelegenen Böschung und die Baumreihe entlang des Fußweges zwischen Fähranleger und Unterstadt wird nicht eingegriffen.	mittel
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	Beurteilung der Auswirkung
Das Plangebiet schließt an den vollständig befestigten Fähranleger / Fährhafen an und ist entlang des Bodenseeufers durch bauliche Anlagen und eine steil abfallende Ufermauer geprägt. Der nördlich der Landesstraße 201 / Unteruhldinger Straße gelegene stadteigene Parkplatz ist größtenteils baumüberstellt und tritt damit nur zurückhaltend in Erscheinung. Lediglich der östliche Teil (Altlastenfläche) beeinträchtigt als große, ungegliederte Asphaltfläche das Siedlungsbild. Die mit Großbäumen bewachsenen Böschungsflächen entlang der Bundesstraße 33 / Stettener Straße binden die Verkehrsflächen in das Landschaftsbild ein. Der potentielle Eingriff in das Schutzgut 'Landschaftsbild' ist ausschließlich durch den Bau eines Parkhauses gekennzeichnet. Die Planung sieht den Bau eines Parkhauses mit einer zulässigen Gesamthöhe von 13,30 m vor. Es entfällt eine Baumreihe. Für den weiteren Baumbestand sind Erhaltungs- und Pflanzgebote festgesetzt. Durch die abschirmende Wirkung des Baumbestandes handelt es sich bei Bau des Parkhauses um einen gerignen Eingriff in das Schutzgut Landschaft	gering
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beurteilung der Auswirkung
Die Flächen und Anlagen im Plangebiet sind Sachgüter. Wesentliches Planungsziel der Ausbau und die Sicherung bestehender Strukturen und Nutzungen. Der Bau eines Parkhauses stellt eine potentielle Aufwertung der betroffenen Fläche dar.	--
Emissionen/Abfall	Beurteilung der Auswirkungen
Im Vergleich zur Ist-Situation sind ausschließlich im Bereich des geplanten Parkhauses Veränderungen zu erwarten. Das erhöhte Stellplatzangebot führt zu einer erhöhten Verkehrsfrequenz und damit zu einem erhöhten Schadstoffausstoß. Gleichzeitig wird der Park-Such-Verkehr in Wohngebieten reduziert. Durch die erforderliche Beleuchtung des Parkhauses sind erhöhte Lichtemissionen zu erwarten. Der Bau des Parkhauses führt nicht zu einem erhöhten bzw. beschleunigten Abfluss des Niederschlagswassers, weil die Fläche bereits im Bestand weitgehend befestigt / versiegelt ist. Durch die vorgesehene flächige Dachbegrünung wird das Regenwasser vorgereinigt und der Abflussbeiwert deutlich reduziert. Die Planung wirkt sich nur unwesentlich auf das Müllaufkommen aus (Parkhaus). Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist auch weiterhin durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.	mittel

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt		Beurteilung der Auswirkung
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung erhöhte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht zu vermuten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche im HQ extrem liegt.		--
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern		Beurteilung der Auswirkung
Das Plangebiet führt durch das erweiterte Stellplatzangebot zu einer erhöhten Verkehrsfrequenz, die im Gesamtzusammenhang mit den angrenzenden Parkierungs-flächen und dem am Fähranleger gelegenen Parkplatz zu sehen ist. Die bereits vorhandenen Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs (Schadstoffe, Lärm) erhöhen sich kleinräumig. Wesentliche Kumulationseffekte über den sind nicht zu erwarten		gering
Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte		Beurteilung der Auswirkung
Geringer Verlust der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung Geringe Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung		gering
D – Maßnahmen zur Vermeidung (V) / Minimierung (M)		
Mensch	- Erhalt der bestehenden Wegeverbindung im Süden des Plangebietes für Naherholungssuchende - Ausweisung von privaten Grünflächen	
Boden/Fläche	- Erhalt der Grünstreifen und bewachsenen Böschungen, Neupflanzungen für entfernte Bäume - Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind	
Wasser	- Ausweisung privater Grünflächen - extensive Begrünung der Dachflächen - außerhalb der Neubebauung keine Erweiterung der befestigten / versiegelten Flächen über den Bestand hinaus	
Klima	- extensive Begrünung der Dachflächen - außerhalb der Neubebauung keine Erweiterung der befestigten / versiegelten Flächen über den Bestand hinaus	

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	- Erhaltungsgebote für den größten Teil der südlich des geplanten Parkhauses gelegenen Baumreihe, - Pflanzgebote für abgängige Bäume und die Weiterentwicklung des Bestandes im gesamten Plangebiet, Pflanzung unter Berücksichtigung der besonderen Standortverhältnisse (z. B. überbaubare Baumsubstrate im Parkplatzbereich), - Schutzmaßnahmen für den Baumbestand während der Bauzeit, fachgerechter Kronenschnitt und Wurzelschutz (‘Wurzelvorhang’), - Baubegleitung fachliche Baubegleitung während der Bauzeit - Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna - Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen auf dem Parkplatz und im Parkhaus mit begrenzter Abstrahlung und Lichtpunkthöhe, Festlegungen zur Beleuchtung des Parkhauses unter besonderer Berücksichtigung von Fledermäusen
Landschaftsbild und Erholung	- maximale Gebäudehöhe unterhalb der Höhe des vorhandenen Baumbestandes - Dach flächig extensiv begrünt - Erhaltungsgebote für den Baumbestand, Pflanzgebote, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit - zurückhaltende, nur reduziert nach außen abstrahlende Beleuchtung - Fassadenbegrünung mit Rank- und Kletterpflanzen unter vorwiegender Verwendung immergrüner / wintergrüner Pflanzenarten
Kultur- und Sachgüter	--
E – Voraussichtlicher Kompensationsbedarf	
Der Ausgleichsbedarf durch den Eingriff beläuft sich auf 55.458 Biotopwertpunkte. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt.	
F - Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Plangebiet weiterhin extensiv Parkplatz und Verkehrsfläche genutzt wird. Die bestehenden Platanen bleiben als Lebensräume enthalten	
G - Hinweise auf Alternativen	
Ausgangslage Die Stadt Meersburg ist bedingt durch die Lage und der historischen Altstadt ein zentraler Anlaufpunkt für Touristen. Mit dem Fährhafen besteht zudem die direkte Verbindung nach Konstanz und Meersburg ist hier ein wichtiger Verkehrsknoten. Um die mit den hohen Besucherzahlen einhergehende Parkplatzproblematik zu beheben, plant die Stadt auf der bereits bestehenden Parkplatzfläche mit dem Bau eines Parkhauses ein weiteres Angebot von ca. 370 öffentlichen Stellplätzen zu schaffen. Alternativen Alternativen für dieses Vorhaben sind im näheren Umfeld, in dieser Form, nicht vorzufinden. In der historischen Altstadt und entlang des Bodenseeufers besteht aus denkmalschutzrechtlichen und natur - und artenschutzrechtlichen Vorgaben keine Möglichkeit solch ein Vorhaben umzusetzen. Zusätzlich wird die Fläche bisher schon als Parkplatz genutzt und ist deshalb schon stark versiegelt. Die Auswirkungen eines baulichen Eingriffes sind deshalb sehr gering.	

2.1.2. M_2 – Sonderbaufläche „Hotel/Gastronomie“

Gemeinde Stadt Meersburg	Bezeichnung Sonderbaufläche „Hotel/Gastronomie“	Typ Sonderbaufläche Bestand	ca. 0,22 ha
A - Übersicht			
1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich			
Ausschnitt Topografische Karte		Luftbild mit Abgrenzung der Planfläche	
			
Naturraum	Bodenseebecken (Großlandschaft Voralpines Hügel- und Moorland)		
Lage	Nordöstlich der Stadt Meersburg, südwestlich an das Gewerbegebiet „Toren“ angrenzend		
2 Darstellung Flächennutzungsplan			
Ausschnitt FNP 2020 inkl. 3. Änderung (ohne Maßstab)		Ausschnitt Vorentwurf - 4. Teiländerung FNP 2020 (ohne Maßstab)	
			
B - Planung			
1 Kurzbeschreibung der Planung			
Ausweisung einer Sonderbaufläche Hotel/Gastronomie um den vorhandenen denkmalgeschützten bestand zu sichern			
2 Vorgaben der Raumordnung			
Laut Plansatz 6.2.4 LEP ist die engere Uferzone von weiterer Verdichtung und Bebauung freizuhalten und die Kultur- und Naturlandschaft als verbindliches Ziel zu bewahren Die Fläche ist bisher im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche Bestand ausgewiesen. Es wären			

somit neben der Nutzung für Hotel und Gastronomie auch weitere Nutzungen möglich. Mit der Ausweisung als Sonderbaufläche soll der Bestand gesichert werden.

C - Bestandssituation

1 Zustand der Fläche vor dem Eingriff

Relief	Ebene Fläche
Realnutzung	Nutzung durch ein Hotel mit Gartenanlage und eine Pizzeria, sowie Souvenirladen
Erschließung	Über die B 33 und die Unterstadtstraße



2 Vorbelastung durch Immissionen, Versiegelung, Altlasten, Nutzung

Immissionen: Vorbelastung durch den starken Verkehr auf der B 33

Versiegelung: bis auf die Gartenanlage des Hotels starke Versiegelung

Altlasten: Altlasten sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten

Nutzung: Die Planfläche wird aktuell durch ein Hotel, sowie einen Gastronomiebetrieb und einen Souvenirladen genutzt. Das Hotel besitzt eine Gartenanlage sowie eine Terrasse mit Baumbestand.

3 Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens

Schutzgebiete



28.11.2018

Bodenseeuferplan:



Die limnologisch und ökologisch besonders bedeutsamen Flachwasserzonen des Bodenseeufers sind in die Schutzzonen I und II eingeteilt. Westlich des Plangebietes verlaufen beide Schutzzonen vom Fähreanleger bis nach Unteruhldingen. Ab dem Fährehafen ist das Ufer bis zum Hafen Ost mit einer steil abfallenden Ufermauer befestigt.

Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung	Beurteilung der Auswirkung
Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Fährehafen zentraler Start- und Zielpunkt für zahlreiche Besucher, Gäste und Arbeitspendler. Es stellt zugleich den westlichen Stadteingang von Meersburg und den 'Auftakt' der historischen Altstadt dar. Die vorhandenen gastronomischen Betriebe sind wichtiger Bestandteil des touristischen Angebots am Bodenseeufers, das so für Bürger und Gäste erlebbar bleibt. Über den Bestand hinaus gehende bauliche Nutzungen sind aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes nicht möglich. Durch die Sicherung der gastronomischen Nutzungen bleibt das Seeufer in begrenztem Umfang öffentlich und erlebbar. Die vorhandene Wegeverbindung zwischen dem Fähreanleger und der Unterstadt bleibt erhalten. Blickbeziehungen zum See und eine begleitende Baumreihe machen den Weg attraktiv.	--
Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch)	Beurteilung der Auswirkung
Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereichs und wird als Parkplatz, Areal für Hotel + Gastronomie, Verkehrsflächen und als Grünflächen genutzt. Die für Hotel und Gastronomie vorgesehenen Bereiche lassen aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und der exponierten Lage unmittelbar am Bodenseeufers keinerlei baulichen Erweiterungen zu. Planungsziel ist die Sicherung des Bestandes und der vorhandenen Nutzungen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig über die vorhandenen Verkehrsflächen, deren Erweiterung nicht vorgesehen ist. Es werden keinen weiteren Flächen in Anspruch genommen.	--
Schutzgut Boden (u.a. Geologie, Relief)	Beurteilung der Auswirkung
Die Flächen sind als Teil des Siedlungsbereichs von Meersburg von der Kartierung der bodenkundlichen Einheiten nicht erfasst. Die für Hotel und Gastronomie vorgesehenen Bereiche lassen aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und der exponierten Lage unmittelbar am Bodenseeufers keinerlei baulichen Erweiterungen zu. Planungsziel ist die Sicherung des Bestandes und der vorhandenen Nutzungen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig über die vorhandenen Verkehrsflächen, deren Erweiterung nicht vorgesehen ist. Es werden keinen weiteren Flächen in Anspruch genommen.	--

ßung des Plangebietes erfolgt auch künftig über die vorhandenen Verkehrsflächen, deren Erweiterung nicht vorgesehen ist. Es erfolgt somit kein Eingriff in das Schutzgut Boden.	
Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)	Beurteilung der Auswirkung
Die Planung führt gegenüber der Ist-Situation nicht zu einem erhöhten / beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers. Die für Hotel und Gastronomie vorgesehenen Bereiche lassen aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und der exponierten Lage unmittelbar am Bodenseeufer keinerlei baulichen Erweiterungen zu.	--
Schutzgut Klima / Luft und Klimawandel	Beurteilung der Auswirkung
Die für Hotel und Gastronomie vorgesehenen Bereiche lassen aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und der exponierten Lage unmittelbar am Bodenseeufer keinerlei baulichen Erweiterungen zu.	--
Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität	Beurteilung der Auswirkung
Die für Hotel und Gastronomie vorgesehenen Bereiche lassen aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und der exponierten Lage unmittelbar am Bodenseeufer keinerlei baulichen Erweiterungen zu.	--
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	Beurteilung der Auswirkung
Die für Hotel und Gastronomie vorgesehenen Bereiche lassen aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und der exponierten Lage unmittelbar am Bodenseeufer keinerlei baulichen Erweiterungen zu.	--
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beurteilung der Auswirkung
Die für Hotel und Gastronomie vorgesehenen Bereiche lassen aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und der exponierten Lage unmittelbar am Bodenseeufer keinerlei baulichen Erweiterungen zu.	--

Emissionen/Abfall		Beurteilung der Auswirkungen
Die für Hotel und Gastronomie vorgesehenen Bereiche lassen aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und der exponierten Lage unmittelbar am Bodenseeufer keinerlei baulichen Erweiterungen. Somit kommt es zu keinem weiteren Aufkommen an Abfällen und Emissionen.		--
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt		Beurteilung der Auswirkung
Die für Hotel und Gastronomie vorgesehenen Bereiche lassen aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und der exponierten Lage unmittelbar am Bodenseeufer keinerlei baulichen Erweiterungen zu. Es besteht kein erhöhtes Risiko für die Gesundheit das kulturelle Erbe oder die Umwelt.		--
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern		Beurteilung der Auswirkung
Die für Hotel und Gastronomie vorgesehenen Bereiche lassen aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und der exponierten Lage unmittelbar am Bodenseeufer keinerlei baulichen Erweiterungen zu.		--
Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte		Beurteilung der Auswirkung
Da im Plangebiet aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und der Lage am See keine baulichen Erweiterungen möglich sind, und das Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ausschließlich die Sicherung des vorhandenen Bestandes ist, hat die Planung keine Auswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter.		--
D – Maßnahmen zur Vermeidung (V) / Minimierung (M)		
Mensch	Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nötig	
Boden/Fläche	Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nötig	
Wasser	Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nötig	
Klima	Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nötig	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nötig	
Landschaftsbild und Erholung	Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nötig	
Kultur- und Sachgüter	Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nötig	
E – Voraussichtlicher Kompensationsbedarf		
Es besteht kein Kompensationsbedarf		

F - Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Planung kommt es zu keinerlei baulichen Veränderungen auf der Fläche und somit auch keiner Veränderung des Ist-Zustandes.

G - Hinweise auf Alternativen

Da keine baulichen Veränderungen im Bestand vorgenommen werden, ist eine Prüfung von Alternativen in diesem Fall nicht nötig.

3. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

3.1. Ziele des Umweltschutzes

Die Ergebnisse der durchgeführten Bestandsanalyse lassen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung erwarten. Um das Maß dieser Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, muss sich die vorgesehene bauliche Entwicklung an landschaftsplanerischen Leitzielen orientieren.

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich daraus folgende Zielvorstellungen:

Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung

Umweltqualitätsziel für den Schutz des Menschen und seiner Gesundheit in den Planungsflächen ist es, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen zu erhalten.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Vermeidung von Belastungen (z.B. Lärm, Luftverunreinigung)
- Sicherung der Lebensgrundlagen
- Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum

Schutzgut Boden / Fläche

Ziele bei Verwirklichung der Planungen

- Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Bei Auffüllung ist geogen geeignetes Material zu verwenden.
- Minimierung der für den Bodenwasserhaushalt zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine weitgehende Retention / Versickerung von Regenwasser im Plangebiet selbst.
- Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Wo möglich (z.B. Stellplätze, Zufahrten) sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Schadstoffeinträge jeglicher Art, z.B. durch unsachgemäßen Einsatz von Düngern und Pestiziden auf privaten Grünflächen u. ä., sind zu vermeiden.

Schutzgut Wasser

Umweltqualitätsziel für den Wasserhaushalt in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit in naturraumspezifischer Ausprägung zu sichern.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Wasser
- Weitestgehende Trennung des Niederschlagabflusses vom Schmutzwasser
- Retention / Versickerung des Regenwasserabflusses
- Verhältnismäßig naturnahe Behandlung des Regenwassers Retentionsbereichen.
- Harmonische Integration dieses oberflächigen Entwässerungssystems in die öffentliche, soweit erforderlich in die private Freiflächengestaltung.
- Anlage von Zisternen, Einsatz von Brauchwasser
- Regenwasser als Gestaltungselement und Spiel- bzw. Erfahrungsfeld für Kinder
- Die Zugänglichkeit und Wartungsfreundlichkeit der Entwässerungseinrichtungen ist zu gewährleisten.

Schutzgut Klima / Luft

Umweltqualitätsziel für das Klima in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit der klimatischen Abläufe und Wechselbeziehungen in ihrer charakteristischen Ausprägung langfristig zu erhalten und zu optimieren.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Die Versiegelung sollte auf das notwendigste Maß beschränkt werden.
- Schaffen von verdunstungsfähigen Oberflächen bzw. Strukturen, z.B. durch Verwendung offenerporiger Beläge, Fassadenbegrünung, Retention, Dachbegrünung u.ä.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität

Zielvorgabe für den Arten- und Biotopschutz ist, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert sind.

Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendigste Maß
- Schaffen von verdunstungsfähigen Oberflächen, Dachbegrünung etc.
- Belassung von Grünflächen im Gebiet, Pflanzung von Bäumen und Gehölzen
- Schaffung von Verbundlinien zwischen der Siedlung und der umgebenden Landschaft
- Streng geschützte Arten sind gesondert zu berücksichtigen

Schutzgut Landschaftsbild

Zielvorgabe ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum, für den Menschen zu sichern.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Eingrünung der Gebiete gegenüber der freien Landschaft
- Einbindung in die umgebende Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Umweltqualitätsziel für die Kultur- und Sachgüter in den Planungsflächen ist es, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

3.2. Wertungsrahmen Umweltbericht

Für den Umweltbericht wurde der folgende Wertungsrahmen zur schutzgutbezogenen Ermittlung von Konfliktpotenzialen im Landkreis Sigmaringen nach dem „Ökokonto Landkreis Sigmaringen. Leitfaden zur Eingriffsbewertung und zur Führung eines Ökokontos. Juni 2000“ verwendet in Verbindung mit

Schutzgut Boden Bewertungskriterien (Bewertung der Bodenfunktionen nach Heft 31 Umweltministerium Baden-Württemberg)	Bedeutung / Empfindlichkeit
Rechtlicher Status Bodenschutzwald (§ 30 LWaldG)	sehr hoch
Eigenwert Geotope, seltene Böden, Standorte mit sehr hoher Bedeutung der Bodenfunktionen (mind. eine Bodenfunktion von besonderer Bedeutung)	
Standorte mit hoher Bedeutung der Bodenfunktionen (z.B. naturnahe (Wald-)Böden, extrem trockene/feuchte Böden, hohe Ertragsfähigkeit, besondere Filter- und Pufferfunktionen)	hoch
Standorte mit mittlerer Bedeutung der Bodenfunktionen	mittel
Standorte mit geringer Bedeutung der Bodenfunktionen (z.B. vorbelastete/teilversiegelte Böden)	gering
Standorte mit sehr geringer Bedeutung der Bodenfunktionen (stark vorbelastete/versiegelte Böden)	sehr gering

Schutzgut Wasser Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfindlichkeit
Rechtlicher Status Wasserschutzgebiete Zonen I und II gesetzliche Überschwemmungszonen (z.B. Donau)	sehr hoch
Eigenwert bedeutende Quellen / Quellhorizonte (z.B. Karstquellen, Quellhänge)	
Rechtlicher Status Wasserschutzgebiet Zone III, Wasserschongebiete schutzbedürftige Bereiche für die Wasserwirtschaft (Regionalplan)	hoch
Eigenwert / Funktionserfüllung Fließgewässer (inkl. der potenziellen/realen Überschwemmungsgebiete: Auen) Stillgewässer, einzelne Wasseraustritte; Quellen, bedeutende Grundwasservorkommen und deren Neubildungsgebiete	mittel
Eigenwert / Funktionserfüllung weniger bedeutende Grundwasservorkommen und deren Neubildungsbereiche bedeutende Grundwasservorkommen mit ausreichenden Deckschichten untergeordnete Fließgewässer (Gräben)	
Eigenwert / Funktionserfüllung keine bekannten Grundwasservorkommen, keine Vorkommen von Oberflächengewässern	gering
Belastungsgebiete (versiegelte Flächen, erheblich schadstoffbelastete Flächen)	sehr gering

Schutzgut Pflanzen und Tiere Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfind- lichkeit
Rechtlicher Status Naturschutzgebiete (Beeinträchtigung), bedeutende geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Verlust / überregional bedeutsame Flächen für den Biotop- und Artenschutz (z.B. gemäß FFH-Richtlinie Ramsarkonvention, Bundesartenschutzabkommen), Naturdenkmäler (Verlust) Eigenwert Landesweit bedeutende Biotope sowie Vorkommen von gefährdeten / seltenen Pflanzen und Tieren	sehr hoch
Rechtlicher Status Landschaftsschutzgebiete, geschützte Grünbestände bedeutende geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Beeinträchtigungen Grünzäsuren gem. Landschaftsplan und Leitbild, Regionale Grünzüge, Naturpark „Obere Donau“ Eigenwert regional bedeutende Räume für den Biotop- und Artenschutz sowie für Tierwanderungen, Waldflächen Streuobstbestände von mind. 0,1-1 ha und älter als 10 Jahre oder mit einer Fläche von mehr als 1 ha, oder kleinere Bestände mit Bäumen älter als 50 Jahre Lebensräume von bedrohten Pflanzen und Tieren (RL) Flächen, die sich für die Entwicklung von regional bedeutenden Lebensräumen eignen (regionale Biotopverbundlinien)	hoch
Eigenwert mäßig naturnahe Räume mit lokaler Bedeutung Streuobstbestände mit einer Fläche unter 1 ha und Bäumen jünger als 50 Jahre Biotopverbundlinien von Lebensräumen sowie Wanderwege von Tieren mit lokaler Bedeutung Vorkommen lokal seltener Arten Innerstädtischer Park und Grünräume mit durchschnittlicher Artenvielfalt Landwirtschaftliche Nutzflächen noch artenschutzrelevant	mittel
Eigenwert für Pflanzen und Tiere wenig relevante Räume, landwirtschaftliche Nutzflächen, in denen nur noch Arten eutropher Standorte vorkommen; geringe Artenzahl	gering
Siedlungsgebiete mit starker Versiegelung, Straßen, vorbelastete Flächen	sehr gering

Schutzgut Klima / Luft Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfind- lichkeit
Funktionserfüllung Gebiete mit lufthygienischer Wirkung (z.B. Wälder) Luftaustauschbahnen zwischen Kaltluftproduktionsflächen und belasteten Siedlungsgebieten (insbesondere zu Tallagen mit geringem Kaltluftabfluss) Gebiete mit bioklimatischen Gunstlagen (Südhänge)	sehr hoch / hoch (je nach Siedlungs- bzw. Erholungsrelevanz der klimatischen Funktionen)
Funktionserfüllung Räume mit geringen klimatischen Ausgleichsfunktionen (versiegelte/schadstoffbelastete Räume) windoffene Lagen siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (offene Ackerfläche) Luftaustauschbahnen zu Siedlungsgebieten	mittel
Funktionserfüllung Räume mit hoher Vorbelastung (Versiegelung / Schadstoffbelastungen (z.B. entlang von Hauptverkehrswegen, Gewerbegebiete, dicht bebaute Siedlungsgebiete) nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (offene Acker- und Grünlandflächen mit siedlungsabgewandtem Abfluss / nur lufthygienisch belastete Siedlungsräume)	gering
Klima - Belastungsgebiete: Siedlungsgebiete mit hoher Versiegelung, Straßen, Gewerbegebiete	sehr gering

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfindlichkeit
Rechtlicher Status regionale Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege geschützte Grünbestände, regionale Grünzüge		sehr hoch bis hoch (je nach Ausprägung)
Eigenwert markante Aussichtspunkte, Sichtbeziehungen und geländemorphologische Ausprägungen strukturreiche Landschaftsräume, weit einsehbare Landschaftsräume sensitiv besonders ansprechende Räume (Ensemblewirkung) kulturhistorisch bedeutsame Denkmäler, Landschaften, Wege und Sichtbezüge		
Eigenwert durchschnittlich strukturierte Landschaftsteile Räume mit mittlerer Einsehbarkeit Erlebnisraum von kulturhistorisch bedeutenden Landschaftsräumen		mittel
Eigenwert strukturarme oder hoch bis mittel vorbelastete Landschaftsteile / geringe Einsehbarkeit		gering
Gewerbegebiete, Straßen, Landschaftsschäden		sehr gering

Schutzgut	Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfindlichkeit
Wohnumfeld / Erholung	Funktionserfüllung Lärm- und schadstoffsensible Nutzungen: Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Sanatorien, Kur- und Parkanlagen	sehr hoch
	Funktionserfüllung Wohnumfeld mit hohen Erholungsqualitäten (vielfältig strukturiert, ruhig, schadstoffarm) / bedeutende bzw. stark frequentierte Erholungsräume mit ausreichender Erschließung; Landschaftsräume mit erholungsrelevanter Ruhe < 45-50 dB und/oder günstigem Bioklima	hoch
	Funktionserfüllung mäßig vielfältig strukturierte bzw. frequentierte Erholungsräume wohngebietsnahe Ortsrandlagen Bereiche mit mäßiger Ruhe, Luftqualität, Bioklima (geringfügig vorbelastet)	mittel
	Funktionserfüllung vorbelastete, strukturarme Landschaftsbereiche, die nicht primär für Erholung geeignet sind	gering
	Für Erholung ungeeignete Räume: Gewerbegebiete, Straßen + Immissionsraum beidseitig)	sehr gering
Kulturelle Güter	Eigenwert / Rechtlicher Status Bodendenkmäler, Baudenkmäler inkl. deren Erlebnisraum kulturhistorisch bedeutsame Einzelelemente / Landschaftsräume, Wegebezüge mit dazugehörigem Erlebnisraum	

Grobeinschätzung des Konfliktpotenzials einer Entwicklungsfläche / Gesamtbewertung Landschaftsökologie - Aggregation der Schutzgüter

Gesamtbeurteilung	Bewertung der Schutzgüter
sehr hoch	mindestens ein Schutzgut sehr hoch empfindlich
hoch	mindestens drei Schutzgüter hoch empfindlich
mittel	mindestens ein Schutzgut hoch oder mindestens drei Schutzgüter mittel empfindlich
gering	zwei oder weniger Schutzgüter mittel empfindlich
sehr gering	Mindestens drei Schutzgüter sehr gering empfindlich, kein Schutzgut mittel empfindlich

3.3. Kompensation

Die genaue Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und die Festlegung der Kompensationsflächen erfolgt auf der Ebene des Umweltberichts zum Bebauungsplan. Für die Regelung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets bieten sich die Rechtsmittel öffentlich-rechtlicher Vertrag und Grunddienstbarkeit an.

3.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gebiets- und Vorhabenbeschreibung / voraussichtliche Umweltauswirkungen

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg werden verschiedene Flächen in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen. Die folgende Tabelle stellt die neu aufgenommenen Flächen und ihre voraussichtlichen Umweltauswirkungen dar.

Fläche	Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Wertigkeit / Konfliktpotenzial (Empfindlichkeit gegenüber Bebauung)							
	Mensch, Wohnumfeld, Erholung	Boden / Fläche	Wasser	Klima / Luft	Tiere + Pflanzen / Biodiversität	Landschafts- und Ortsbild	Kultur- und Sachwerte	Gesamtbewertung
Stadt Meersburg								
M1 - Sonderbaufläche „Parken“	gering	Gering	gering	gering	mittel	Gering	--	Gering
M2 - Sonderbaufläche „Hotel/Gastronomie“	--	--	--	--	--	--	--	--

Literatur- und Quellenverzeichnis

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (1998): Geowissenschaftliche Übersichtskarte von Baden-Württemberg 1:350 000. -CD-ROM, Freiburg.

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (2006): Klimaatlas des Landes Baden-Württemberg. Im Auftrag des Umweltministeriums Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Wetterdienst. CD-ROM. Karlsruhe 2006. [ISBN 3-88251-310-1].

Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (1996): Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg

Gemeindeverwaltungsverband Meersburg. Bodenseekreis. Stadt Meersburg, Daisendorf, Hagnau, Stetten, Uhltingen-Mühlhofen (2011): Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 Begründung. Erstellt von Planstatt Senner, Überlingen.

Gemeindeverwaltungsverband Meersburg. Bodenseekreis. Stadt Meersburg, Daisendorf, Hagnau, Stetten, Uhltingen-Mühlhofen (2011): Landschaftsplan Fortschreibung 2020 Begründung. Erstellt von Planstatt Senner, Überlingen.

C PLANZEICHNUNG

Folgendes Deckblatt zur 4. Teiländerung Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Meersburg ist im Anhang zur Begründung beigelegt:

Ausschnitt FNP 2020, 4. Teiländerung - Stadt Meersburg
Maßstab 1:2.500, Format A3