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

# 4. Teiländerung Flächennutzungsplan 2020 Stadt Meersburg



BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT PLANZEICHNUNG

Stand 25.07.2019

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

 $e\hbox{-mail: in} fo@planstatt\hbox{-senner.de}$ 

www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2606

# Inhaltsverzeichnis

<b>VERF</b>	HRENSVERMERKE		4
A BE	GRÜNDUNG		5
1. Vo	rbemerkung		5
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck	der Änderung	5
1.2.	Rechtsgrundlagen		5
1.3.	Verfahren		6
1.4.	Planwerk		6
2. Ge	genstand der Änderung		7
2.1.	Stadt Meersburg		7
2.1	.1. M_1 Sonderbauflä	che "Parken"	7
2.1	.2. M_2 Sonderbauflä	che "Hotel/Gastronomie"	10
B Umv	eltbericht		13
1. Inl	nalte		13
2. St	eckbriefe Umweltbericht		14
2.1.	Stadt Meersburg		14
2.1	.1. M_1 - Sonderbaufl	äche "Parken"	14
2.1	.2. M_2 – Sonderbauf	läche "Hotel/Gastronomie"	21
3. Zu	sammenfassung Umwelt	tbericht	27
3.1.	Ziele des Umweltschutz	zes	27
3.2.	Wertungsrahmen Umwe	eltbericht	29
3.3.	Kompensation		32
3.4.	Allgemeinverständliche	Zusammenfassung	32
Literat	ur- und Quellenverzeichr	nis	33
C Plan	zeichnuna		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
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB im Mitteilungsblatt Uhldingen – Mühlhofen	24.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB im Mitteilungsblatt Meersburg (für die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten)	25.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	04.02.2019 19.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	04.02.2019 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 Meersburg (für die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten)	28.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Uhldingen-Mühlhofen	29.03.2019
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	08.04.2019 10.05.2019
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	08.04.2019 10.05.2019
Feststellungsbeschluss durch den GVV Meersburg	25.07.2019
Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis	05.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung Stadt Meersburg	19.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen	20.09.2019

#### A BEGRÜNDUNG

#### 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):

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

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 (BGBI. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 1057)

#### 1.3. Verfahren

Die Stadt Meersburg und die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Stetten und Uhldingen-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 It. § 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

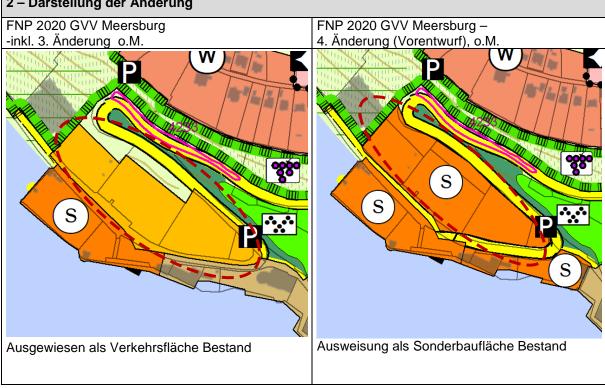
# 2.1.1. M\_1 Sonderbaufläche "Parken"

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Тур	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 Fähreparkplatzes. Dieses Parkhaus soll circa 370 weitere öffentliche Parkplätze zur Verfügung stellen und zu einer Bündelung der Parkplätze auf dem Fähreparkplatz 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



# 3 - Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Topographische Karte (TK25), o.M.

RSBURG



Lage

Im Süden der Stadt Meersburg, entlang der B 33 am Fährehafen Meersburg

# 4 - Bestandssituation





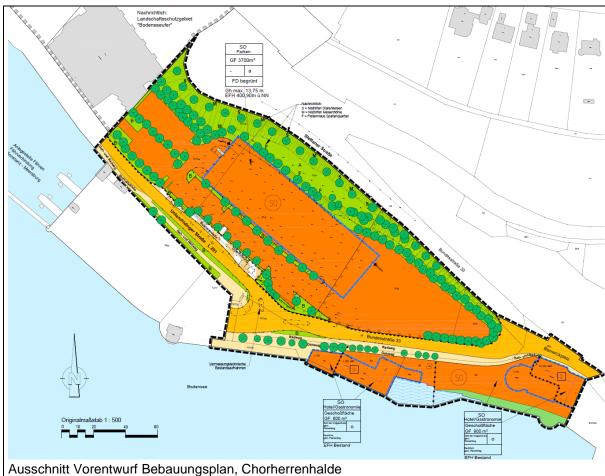
Relief	Ebene Fläche
Realnutzung	Parkplatzfläche mit Grünstreifen zur Trennung der Stellplätze und dichtem Baumbestand

# 5 - Übergeordnete Planungen

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

# 6 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.



#### 7 - Erschließung / Städtebau / Umweltverträglichkeit / Konflikte Die Erschließung erfolgt wie bisher über die B 33 Erschließung /

Infrastruktur	
Städtebauliche	Die Fläche wird aktuell schon als Parkplatz genutzt. Die B 33 begrenzt die Fläche
Einbindung /	nach Norden, Süden und Osten hin zur historischen Altstadt von Meersburg
Angrenzende	Südlich der angrenzenden B 33 bilden zwei gastronomische Betriebe die Ab-
Nutzung / Struk-	grenzung zum Bodensee. Im Westen befindet sich der Fährehafen mit der Auto-
tur	fähre nach Konstanz.
Umweltverträg-	Sehr geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche, da schon

versiegelt lichkeit (vgl. Umweltbericht)

Konflikte

Geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Orts - und Landschaftsbild

# 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"

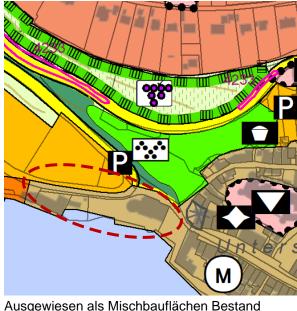
Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Тур	Größe
Stadt Meersburg	"Hotel/Gastronomie"	Sonderbaufläche Bestand "Hotel und Gastronomie"	ca. 0,5 ha

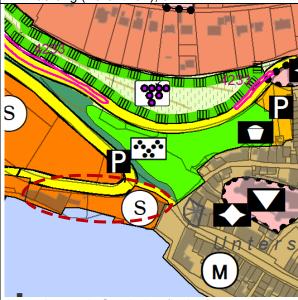
#### 1 - Beschreibung des Vorhabens / Entwicklungsziele

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 – Ausschnitt FNP 2020 GVV Meersburg – 4. Änderung (Vorentwurf), o.M.





Ausweisung als Sonderbaufläche Bestand

# 3 - Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Topographische Karte (TK25), o.M.

RSBURG



Lage

Südlich der B 33 in Meersburg, östlich angrenzend an das Sondergebiet Fährehafen

# 4 - Bestandssituation

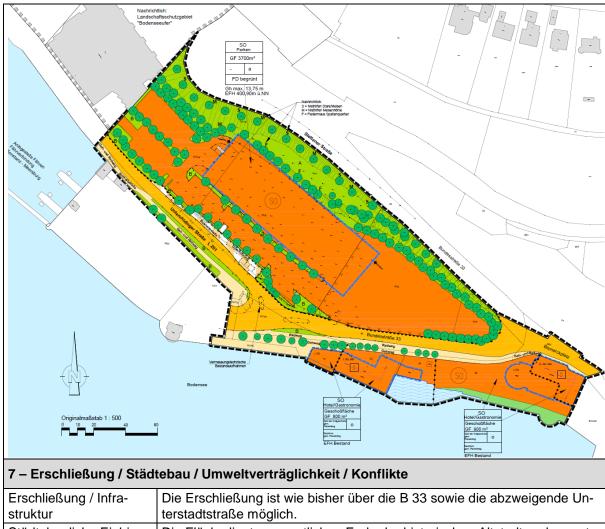




Relief	Ebene Fläche			
Realnutzung	Standort für ein Hotel, eine Pizzeria sowie Souvenirläden.			
5 - Übergeordnete Plan	5 - Übergeordnete Planungen			
Landesentwicklungs- plan	Plansatz 6.2.4 LEP: (Z) die engere Uferzone ist von weiterer Verdichtung und Bebauung freizuhalten und die Kultur- und Naturlandschaft ist zu bewahren.			
Regionalplan	Keine Ziele betroffen			
Schutzgebietskulisse	Keine Schutzgebiete direkt betroffen, südlich angrenzend Bodenseeuferbereich			
6 Verbindliche Beuleitnlenung Behausgenlen				

# 6 - Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.



Erschließung / Infra- struktur	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 Fährehafen 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

- 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

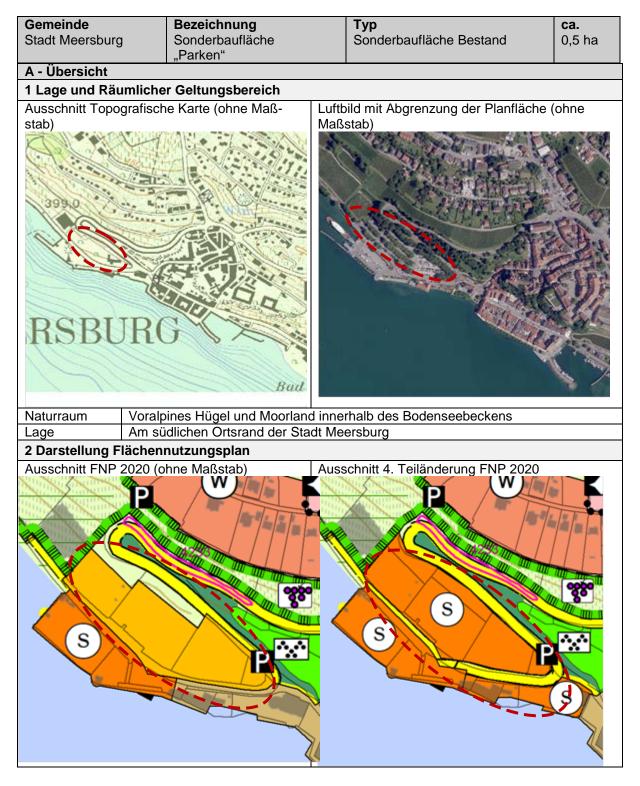
Der Umweltbericht ist in zwei Teilkapitel aufgeteilt:

- 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"



# B - Planung

# 1 Kurzbeschreibung der Planung

Ausweisung einer Sonderbaufläche zur geplanten Umsetzung eines Parkhauses auf einer Teilfläche des Fähreparkplatzes 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 Baum-
	bestand

Erschließung Über die B 33 und die Unterstadtstraße





# 2 Vorbelastung durch Immissionen, Versiegelung, Altlasten, Nutzung

Immissionen: Vorbelastung durch Immissionen von B 33

Versiegelung: Vorbelastung durch Versiegelung durch bestehende Parkierung

Altlasten: Altlasten sind im östlichen Teil des Plangebietes vorhanden

Nutzung: Die Fläche wird bisher schon als Parkplatzfläche genutzt.



# 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.

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 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. 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.	gering	
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.		
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 Verkehrsbegleitgrüns und auf den bewachsenen Böschungsflächen 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 Fähreparkplatz, den stadteigenen Parkplatz, die Landesstraße 201 und die Bundesstraße 33 erheblich vorbelastet.	gering	
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-		

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 Fähreanleger und Unterstadt wird nicht eingegriffen.	mittel
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	Beurteilung der Auswirkung
Das Plangebiet schließt an den vollständig befestigten Fähranleger / Fährehafen 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.	gering
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	
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.	mittel
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.	

Risiken für die me	enschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	Beurteilung der Auswirkung
Risiken für die me	Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung erhöhte enschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt . Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche im HQ extrem	
Wechselwirkung	en zwischen den Schutzgütern	Beurteilung der Auswirkung
Verkehrsfrequenz kierungs-flächen u Die bereits vorhar	hrt durch das erweiterte Stellplatzangebot zu einer erhöhten , die im Gesamtzusammenhang mit den angrenzenden Parund dem am Fähranleger gelegenen Parkplatz zu sehen ist. Indenen Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs m) erhöhen sich kleinräumig. Wesentliche Kumulationseffekte int zu erwarten	gering
Zusammenfasse	nde Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte	Beurteilung der Auswirkung
bildungsrate durch	der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneun Flächenversiegelung rung des Landschaftsbilds durch Bebauung	gering
D – Maßnahmen Mensch	zur Vermeidung (V) / Minimierung (M)  - Erhalt der bestehenden Wegeverbindung im Süden des P Naherholungssuchende	langebietes für
Boden/Fläche	<ul> <li>- Ausweisung von privaten Grünflächen</li> <li>- Erhalt der Grünstreifen und bewachsenen Böschungen, N entfernte Bäume</li> </ul>	eupflanzungen für
	- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbeding Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Ba bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu inträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschlie	aufeld beschränkt ı lagern, dass Stoffe
Wasser	Ausweisung privater Grünflächen extensive Begrünung der Dachflächen	
	außerhalb der Neubebauung keine Erweiterung der befestig Flächen über den Bestand hinaus	gten / versiegelten
Klima	extensive Begrünung der Dachflächen	
	außerhalb der Neubebauung keine Erweiterung der befestig	gten / versiegelten

Tiere, Pflanzen und ihre Lebens-	<ul> <li>Erhaltungsgebote für den größten Teil der südlich des geplanten Park- hauses gelegenen Baumreihe,</li> </ul>
räume; biologi- sche Vielfalt	<ul> <li>Pflanzgebote für abgängige Bäume und die Weiterentwicklung des Bestandes im gesamten Plangebiet, Pflanzung unter Berücksichtigung der besonderen Standortverhältnisse (z. B. überbaubare Baumsubstrate im Parkplatzbereich),</li> </ul>
	<ul> <li>Schutzmaßnahmen für den Baumbestand während der Bauzeit, fachgerechter Kronenschnitt und Wurzelschutz (`Wurzelvorhang'),</li> </ul>
	- Baubegleitung fachliche Baubegleitung während der Bauzeit
	<ul> <li>Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna</li> </ul>
	<ul> <li>Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanla- gen auf dem Parkplatz und im Parkhaus mit begrenzter Abstrahlung und Lichtpunkthöhe, Festlegungen zur Beleuchtung des Parkhauses unter besonderer Berücksichtigung von Fledermäusen</li> </ul>
Landschaftsbild und	<ul> <li>maximale Gebäudehöhe unterhalb der Höhe des vorhandenen Baum- bestandes</li> </ul>
Erholung	- Dach flächig extensiv begrünt
	<ul> <li>Erhaltungsgebote für den Baumbestand, Pflanzgebote, Pflege- und Si- cherungsmaßnahmen während der Bauzeit</li> </ul>
	- zurückhaltende, nur reduziert nach außen abstrahlende Beleuchtung
	<ul> <li>Fassadenbegrünung mit Rank- und Kletterpflanzen unter vorwiegender Verwendung immergrüner / wintergrüner Pflanzenarten</li> </ul>
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 Anlaufspunkt für Touristen. Mit dem Fährehafen 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	Bezeichnung	Тур	ca.
Stadt Meersburg	Sonderbaufläche "Ho-	Sonderbaufläche Bestand	0,22 ha
	tel/Gastronomie"		

# A - Übersicht

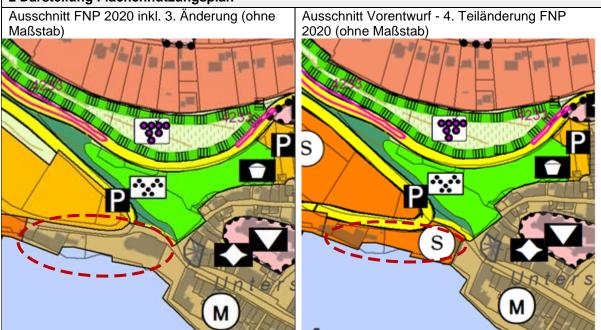
# 1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich





Naturraum	Bodenseebecken (Großlandschaft Voralpines Hügel- und Moorland)
Lage	Nordöstlich der Stadt Meersburg, südwestlich an das Gewerbegebiet "Toren" an-
	grenzend

# 2 Darstellung Flächennutzungsplan



#### **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

<u>Altlasten</u>: Altlasten sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten

<u>Nutzung</u>: 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





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 Aus- wirkung
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 Bodenseeufer, 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 Aus- wirkung
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 Bodenseeufer 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 Aus- wirkung
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 Bodenseeufer keinerlei baulichen Erweiterungen zu. Planungsziel ist die Sicherung des Bestandes und der vorhandenen Nutzungen. Die Erschlie-	

ßung des Plangebietes erfolgt auch künftig über die vorhandenen Verkehrs- flächen, deren Erweiterung nicht vorgesehen ist. Es erfolgt somit kein Ein- griff in das Schutzgut Boden.	
Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)	Beurteilung der Aus- wirkung
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 Aus- wirkung
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 Aus- wirkung
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 Aus- wirkungen		
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 men welt	schliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Um-	Beurteilung der Aus- wirkung		
Vorgaben des Denl Bodenseeufer keine	fastronomie vorgesehenen Bereiche lassen aufgrund der kmalschutzes und der exponierten Lage unmittelbar am erlei baulichen Erweiterungen zu. Es besteht kein erhöhesundheit das kulturelle Erbe oder die Umwelt.			
Wechselwirkunger	n zwischen den Schutzgütern	Beurteilung der Aus- wirkung		
Vorgaben des Denl	astronomie vorgesehenen Bereiche lassen aufgrund der kmalschutzes und der exponierten Lage unmittelbar am erlei baulichen Erweiterungen zu.	- J		
Zusammenfassend	de Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte	Beurteilung der Aus- wirkung		
Lage am See keine Änderung des Fläc vorhandenen Besta	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 zu	D – Maßnahmen zur Vermeidung (V) / Minimierung (M)  Mensch  Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sind keine Maßnah-			
Boden/Fläche	men zur Vermeidung und Minimierung nötig  Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sind keine Maßnah-			
Wasser	men zur Vermeidung und Minimierung nötig Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werde men zur Vermeidung und Minimierung nötig			
Klima	Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werde men zur Vermeidung und Minimierung nötig			
Tiere, Pflanzen und ihre Lebens- räume; biologi- sche Vielfalt	nd ihre Lebens- iume; biologi-			
Landschaftsbild und Erholung	men zur Vermeidung und Minimierung nötig			
Kultur- und Sachgüter	Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werde men zur Vermeidung und Minimierung nötig	en sind keine Maßnah-		
E – Voraussichtlicher Kompensationsbedarf				
Es besteht kein Kon	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 offenporiger 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 / Empfind- lichkeit
Rechtlicher Status	sehr hoch
Bodenschutzwald (§ 30 LWaldG)	
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,	hoch
extrem trockene/feuchte Böden, hohe Ertragsfähigkeit, besondere Filter- und Puffer-	
funktionen	
Standorte mit mittlerer Bedeutung der Bodenfunktionen	mittel
Standorte mit geringer Bedeutung der Bodenfunktionen (z.B. vorbelaste-	gering
te/teilversiegelte Böden)	
Standorte mit sehr geringer Bedeutung der Bodenfunktionen (stark vorbelaste-	sehr gering
te/versiegelte Böden)	

Schutzgut Wasser Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfind- lichkeit
Rechtlicher Status	sehr hoch
Wasserschutzgebiete Zonen I und II	
gesetzliche Überschwemmungszonen (z.B. Donau)	
Eigenwert	
bedeutende Quellen / Quellhorizonte (z.B. Karstquellen, Quellhänge)	
Rechtlicher Status	hoch
Wasserschutzgebiet Zone III, Wasserschongebiete	
schutzbedürftige Bereiche für die Wasserwirtschaft (Regionalplan)	
Eigenwert / Funktionserfüllung	
Fließgewässer (inkl. der potenziellen/realen Überschwemmungsgebiete: Auen)	
Stillgewässer, einzelne Wasseraustritte; Quellen, bedeutende Grundwasservorkom-	
men und deren Neubildungsgebiete	
Eigenwert / Funktionserfüllung	mittel
weniger bedeutende Grundwasservorkommen und deren Neubildungsbereiche	
bedeutende Grundwasservorkommen mit ausreichenden Deckschichten	
untergeordnete Fließgewässer (Gräben)	
Eigenwert / Funktionserfüllung	gering
keine bekannten Grundwasservorkommen, keine Vorkommen von Oberflächenge-	
wässern	
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  Eigenwert	mittel
für Pflanzen und Tiere wenig relevante Räume, landwirtschaftliche Nutzflächen, in denen nur noch Arten eutropher Standorte vorkommen; geringe Artenzahl Siedlungsgebiete mit starker Versiegelung, Straßen, vorbelastete Flächen	sehr gering
3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	<u> </u>

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 Sied- lungs- bzw. Erho- lungs-relevanz 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 / Empfind- lichkeit
Rechtlicher Status	sehr hoch
regionale Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege	bis hoch
geschützte Grünbestände, regionale Grünzüge	(je nach
Financiant	Ausprägung)
Eigenwert	
markante Aussichtspunkte, Sichtbeziehungen und geländemorphologische Ausprä-	
gungen	
strukturreiche Landschaftsräume, weit einsehbare Landschafträume	
sensitiv besonders ansprechende Räume (Ensemblewirkung)	
kulturhistorisch bedeutsame Denkmäler, Landschaften, Wege und Sichtbezüge	
Eigenwert	mittel
durchschnittlich strukturierte Landschaftsteile	
Räume mit mittlerer Einsehbarkeit	
Erlebnisraum von kulturhistorisch bedeutenden Landschaftsräumen	
Eigenwert	gering
strukturarme oder hoch bis mittel vorbelastete Landschaftsteile / geringe Einsehbar-	
keit	
Gewerbegebiete, Straßen, Landschaftsschäden	sehr gering

Schutzgut	Bewertungskriterien	Bedeutung / Empfind- lichkeit
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

condition of the condition was conditionally and							
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.

	Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Wertigkeit / Konfliktpotenzial (Empfindlichkeit gegenüber Bebau- ung)									
Fläche	Mensch, Woh- numfeld, Erholung	Boden / Fläche	Wasser	Klima / Luft	Tiere + Pflanzen / Biodiversität	Landschafts- und Ortsbild	Kultur- und Sach-	Gesamtbewertung		
Stadt Meersburg										
M1 - Sonderbaufläche "Parken"	gering	Ge- ring	gering	gering	mittel	Gering		Gering		
M2 - Sonderbaufläche "Ho- tel/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, Uhldingen-Mühlhofen (2011): Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 Begründung. Erstellt von Planstatt Senner, Überlingen.
- Gemeindeverwaltungsverband Meersburg. Bodenseekreis. Stadt Meersburg, Daisendorf, Hagnau, Stetten, Uhldingen-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 beigefügt:

Ausschnitt FNP 2020, 4. Teiländerung - Stadt Meersburg Maßstab 1:5000, Format A4