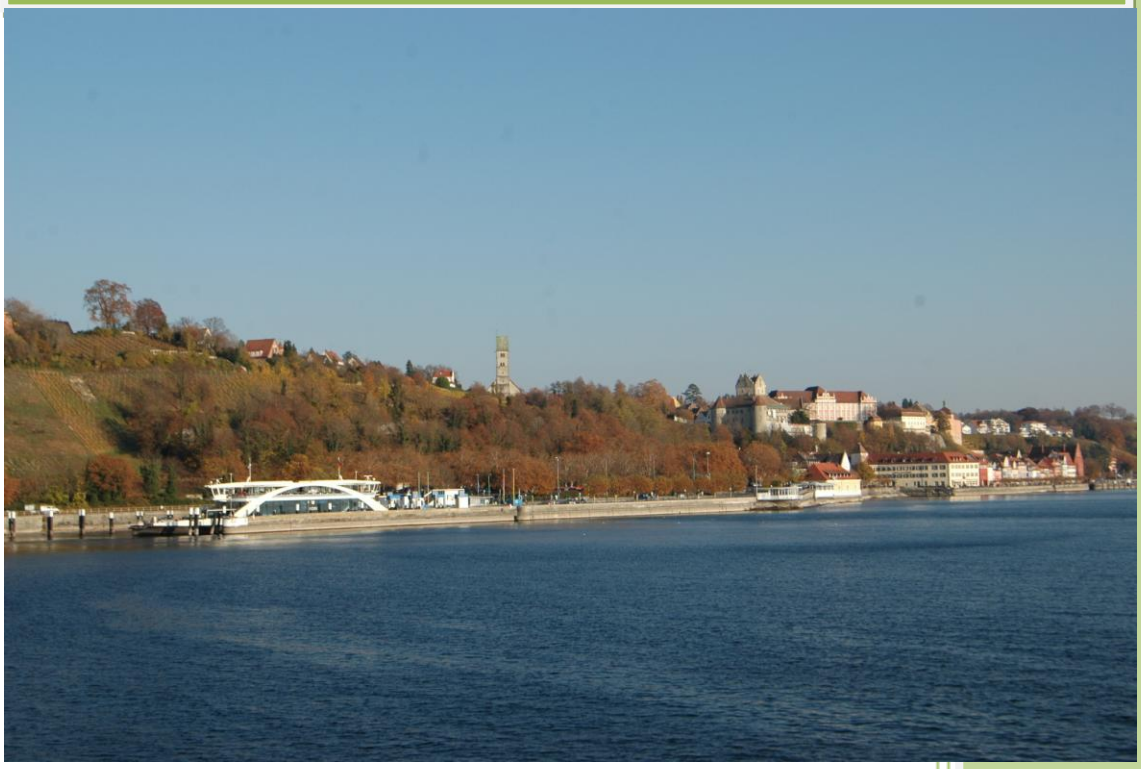
Stadt Meersburg

25. Juli 2019

Umweltbericht zum Bebauungsplan `Chorherrenhalde´

mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung und Maßnahmenkonzept zur Grünordnung



Anlage:
Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 BNatSchG
Bebauungsplan `Chorherrenhalde´ Meersburg
(20.11.2018, SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen)

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Inhalt gem. Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a + 4 c BauGB

1.0	**Einleitung**	4
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	4
1.1.1	Ziele der Planung	4
1.1.2	Festsetzungen	4
1.1.3	Standort, Art und Umfang der Planung	5
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	6
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung	7
1.2.1	Fachgesetze	7
1.2.2	Fachpläne, übergeordnete Planungen	8
1.2.2.1	Landesentwicklungsplan	8
1.2.2.2	Regionalplan	10
1.2.2.2.1	Bodenseeuferplan	11
1.2.2.2.2	Internationales Bodenseeleitbild	12
1.2.2.3	Flächennutzungsplan	12
1.2.2.4	Schutzgebiete / Schutzkategorien	13
1.2.2.5	Landesweiter Biotopverbund	14
2.0	**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben**	15
2.1	Fläche	16
2.2	Landschaft	17
2.3	Boden	22
2.4	Flora / Fauna, biologische Vielfalt	25
2.4.1	Biotope, Nutzungen	25
2.4.2	Artenschutz	31
2.4.3	Biologische Vielfalt / Biodiversität	33
2.5	Klima, Luft	33
2.6	Wasser	34
2.7	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	35
2.8	Kultur- und Sachgüter	36
2.9	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	37

2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	38
2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	38
2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	38
2.13	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	39
2.14	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	39
3.0	**Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt**	39
3.1	Maßnahmenkonzept zur Grünordnung	39
3.1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	39
3.1.2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW	41
3.1.2	Hinweise	41
3.2	Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung	41
4.0	**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl**	42
5.0	**Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**	42
6.0	**Zusätzliche Angaben**	42
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	42
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	43
6.3	Zusammenfassung	43
6.4	Quellen	47

1.0 Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

Anlass der Planung

Die Stadt Meersburg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes `Chorherrenhalde´ am westlichen Stadtrand beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Parkhauses mit ca. 373 Pkw-Stellplätzen geschaffen und gleichzeitig der Erhalt der gastronomischen Nutzungen am Bodenseeufer zwischen Fähreanleger und Unterstadt gesichert werden.

Umweltbericht

Der Umweltbericht behandelt gem. § 1 (6) Nr. 7. die Belange des Umwelt-, Landschafts- und Naturschutzes, ermittelt die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung und erarbeitet Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation potentieller Eingriffe.

Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes `Parken´ und eines Sondergebietes `Hotel / Gastronomie´.

1.1.2 Festsetzungen

Planungsrecht

Der Bebauungsplan `Chorherrenhalde´ umfasst im Wesentlichen die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen:

Sondergebiet `Parken´ mit öffentlichen Parkplätzen und einem Baufenster mit einer Fläche von ca. 0,4 ha, in dem ein Parkhaus mit einer zulässigen Gebäude-Gesamthöhe von 13,75 m geplant ist, abweichende Bauweise, maximal zulässige Grundfläche 3.700 m²,

Sondergebiet `Hotel / Gastronomie´ für die Areale des Gasthaus / Restaurant `Fährhaus´ und des Hotels `Wilder Mann´, Baufenster und zulässige Grundflächen an den Bestand angepasst, je nach Bestand ein- bis dreigeschossige Bauweise,

Verkehrsflächen / Straßenverkehrsflächen für die im Plangebiet verlaufenden klassifizierten Straßen (Landesstraße 201, Bundesstraße 33),

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für den stadteigenen Parkplatz und eine Bushaltestelle,

öffentliche und private Grünflächen,

Erhaltungsgebote für den Baumbestand auf den öffentlichen Parkplatzflächen, entlang der Böschungen der Bundesstraße 33 und entlang des Gehweges in die Unterstadt,

Pflanzgebote für Bäume,

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bodenschutz, Schutz der Avifauna, Regelungen zur Außenbeleuchtung).

Örtliche Bauvorschriften im SO `Parken´ extensiv begrüntes Flachdach,

im SO `Hotel / Gastronomie´, Sattel-, Walm- und Flachdächer gem. Bestand,

Fassaden im SO `Parken´ Fassadenbegrünung.

Freileitungen Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

Erschließung Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 201 / Unteruhldinger Straße, die am Fähreanleger in die Bundesstraße 33 / Stettener Straße mündet.



Bebauungsplan-Entwurf (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.1.3 Standort, Art und Umfang der Planung

Das Plangebiet Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Meersburg / Bodenseekreis.

Naturraum Meersburg liegt im voralpinen Hügel- und Moorland und innerhalb des Bodenseebeckens (031).

Abgrenzung Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

- im Norden von der Bundesstraße 33 / Stettener Straße,
- im Westen von Rebflächen, die teilweise mit einer unterirdischen Parkgarage unterbaut sind und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes `Bodenseeufer´ liegen,
- im Osten von der historischen Innenstadt,
- im Süden vom Ufer des Bodensees

begrenzt.

Nutzungen	Das Plangebiet wird im Wesentlichen als öffentlicher Parkplatz und als Standort für gastronomische Einrichtungen genutzt. Es enthält zudem Verkehrsflächen (klassifizierte Straßen).
Art der Planung	Bebauungsplan gem. § 8 BauGB.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,85 ha. Davon werden ca. 1,12 ha als öffentlicher Parkplatz genutzt.
Verkehrsflächen	Die klassifizierten Straßen im Plangebiet (Landesstraße 201, Bundesstraße 33) umfassen eine Fläche von ca. 0,37 ha. 0,22 ha sind Geh- und Radwege.
Hotel / Gastronomie	Ein Teilbereich mit ca. 0,34 ha wird im Bestand gastronomisch bzw. als Hotel genutzt (Bebauung mit zugehörigen Frei-/ Nebenflächen).
Grünflächen	Die öffentlichen Grünflächen (Böschungsflächen entlang der Bundesstraße 33, Verkehrsbegleitgrün) umfassen ca. 0,68 ha, ein kleiner Teilbereich mit ca. 0,037 ha ist als private Grünfläche (Hotelgarten) ausgewiesen.



Luftbild, Quelle: LUBW

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch - BauGB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB),
- Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) Nr. 3 und 5 BauGB).
- Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 (6) Nr. 7a bezeichnete Bestandteilen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bundes-Naturschutzgesetz - BNatschG

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;
- der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Artenschutz.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg -NatschG BW §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Artenschutz.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG

- Umweltverträglichkeitsprüfung

FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft

- Erhaltung der natürlichen Lebensräume,
  sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

- Regenwassermanagement,
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen,

Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG und BodSchG Baden-Württemberg
Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens,
- Altlastensanierung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

1.2.2 Fachpläne, übergeordnete Planungen

1.2.2.1 Landesentwicklungsplan

Zuordnung Meersburg ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet.

Grundsätze Die Grundsätze (G) enthalten allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Freizeit und Erholung Als Grundsätze zum Themenkomplex `Freizeit und Erholung´ sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u. a. festgelegt:

5.4.2 G `Heilbäder, Kurorte und Tourismusorte sind in ihrer Bedeutung für Erholung und Tourismus zu stärken. Ausbau und Weiterentwicklung der Infrastruktur für die spezifischen Bedürfnisse von Erholung und Tourismus sind zu fördern.´

5.4.6 G `Freizeiteinrichtungen mit starkem Besucherverkehr sollen an öffentliche Verkehrsmittel und durchfahrtsfreie Straßen angeschlossen werden. Wohnsiedlungen und Kurorte sind vor störenden Einrichtungen zu schützen.´

Ziele

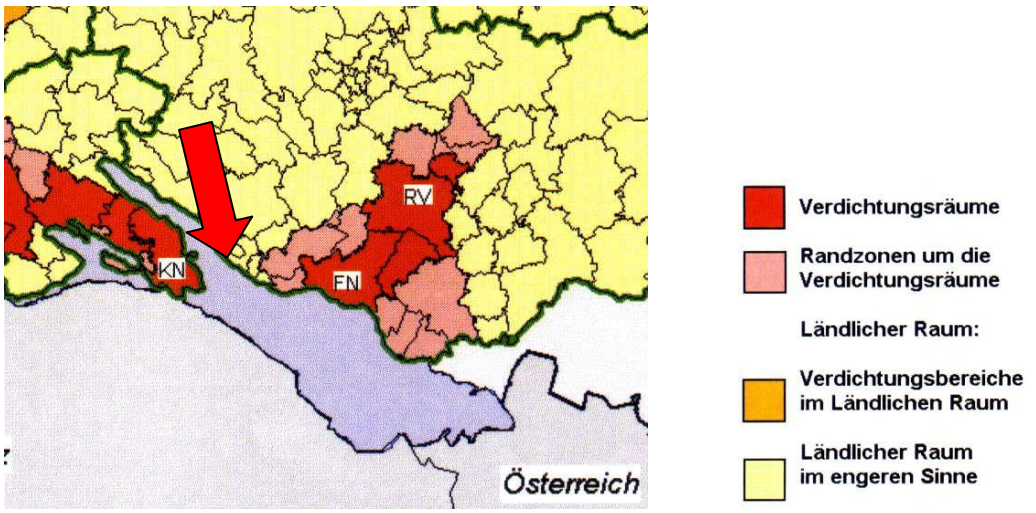
Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsplans sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie lassen je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung, können jedoch durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Für den Bodenseeraum werden als besondere regionale Entwicklungsaufgaben u. a. genannt:

6.2.4 `...die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse…., die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung…´

In den Erläuterungen heißt es hierzu:

„Schwerpunkt der Zielsetzungen für den Bodenseeraum ist eine ausgewogene Entwicklung als Siedlungs-, Wirtschafts- und Kulturraum, wobei insbesondere im Uferbereich wegen des hohen Nutzungsdrucks der Sicherung der ökologischen Funktionen und landschaftlichen Belange sowie der Aufgabe als bedeutender Trinkwasserspeicher Rechnung getragen werden muss. […]“

„Die Entwicklungsziele des Uferbereichs und der engeren Uferzone sollten konform mit dem Bodenseeleitbild auf die ökologische und landschaftliche Tragfähigkeit ausgerichtet sein. Entwicklungsvorhaben im Uferbereich sollten grundsätzlich darauf überprüft werden, ob und wie sie sich auf die engere Uferzone auswirken. […]“



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

Somit entspricht die vorliegende Planung den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Stärkung der Stadt Meersburg in seiner Bedeutung für den Tourismus,
- Schutz von Wohnsiedlungen vor störenden Einrichtungen (hier: Park-Such-Verkehr, Parkplätze).
- Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft durch Konzentration des Verkehrs und damit Vermeidung der Verlagerung in die Landschaft und die historische Altstadt von Meersburg. Dringend benötigte, seenahe Parkflächen werden ohne Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen am bereits genutzten Standort geschaffen. Durch die Bebauung auf den bereits befestigten Flächen sind keine negativen Auswirkungen auf die Uferzone des Bodensees zu erwarten.

Aufgrund es vorhandenen und hochfrequentierten Fähreanlegers kann das geplante Parkhaus nur am vorgesehenen Standort und nicht außerhalb des ufernahen Bereichs realisiert werden.

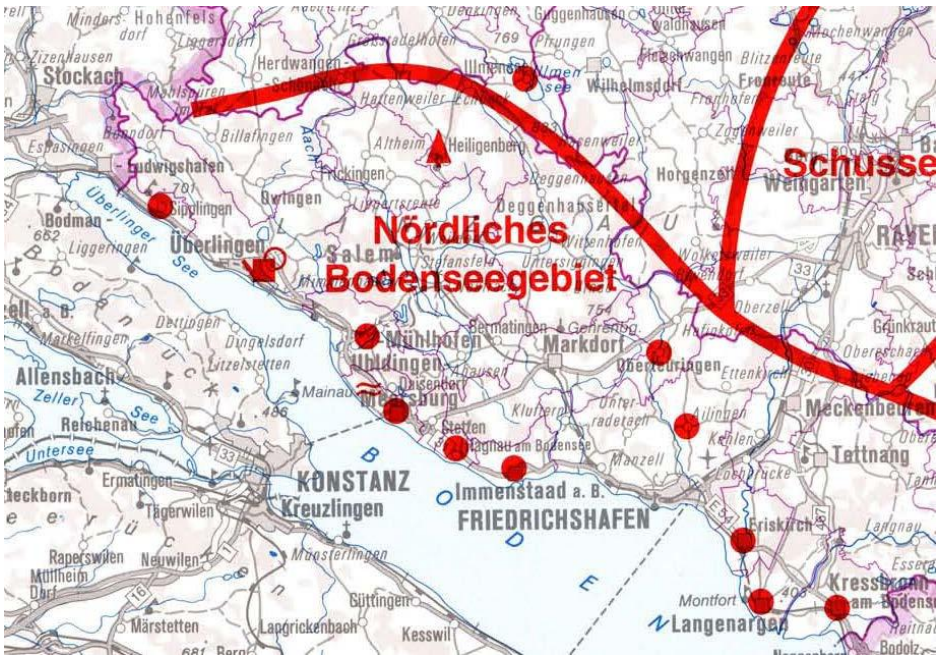
1.2.2.2 Regionalplan

Ausweisungen

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist Meersburg Teil des Verwaltungsraums (VR) Meersburg, dem außer Meersburg die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Stetten und Uhldingen-Mühlhofen angehören. Meersburg ist als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet.

Fremdenverkehr

Meersburg gehört als Erholungsort zu dem in der entsprechenden Themenkarte des Regionalplanes dargestellten Fremdenverkehrsbereich `Nördliches Bodenseegebiet´.



Auszug aus der Themenkarte `Fremdenverkehr´ des Regionalplanes (ohne Maßstab)

Grundsätze

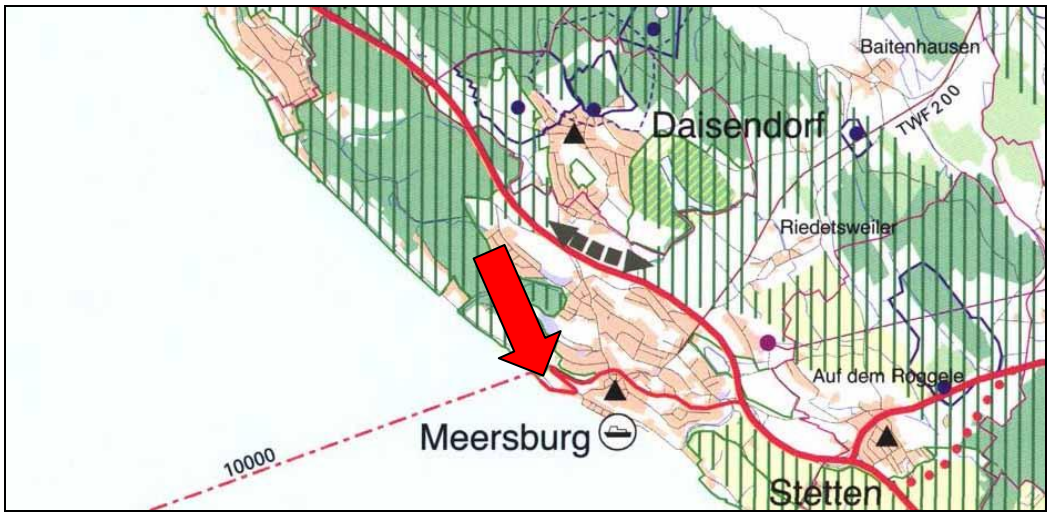
Unter Pkt. 3.1.4 – Fremdenverkehr und Erholung – wird u. a. formuliert: *`Der Fremdenverkehr in der Region soll in Form eines umwelt- und sozialverträglichen Tourismus weiter ausgebaut werden.´*

Regionaler Grünzug

Westlich des Plangebietes verläuft der regionale Grünzug 11 – die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufers im Raum Sipplingen, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen, Daisendorf, Meersburg, Stetten, Hagnau a.B., Immenstaad a.B. mit Anschluss an das Salemer Tal und den Grüngürtel um Friedrichshafen-. Er schließt direkt an die westliche Abgrenzung des Bebauungsplanes an und ist von der Planung nicht berührt.

Grünzäsur

Parallel zur Trasse der Bundesstraße 31 verläuft die Grünzäsur 12 zwischen Meersburg und Daisendorf.



Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Regionalplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Umwelt- und sozialverträglicher Ausbau des Tourismus.

1.2.2.2.1 Bodenseeuferplan

Der Bodenseeuferplan enthält als Teilregionalplan Aussagen zu den Themen

- Schutz der Flachwasserzone,
- Natur- und Landschaftsschutz,
- Sportschifffahrt,
- Erholung, freier Zugang zum Bodensee,
- Freier Zugang zum Bodensee,
- Verkehrsberuhigung.

Flachwasserzone

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.



Auszug aus dem Bodenseeuferplan (ohne Maßstab)

1.2.2.2.2 Internationales Bodenseeleitbild

Im Internationalen Bodenseeleitbild (Internationale Bodenseekonferenz, 1982) wird zum Themenbereich Tourismus und Erholung dargelegt, dass viele Tourismusorte unter erheblichen Störungen durch den motorisierten Individualverkehr leiden. *`Sie sollen vom Durchgangsverkehr entlastet oder durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und Ordnung des ruhenden Verkehrs vor weiteren Beeinträchtigungen bewahrt werden.`*

1.2.2.3 Flächennutzungsplan

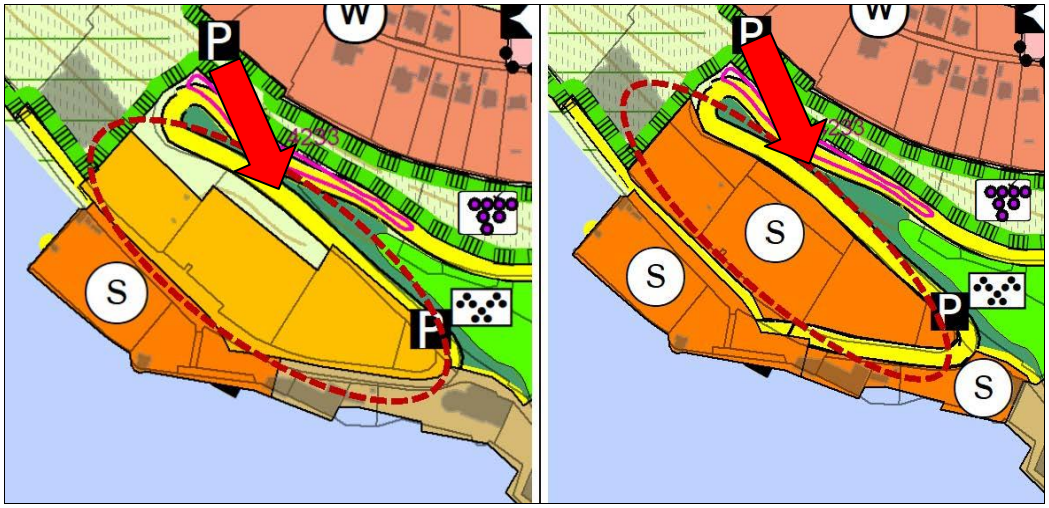
Ausweisungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg sind im Plangebiet

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen / Parkierungsflächen
- Sonderbauflächen für den Bereich des Fähreparkplatzes
- Grünflächen
- gemischte Bauflächen am Bodenseeufer (Hotel + Gastronomie)

dargestellt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.



alt **neu**

Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Meersburg (ohne Maßstab)

1.2.2.4 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind die nachfolgend aufgeführten Schutzkategorien ausgewiesen.

Natura 2000	Naturschutzgebiete	Landschafts-schutzgebiete	Wasser-schutzgebiete	§ 30 Biotope	Naturdenkmal
nein	nein	ja	nein	ja	nein



LUBW-Kartierung Biotope und Schutzgebiete (ohne Maßstab)

Nördlich des Plangebietes verläuft entlang der Bundesstraße 33 das geschützte Biotop Nr. Biotop Nr. 183284354233 - Baumhecke an der Meersburger Fährezufahrt. Es wird wie folgt beschrieben: *`Baumhecke an einer südexponierten, steilen Böschung (z. T. mit senkrechter Stützmauer) an der B33-Fährenabfahrt, unmittelbar am Rand eines in das Meersburger Stadtgebiet hineinreichenden Ausläufers des Landschafts-schutzgebietes `Bodenseeufer´. Dichter, hoher Baumbestand; westliches Teilstück stark von verwildertem Wein überwuchert, östliches zu den Rändern hin lückig, Unterwuchs zum Teil mit Ziersträuchern.´* Der Baumbestand besteht aus Spitz-Ahorn (Acer platanoides) und Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus). Das Biotop weist damit eine sehr ähnliche Struktur auf, wie der etwas südlich gelegene Vegetationsbestand entlang der nördlichen Abgrenzung des Bebauungsplangebietes.

Landschafts-schutzgebiet

Im Westen verläuft das Landschaftsschutzgebiet Nr. 435.031 - Bodenseeufer, das insgesamt 19 Teilgebiete und auf der Gemarkung Meersburg ca. 294 ha umfasst. Das Landschaftsschutzgebiet bleibt von der Planung unberührt.

1.2.2.5 Landesweiter Biotopverbund

Das Plangebiet und sein Umfeld liegen deutlich außerhalb von Kern- und Suchräumen des Fachplanes `Landesweiter Biotopverbund´.

2.0 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben

Die erste Einschätzung des Plangebietes lässt folgende Wirkungen der Planung erwarten, die in den folgenden Kapiteln näher erläutert sind:

Bau- und anlagebedingte Wirkungen	**+ Beeinträchtigungen -**				
	Verbesserung	Wahrscheinlich keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung			-		
Versiegelung, Überbauung				+	
Reliefveränderung			-		
Entnahmestellen, Abgrabungen		-			
Lager, Deponien, Aufschüttungen		-			
Dammbauten, Überbrückung		-			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase			-		
Vegetationsentfernung (Baum- und Strauchschicht)					+
Vegetationsentfernung (Kraut- und Bodenschicht)		-			
Verlust von Lebensstätten und Habitaten (wertbestimmende Tierarten)			-		
Vogelschlag an Glasflächen zu erwarten		-			
Gewässer (Verlegung, Ausbau, Entfernung)		-			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen		-			
Grundwasser (Stau, Senkung, Absenkungstrichter Entnahme, Bohrung)			-		
Verschattung, Horizonteinengung oder Beleuchtung			-		
Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen		-			
Zerschneidung von markanten Sichtbezügen		-			
Veränderung Mikroklima, Luft- und Windstau			-		

Betriebsbedingte Wirkungen	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver-besserung	wahr-scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Lagern von Gütern u. betriebsbedingten Abfällen		-			
Verkehr: Erzeugung, Umlenkung, Andienung LKW				+	
Verkehr: ÖPNV Anbindung		-			
Verkehr und Baukörper: Trennwirkung durch Zerschneidung von Wanderkorridoren bzw. lebensraum-verbindenden Elementen bei Tieren; Verkehrstod bei Amphibien, Fleder-mäusen, Kleinsäugern, Vögeln		-			
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Wasserdampf, Gerüche			-		
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall			-		
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm			-		
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme (siehe auch 5.2.1)			-		
Beeinträchtigungen von bestehenden Biotopen bzw. naturschutzfachlich hoch-wertigen Lebensraumtypen/ -strukturen			-		
Einbringung und Begünstigung fremder (invasiver) Arten (Neophyten, Neozoen), § 40 BNatSchG, Wirkungen auf Biotope		-			
Nähr- und Schadstoffeintrag durch Nutzungsänderungen		-			

2.1 Fläche

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind bei der Flächeninanspruchnahme folgende Grundsätze zu beachten:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung,
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang.

Bestand

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereichs und wird als Parkplatz, Areal für Hotel + Gastronomie, Verkehrsflächen und als Grünflächen genutzt.

Planung

Das geplante Parkhaus wird auf einer schon bisher befestigten und als befestigter / asphaltierter Parkplatz genutzten Fläche errichtet. 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.

Die Planung führt nicht zur Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen und entspricht daher in vollem Umfang den Vorgaben des BauGB.

Die Planung ist nicht mit einem zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Fläche verbunden.

2.2 Landschaft

Bestand

Das Plangebiet schließt an den vollständig befestigten Fähranleger / Fährehafen an und ist entlang des Bodenseeufers durch bauliche Anlagen und eine steil abfallende Ufermauer geprägt. Das Gasthaus / Restaurant `Fährhaus´ und insbesondere der markante Staffelgiebel des Hotels `Wilder Mann´ sind seeseits von Weitem sichtbar. 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.

Einsehbarkeit

Die Flächen sind seeseits überwiegend einsehbar. Diese Sichtbeziehung ist aufgrund der Fähreverbindung und zahlreicher vom See her kommender Besucher und Gäste von besonderer Bedeutung. Die Parkplatzflächen nördlich der Landesstraße 201 werden größtenteils durch den Baumbestand abgedeckt. Er wirkt auch von Westen und Norden her abschirmend.

Bedeutung

Das Plangebiet stellt den westlichen Eingang in die historische Altstadt von Meersburg dar.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet stellt durch die nördlich verlaufende Bundesstraße 33 und die Fähreverbindung Start- und Zielpunkt für zahlreiche Gäste und Arbeitspendler dar. Es hat daher eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Siedlungsbild.


Stadt Meersburg – Bebauungsplan `Chorherrenhalde´ – städtebauliche / landschaftliche Situation
Landschafts-schutzgebiet
Parkgarage (unter Rebflächen)
Standort neues Parkhaus
Städt. Parkplatz, baumüberstellt
Fähranleger
Fähreparkplatz
Cafe / Bistro (denkmalgeschützt)
`Fährhaus´
Hotel `Wilder Mann´
Burg
Neues Schloss
Unterstadt



Blick von Süden auf das Seeufer mit Hotel `Wilder Mann´, `Fährhaus´ und Fähreanleger



Blick von Westen auf die Bundesstraße 33 und den angrenzenden stadteigenen Parkplatz



Stadteigener Parkplatz von Südwesten, im Vordergrund die Landesstraße 201 / Unteruhldinger Straße

Planung

Inhalte

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.

Die Flächen für Hotel + Gastronomie sowie die bestehenden Verkehrs- und Grünflächen werden im Bestand gesichert. Wesentliche Veränderungen sind nicht zulässig.

Wirkungen

Die Neubebauung stellt einen Eingriff innerhalb des baumüberstellten Parkplatzes dar.

Eingriff

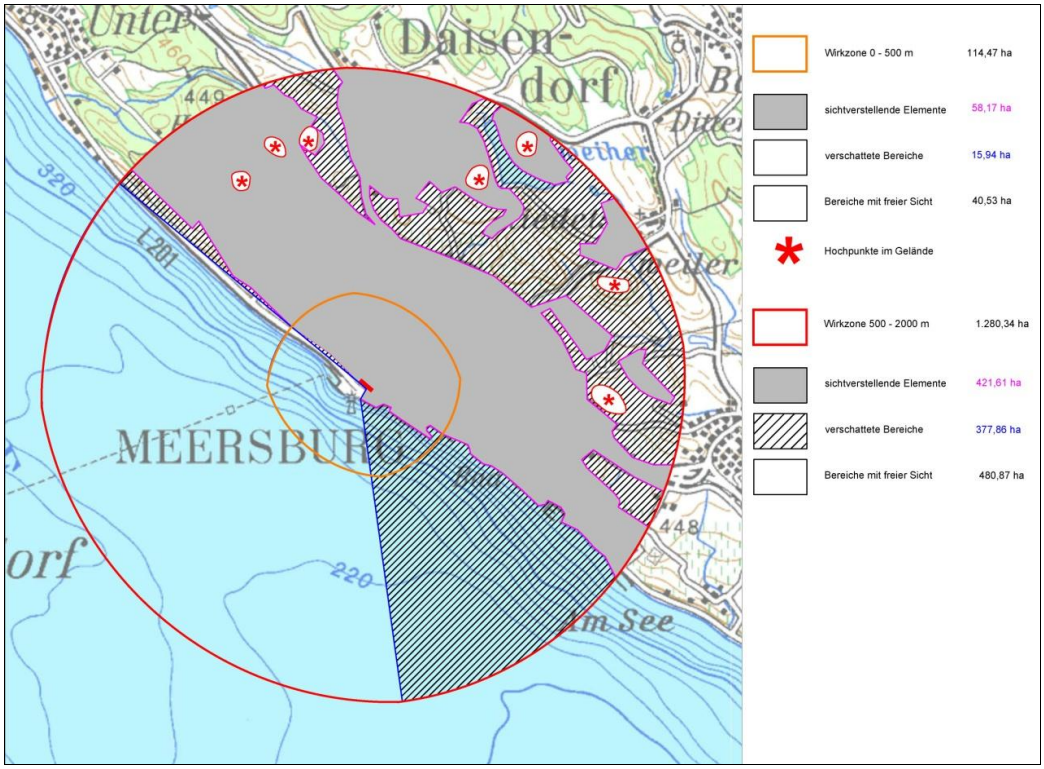
Der potentielle Eingriff in das Schutzgut `Landschaftsbild´ ist ausschließlich durch den Bau eines Parkhauses gekennzeichnet. Die Ermittlung erfolgt nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg.

Bauliche Anlagen, Sondergebiet, Gebäudehöhe maximal 13,30m - entspricht Eingriffstyp 3.

Wirkzonen

Wirkzonen I und II (gerundet)

- Wirkraum gesamt: - 1.395 ha
- Sichtverstellende Flächen: - 480 ha
- Verschattung: - 394 ha
- Beeinträchtigte Fläche gesamt: - 521 ha



Lageplan Landschaftsbild

Tab. 1: Bewertung des Landschaftsbildes

	Beeinträchtigter Raum	Bewertung Raumeinheiten	Wahrnehmungskoeffizient	Erheblichkeitsfaktor	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang in Biotopwertpunkten
Zone I (500 m)	40,35 ha	3	0,1	0,4	0,1	403.530 x 3 x 0,1 x 0,4 x 0,1 = 4.842 BWP
Zone II (500 m - 2.000 m)	480.87 ha	3	0,05	0,3	0,1	4.808.658 x 3 x 0,05 x 0,3 x 0,1= 21.639 BWP
Gesamt	521,22 ha					26.481 BWP

Begründung der Raumeinheiten

In den Wirkzonen I und II dominiert der freie Blick vom Bodensee auf das Plangebiet. Der vorhandene Baumbestand überdeckt Kleinformen. Die stattlichen, bis zu 16 m hohen Bäume wirken eingeschränkt auch in unbelaubtem Zustand abschirmend. Nach Südosten hin wirken die Gebäude der Meersburger Altstadt sowie das direkt am Seeufer gelegene ‚Fährhaus' und das Hotel ‚Wilder Mann' zusätzlich zu den Bäumen sichtverstellend.

Von Westen und Norden ist der für die Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes praktisch nicht einsehbar.

Begründung des Erheblichkeitsfaktors:

Aufgrund der im Verhältnis zum gesamten Plangebiet geringen Fläche (ca. 14 %) und der abschirmenden Wirkung des Baumbestandes handelt es sich um einen Eingriff von geringer Wirkungsintensität.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 26.481 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut `Siedlungs- und Landschaftsbild´ tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Bauform offene, transparente Stahlkonstruktion mit deutlich untergeordnetem Anteil geschlossener Fassadenelemente,

Bauhöhe maximale Gebäudehöhe unterhalb der Höhe des vorhandenen Baumbestandes,

Dachbegrünung Dach flächig extensiv begrünt,

Fassaden Fassadenbegrünung mit Rank- und Kletterpflanzen unter vorwiegender Verwendung immergrüner / wintergrüner Pflanzenarten,

Grünflächen Ausweisung privater Grünflächen zur Eingrünung des Bauwerks, Erhalt des artenreichen Nutzgartens,

Bäume Erhaltungsgebote für den Baumbestand, Pflanzgebote, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit,

Beleuchtung zurückhaltende, nur reduziert nach außen abstrahlende Beleuchtung.

2.3 Boden

Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut bzw. befestigt / versiegelt. Offene Bodenflächen finden sich nur sehr untergeordnet im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns und auf den bewachsenen Böschungsflächen entlang der Bundesstraße 33.

Böden

Die Flächen sind als Teil des Siedlungsbereichs von Meersburg von der Kartierung der bodenkundlichen Einheiten nicht erfasst.



BK50: Bodenkundliche Einheiten

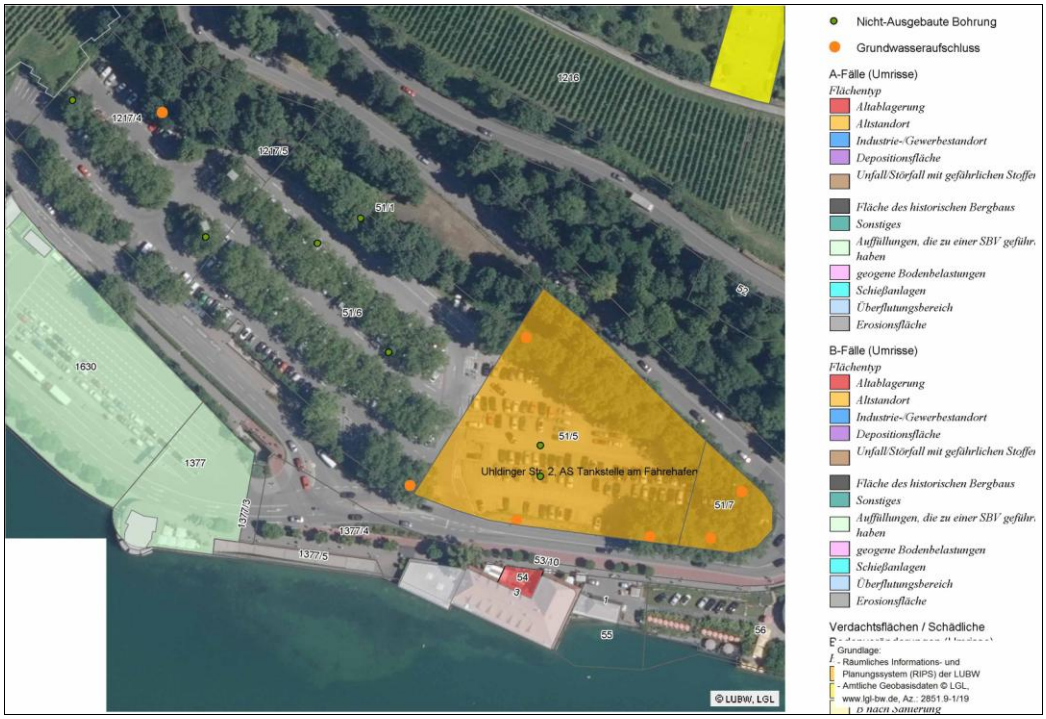
GeoLa Boden: Bodenkundliche Einheiten

- Gley, Quellengley und Kolluvium-Gley aus Fließerden und Umlagerungsbildungen, meist Abschwemmmassen
- Kolluvium, z. T. über Braunerde und Parabraunerde, aus Abschwemmmassen über Fließerden
- Pseudogley-Kolluvium und Gley-Kolluvium aus Abschwemmmassen
- Parabraunerde aus würmzeitlichem Moränensediment
- Rigosol aus Fließerden, Löss und verschiedenen Festgesteinen
- Pararendzina aus Moränensediment, z. T. auf Rutschmassen

Kartierung Bodenkundliche Einheiten (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Baden-Württemberg)

Altlasten

Der östliche Teil des stadteigenen Parkplatzes ist im Altlastenkataster des Landkreises Bodenseekreis als `Altstandort Tankstelle am Fährhafen, Uhldinger Straße 2´ aufgeführt.



Auszug aus dem Altlastenkataster (ohne Maßstab, Quelle Altlastenkataster Bodenseekreis)

Tab. 2: Bodenbewertung im Bestand

Fl. St. Nr.	Fläche m²	Klassen-zeichen	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt-bewertung der Böden)	Biotop-wert-punkte	Bilanzwert (Punkte)
			Natürliche Boden-fruchtbarkeit	Ausgleichs-körper im Wasser-kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
51/6	697	U 103 Kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Schwemmsedimenten und Abschwemmmassen	3,5	3	3	3,17	12,68	8.838
51/6	3.605	Versiegelte Fläche (Parkplatz)	0	0	0	0	0	0
Gesamt	**4.302**							**8.838**

Planung

Inhalte

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.

Wirkungen

Der Eingriff auf das Schutzgut Boden beschränkt sich auf den befestigten Grünstreifen und den Randbereich der nördlichen Böschung mit einer Gesamtfläche von ca. 390 m².

Tab. 3: Bodenbewertung in der Planung

Fl. St. Nr.	Fläche m²	Klassen-zeichen	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt-bewertung der Böden)	Biotop-wert-punkte	Bilanzwert (Punkte)
			Natürliche Boden-fruchtbarkeit	Ausgleichs-körper im Wasser-kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
51/6	309	U 103 Kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Schwemmsedimenten und Abschwemmmassen	3,5	3	3	3,17	12,68	3.918
51/6	3.993	Versiegelte Fläche (Parkplatz)	0	0	0	0	0	0
Gesamt	**4.302**							**3.918**

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 4.920 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut `Boden´ tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Baubetrieb 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. Aufgrund der bestehenden Altlastenfläche sind Baumaßnahmen durch einen Altlasten-Gutachter fachlich zu begleiten.

Dachbegrünung flächige extensive Dachbegrünung.

2.4 Flora / Fauna, biologische Vielfalt

2.4.1 Biotope, Nutzungen

Bestand

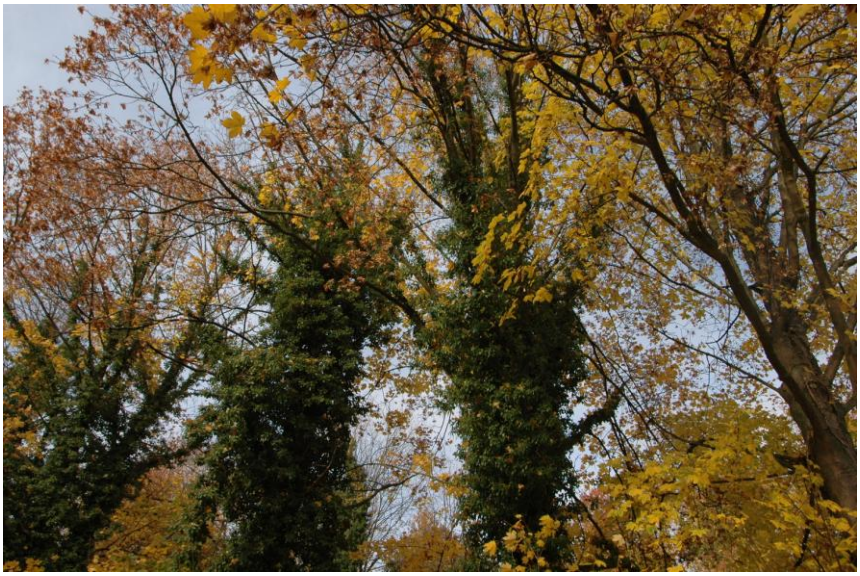
Die Fläche und das direkte Umfeld des künftigen Parkhauses sind mit insgesamt 23 Platanen (Platanus acerifolia) bestanden, die eine Wuchshöhe von bis ca. 12 - 16 m und einen Stammumfang von ca. 0,40 - 0,75 m aufweisen. Die Bäume sind trotz des extremen Standortes auf einem nur schmalen Grünstreifen vital und weisen teilweise Stammschäden auf.
Auf der nördlich angrenzenden Böschung entlang der Bundesstraße 33 stehen bis zu 20 m hohe Bergahorne (Acer pseudoplatanus), die teilweise bis in die Kronen mit Efeu überwuchert sind. Die nur teilweise vorhandene Unterpflanzung besteht aus verschiedenen Laubsträuchern (u. a. Haselnuss - Corylus avellana, Hartriegel - Cornus sanguinea).

Weitere dachförmig geschnittene Platanen säumen den Fussweg vom Fähreanlager in die Unterstadt. Diese Baumreihe wird durch Kugelrobinien (Robinia pseudoaccacia `Umbraculifera´) ergänzt. Vor dem Restaurant / Gasthaus `Fährhaus´ steht eine Winterlinde (Tilia cordata), die im Kronenbereich einen teilweise massiven Rückschnitt aufweist.

Auf dem Areal des Hotels `Wilder Mann´ befindet sich ein liebevoll gepflegter Garten, der vom angrenzenden Gehweg einsehbar ist und zur besonderen Anmutung dieses Teils des Seeufers beiträgt.



Platanen auf dem Parkplatz, mit dem Bau des Parkhauses entfällt die linke Baumreihe



Efeuüberwucherte Ahorne auf der Böschung zur Bundesstraße 33



Stattlicher Baumbestand entlang der nördlichen Abgrenzung des Parkplatzes



Von geschnittenen Platanen gesäumter Weg in die Unterstadt



Kugelrobinien entlang des Fußweges Zwischen Fähreanleger und Unterstadt



Lageplan Schutzgut Flora/ Fauna – Bestand (Grundlage: Artenschutzrechtliche Einschätzung, SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen)

Tab. 4: Biotopwert des Plangebietes im Bestand

Nr.:	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m^2)	Bilanzwert (Punkte)
33.80	Zierrasen	4	697	2.788
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 1	8 x 236 x 1*		1.888
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 2	8 x 188 x 1*		1.504
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 3	8 x 137 x 1*		1.096
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 4	8 x 141 x 1*		1.128
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 5	8 x 157 x 1*		1.256
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 6	8 x 141 x 1*		1.128
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 7	8 x 220 x 1*		1.760
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 8	8 x 110 x 1*		880
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 9	8 x 126 x 1*		1.008
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 10	8 x 157 x 1*		1.256
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 11	8 x 110 x 1*		880
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 12	8 x 126 x 1*		1.008
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 13	8 x 126 x 1*		1.008
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 14	8 x 220 x 1*		1.760
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 15	8 x 137 x 1*		1.096
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 16	8 x 137 x 1*		1.096
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 17	8 x 157 x 3*		1.256
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 18	8 x 188 x 1*		1.504
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 19	8 x 157 x 1*		1.256
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 20	8 x 157 x 1*		1.256
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 21	8 x 188 x 1*		1.504
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 22	8 x 157 x 1*		1.256
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 23	8 x 188 x 1*		1.504
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 24	8 x 251 x 1*		2.008
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 25	8 x 251 x 1*		2.008
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 26	8 x 110 x 1*		880
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 27	8 x 188 x 1*		1.504
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	3.605	3.605
Gesamt				**42.081**

* Biotopwert x Stammumfang (cm) x Anzahl der Bäume

Planung

Inhalte

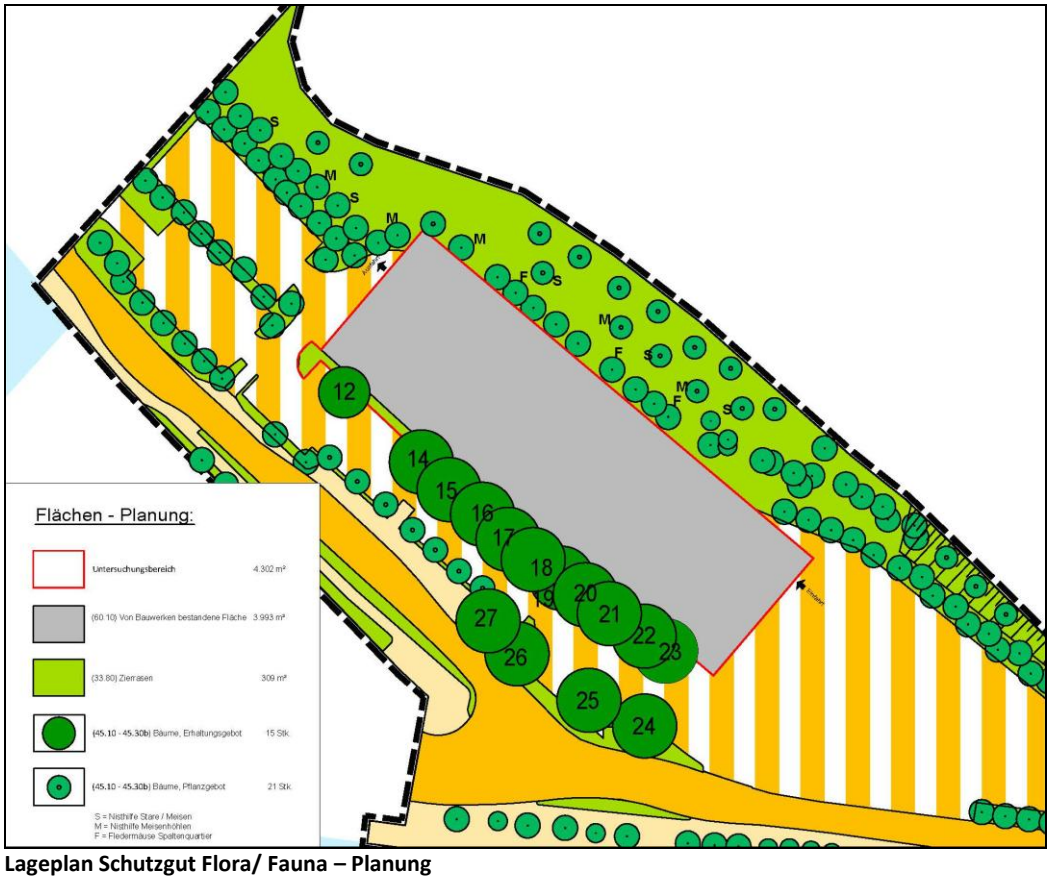
Die Planung ist mit dem Verlust von 14 Platanen verbunden. Die südliche Baumreihe bleibt größtenteils erhalten, ihre Kronen müssen jedoch an der Nordseite zurückgeschnitten werden.

Der Bestand auf der nördlich gelegenen Böschung wird im Zuge der Planung behutsam ergänzt. Zudem ist in diesem Bereich die Anbringung von Nistkästen festgesetzt. In die Baumreihe entlang des Fußweges zwischen Fähreanleger und Unterstadt wird nicht eingegriffen.

Aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes ist die Überbauung des Hotelgartens am Bodenseeufer nicht möglich.



Garten des Hotels `Wilder Mann´



Lageplan Schutzgut Flora/ Fauna – Planung

Tab. 5: Biotopwert des Plangebietes in der Planung

Nr.:	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m^2)	Bilanzwert (Punkte)
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 15 - Erhaltungsgebot	8 x 137 x 1*		1.096
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 16 - Erhaltungsgebot	8 x 137 x 1*		1.096
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 17 - Erhaltungsgebot	8 x 157 x 3*		1.256
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 18 - Erhaltungsgebot	8 x 188 x 1*		1.504
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 19 - Erhaltungsgebot	8 x 157 x 1*		1.256
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 20 - Erhaltungsgebot	8 x 157 x 1*		1.256
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 21 - Erhaltungsgebot	8 x 188 x 1*		1.504
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 22 - Erhaltungsgebot	8 x 157 x 1*		1.256
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 23 - Erhaltungsgebot	8 x 188 x 1*		1.504
Gesamt				11.728
		Abzgl. 20% wegen notwendigem Baumschnitt		-2.346
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 24	8 x 251 x 1*		2.008
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 25	8 x 251 x 1*		2.008
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 26	8 x 110 x 1*		880
45.10 – 45.30b	Baum Nr. 27	8 x 188 x 1*		1.504
45.10 – 45.30b	Neupflanzung Bäume (reduzierter Stammumfang aufgrund des Extremstandortes Parkplatz)	8 x 40 x 7**		2.240
45.10 – 45.30b	Neupflanzung Bäume	8 x 60 x 17**		8.160
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche / Verkehrsfläche	1	3.993 x 40 % = 1.597 m²	3.993
60.55	Extensive Dachbegrünung	4	3.993 x 60 % = 2.395 m²	9.580
33.80	Zierrasen	4	309	1.236
Gesamt				**40.991**

* Biotopwert x Stammumfang (cm) x Anzahl der Bäume
**Planungswert x Zielstammumfang (cm) x Anzahl der Bäume

Die Eingriffe in das Schutzgut Flora / Fauna verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 1.090 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut `Flora / Fauna´ tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Erhaltungsgebot — Erhaltungsgebote für den größten Teil der südlich des geplanten Parkhauses gelegenen Baumreihe,

Pflanzgebote — Pflanzgebote für Bäume und die Weiterentwicklung des Bestandes im gesamten Plangebiet, Pflanzung unter Berücksichtigung der besonderen Standortverhältnisse (z. B. überbaubare Baumsubstrate im Parkplatzbereich),

Schutzmaßnahmen — Schutzmaßnahmen für den Baumbestand während der Bauzeit, fachgerechter Kronenschnitt und Wurzelschutz (`Wurzelvorhang´) ,

Baubegleitung fachliche Baubegleitung während der Bauzeit,

Dachbegrünung extensive Begrünung der Dachflächen,

Grünflächen Ausweisung des Hotelgartens `Wilder Mann´ als private Grünfläche.

2.4.2 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

Grundsätzlich gilt der allgemeine Artenschutz gem. § 43 NatSchG-BW für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. Gem. § 44 BNatSchG sind darüber hinaus verschiedene Arten besonders geschützt oder streng geschützt.

Besonders geschützt sind

Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97
Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie
"europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie
Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung

Streng geschützt sind

Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97
Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie
Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Gem. § 44 (1) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Demnach ist auch die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- oder Ruhestätten ganzjährig untersagt, außer wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt oder durch vorgezogene Ausgleichs-maßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiter gewährleistet ist. Für die Nist- und Ruhestätten freibrütender Arten dürfen bau-bedingte Eingriffe nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Artenschutzrechtliche Bedeutung

Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet bestehen zu einem überwiegenden Teil aus Laubbäumen, insbesondere den Platanen auf dem Parkplatz und den efeuüberwucherten Ahornen auf der Böschungsfläche entlang der Bundesstraße 33. Der gesamte Baumbestand stellt ein potentielles Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, Fledermäuse und Insekten dar, wobei vor allem der Bestand auf der Böschung von Interesse ist. Aufgrund seines Zustandes ist er für den Artenschutz von potentiell hoher Bedeutung. Aufgrund es Efeubewuchses lassen sich Höhlen nicht feststellen, es ist aber mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass es diese gibt. In etwas geringerem Maße gilt die Bedeutung auch für die Bäume auf dem Parkplatz. Bei Sichtkontrollen im Herbst 2018 wurden in einzelnen Bäumen ebenfalls Höhlen festgestellt, die allerdings zu diesem Zeitpunkt nicht bewohnt waren. Die Bedeutung als Bruthabitat wird durch andauernde Störungen aufgrund der hohen Frequenz des Parkplatzes gemindert.

Der weitere Baumbestand im Plangebiet entlang des Fußweges ist aus Sicht des Artenschutzes von geringer Bedeutung (u. a. wg. geschnittener Kronen etc.), er übernimmt eher Funktionen für das Siedlungsbild und für das Klein- / Lokalklima.

Vernetzung

Vernetzungsstrukturen i. S. des Fachplanes `Landesweiter Biotopverbund´ sind von der Planung nicht betroffen.

Eingriffe

Der Verlust von 14 Platanen stellt eine Beeinträchtigung des Baumbestandes als potentielles Brut- und Nahrungshabitat dar. Er kann durch Neupflanzungen, die flächige Anlage extensiver Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen minimiert werden.

Der vorhandene Parkplatz ist im Bestand beleuchtet. Durch das Parkhaus kommt es jedoch zu einer verstärkten Intensität mit höher gelegenen Lichtpunkten. Dies könnte zu Beeinträchtigungen für im ufernahen Bereich jagende Fledermäuse führen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Fällarbeiten

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. BNatSchG,

seitliche gut besonnte und bereichsweise stehende Lagerung der bewohnten Stammabschnitte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde,

Erhaltungsgebote

Erhaltungsgebote für den gesamten Baumbestand auf der nördlich gelegenen Böschung und den größten Teil der südlich des Plangebietes gelegenen Platanenreihe,

Dachbegrünung	extensive Begrünung der Dachflächen,
Fassadenbegrünung	Begrünung der Fassaden des Parkhauses mit Rank- und Kletterpflanzen,
Beleuchtung	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.
Nisthilfen	Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht zu befürchten.

2.4.3 Biologische Vielfalt / Biodiversität

Biodiversität umfasst drei Ebenen: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (Quelle: Bundesamt für Naturschutz).

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. Trotz des Verlustes von 14 Platanen führt die Planung aufgrund der festgesetzten Maßnahmen (Neupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) zu einer Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet. Insbesondere extensive Dachbegrünungen weisen bei fachgerechter Ausführung eine hohe Artenvielfalt auf.

2.5 Klima, Luft

Bestand

Klima	Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 9,0°, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 850 – 900 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.
Funktionen	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.
Lokal- und Kleinklima	Klima, Witterung und natürliche Jahreszeiten sind erlebbar, Klimabeeinträchtigungen sind begrenzt erkennbar.
Luftreinheit	Das Gebiet ist durch den großflächig befestigten / versiegelten Fähreparkplatz, den stadteigenen Parkplatz, die

Landesstraße 201 und die Bundesstraße 33 erheblich vorbelastet.

Planung

Wirkungen 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 Eingriff 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.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut `Klima / Luft´ tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Erhaltungsgebote Erhaltungsgebote für den gesamten Baumbestand auf der nördlich gelegenen Böschung und den größten Teil der südlich des Plangebietes gelegenen Platanenreihe,

Pflanzgebote Pflanzgebote für Bäume, Weiterentwicklung des Bestandes im gesamten Plangebiet,

Dachbegrünung extensive Begrünung der Dachflächen.

Der potentielle Eingriff in das Schutzgut `Klima / Luft´ ist von geringer Wirkungsintensität.

2.6 Wasser

Bestand

Gewässer Mit Ausnahme des Bodenseeufers sind Gewässer von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes sind im Uferbereich keine baulichen Entwicklungen über den Bestand hinaus möglich.

Schutzgebiete Das Plangebiet liegt außerhalb ausgewiesener Wasser- bzw. Quellschutzgebiete.

Hochwasser Das Plangebiet ist nur im unmittelbaren Uferbereich von Überflutungsflächen betroffen. Die Flächen des HQ10 reichen im Bereich des `Fährhaus´ und des Hotels `Wilder Mann´ bis an die Ufermauer. Der außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Parkplatz des Fährehafens liegt teilweise innerhalb des HQ extrem.

Planung

Wirkungen 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.



Überflutungsflächen (Quelle: LUBW)

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut `Wasser´ tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Dachbegrünung extensive Begrünung der Dachflächen, damit verzögerter Abfluss und Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Der potentielle Eingriff in das Schutzgut `Wasser´ ist im Vergleich zur Ist-Situation von geringer Wirkungsintensität und kann durch die festgesetzte Dachbegrünung weiter reduziert werden.

2.7 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestand

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.

Planung

Wirkungen	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.
Bodenseeufer	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.
Wegeverbindungen	Die vorhandene Wegeverbindung zwischen dem Fähreanleger und der Unterstadt bleibt erhalten. Blickbeziehungen zum See und eine begleitende Baumreihe machen den Weg attraktiv.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut `Mensch / Bevölkerung´ tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Nutzungen	Ausweisung eines Sondergebietes `Hotel / Gastronomie´ zur Sicherung der gastronomischen Nutzungen am Bodenseeufer,
Wegebeziehungen	Erhalt der bestehenden Wegeverbindung,
Grünflächen	Sicherung des Hotelgartens als private Grünfläche,
Bäume	Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume.

Die Planung ist nicht mit einem zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut `Mensch, Gesundheit, Bevölkerung´ verbunden.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Die größtenteils denkmalgeschützten Gebäude stellen Kulturgüter von hohem Wert dar. Die Flächen und Anlagen im Plangebiet sind Sachgüter.

Von besonderer Bedeutung ist das geschlossene Stadtbild der historischen Altstadt von Meersburg, das nicht durch ungegliederte bzw. unmaßstäbliche Neu- und Anbauten beeinträchtigt werden soll. Es gilt der Umgebungsschutz Gem. § 15 (3) DSchG:

"Bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Andere Vorhaben bedürfen dieser Genehmigung, wenn sich die

bisherige Grundstücksnutzung ändern würde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen."

Planung

Wesentliches Planungsziel sind der Erhalt und die Sicherung bestehender Strukturen und Nutzungen. Der Bau eines Parkhauses stellt eine potentielle Aufwertung der betroffenen Fläche dar. Das Parkhaus hält einen deutlichen Abstand zur historischen Altstadt und den Kulturdenkmalen der Umgebung ein und ist durch den umgebenden Baumbestand räumlich abgetrennt. Der abgerückte Standort, die kompakte Bauform, Erhaltungsgebote für den abschirmenden Baumbestand, Pflanzgebote für Bäume und die festgesetzte Dachbegrünung berücksichtigen die Belange des Umgebungsschutzes und vermeiden das optische `Verschmelzen´ des Parkhauses mit der historischen Stadtkulisse.

Die Planung ist nicht mit einem zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut `Kultur- und Sachgüter´ verbunden.

2.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

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.

Lärmemissionen

Mit deutlich erhöhten Lärmimmissionen ist nicht zu rechnen. Im Vergleich zur Ist-Situation wird der Lärm aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die abschirmende Wirkung des Gebäudes reduziert und zumindest in den Sommermonaten durch die Emissionen des nahegelegenen und hochfrequentierten Fähreanlegers überlagert. Zwar wird der Höhenunterschied zum nördlich gelegenen Wohngebiet reduziert, die oberste Parkhausebene ist jedoch durch das begrünte Flachdach hinreichend abgeschirmt. Mögliche Geräuschemissionen werden hier durch den Verkehrslärm der nördlich verlaufenden Bundesstraße 33 überlagert.

Durch die erforderliche Beleuchtung des Parkhauses sind erhöhte Lichtemissionen zu erwarten.

2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Schmutzwasser Im Vergleich zur Ist-Situation ergeben sich keine Veränderungen.

Regenwasser 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 Entwässerung der einzelnen Parkhausebenen erfolgt über Verdunstungsrinnen, die nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden. Für das auf den Ein- und Ausfahrten des Parkhauses anfallende Niederschlagswasser sind Retentions- und Versickerungsmulden nachzuweisen, in denen das Wasser über eine belebte Bodenschicht vorgereinigt wird.

Müll 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.

Energie Die Nutzung regenerativer Energien – Solarenergie, Holz - wäre grundsätzlich im Bereich des Parkhauses möglich. Der umliegende, aus Sicht des Siedlungs- und Landschaftsbildes und ökologischer Funktionen unbedingt zu erhaltende Baumbestand reduziert allerdings den Wirkungsgrad. Der Energieverbrauch beschränkt sich auf die zusätzliche Beleuchtung. Der flächigen Dachbegrünung wird daher der Vorrang vor der Nutzung der Solarenergie gegeben.

2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung erhöhte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht zu vermuten.

2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Das Plangebiet führt durch das erweiterte Stellplatzangebot zu einer erhöhten Verkehrsfrequenz, die im Gesamtzusammenhang mit den angrenzenden Parkierungsflächen 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.

2.13 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Neubau des Parkhauses führt durch das verbesserte Stellplatzangebot zu einen höheren Verkehrsfrequenz potentiell zu einem erhöhten CO2-Ausstoß. Die Reduzierung des Park-Suchverkehrs in Wohngebieten trägt wiederum zu einem – gesamtstädtisch gesehen- reduzierten Verkehrsaufkommen bei.

Auswirkungen des Klimawandels kann im Plangebiet mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung des vorhandenen Baumbestandes begegnet werden. Die vorwiegend anzutreffende Platane (Platanus acerifolia) ist eine anpassungsfähige, schnellwüchsige und stadtklimafeste Baumart, die auch mit extremen Standorten zurechtkommt. Durch ihre kräftige Belaubung wirkt sie in der Vegetationsperiode luftreinigend und klimaregulierend.

2.14 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

3.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Maßnahmenkonzept zur Grünordnung

3.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauhöhen
(§§ 18, 20 BauNVO) Für das geplante Parkhaus Festlegung der maximal zulässigen Bauhöhe unterhalb der Wuchshöhe des vorhandenen Baumbestandes.

Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 (1) BauNVO) Im Sondergebiet `Hotel / Gastronomie´ Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an den Bestand.

Pflanzgebote
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Pflanzgebote für die Entwicklung des Baumbestandes im Plangebiet.

Erhaltungsgebote
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) Erhaltungsgebote für den gesamten Baumbestand im Bereich der Böschung entlang der Bundesstraße 33, des größten Teils der südlich des geplanten Parkhauses gelegenen Baumreihe und des weiteren Baumbestandes im Plangebiet.

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Für den Erhalt der Böschungsflächen entlang der Bundesstraße 33 und das vorhandene Verkehrsbegleitgrün.

Private Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Für den Erhalt des Hotelgartens `Wilder Mann´.

Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Im Plangebiet sind geeignete Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen (siehe hierzu die Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Einschätzung). Anzahl und Lage der Nisthilfen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt

Außenbeleuchtung
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Leuchtmittel für Außenbeleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs), zusätzlich Festlegungen für die Beleuchtung des Parkhauses unter Berücksichtigung von Fledermäusen (u.a. reduzierte Abstrahlung nach außen).

Bodenschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) 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.

Baumschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Festsetzung von Schutz-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke.

Während des Baus des Parkhauses ist zum Schutz des umgebenden Baumbestandes eine fachkundige Baubegleitung vorzusehen.

Pflege- und Sicherungsmaßnahmen (Kronenschnitt, `Wurzelvorhang´ etc.) sind von fachkundigen Personen gem. DIN 18920 - Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen - auszuführen.

Pflanzenliste Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzenliste unter besonderer Berücksichtigung des Bestandes und der besonderen Standortbedingungen beizufügen. Die Pflanzungen sollen gem. nachfolgend aufgeführten Regelwerken erfolgen:

- DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten
- FLL – Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege
- FLL –Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen;

Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate.

3.1.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW

Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
Im Sondergebiet `Hotel / Gastronomie´ Festlegung der zulässigen Dachformen in Anlehnung an den Bestand.

Dachbegrünung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
Im Sondergebiet `Parken´ flächige extensive Dachbegrünung zum verzögerten Abfluss des Regenwassers, zur Regulierung des Kleinklimas und als Brut- und Nahrungshabitate für Insekten.

Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
Im Sondergebiet `Parken´ Fassadenbegrünung mit Rank- und Kletterpflanzen (vorwiegend immergrüne / wintergrüne Arten).

Farbgestaltung
Grelle, leuchtende und glänzende Farben sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Diese Bauvorschrift soll zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen und negative `Fernwirkungen´ vermeiden.

3.1.3 Hinweise

Stamm- und Asthöhlen
Bäume, die Stamm- oder Asthöhlen aufweisen, sind unmittelbar vor der Fällung mit einem Endoskop auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen.

Fassadenbegrünung
Fassadenbegrünung auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien / Regelwerke.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Rechtsgrundlage
Gemäß § 1a (3) BauGB sind in Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Weiter heißt es in § 15 BNatSchG:

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn

zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Bilanzierung

Durch die vorliegende Planung entsteht ein rechnerischer Eingriff wie folgt:

Schutzgut Landschaftsbild	
Kompensationsbedarf	= - 26.481 Biotopwertpunkte
Schutzgut Boden	
Kompensationsbedarf	= - 4.920 Biotopwertpunkte
Schutzgut Flora + Fauna	
Kompensationsbedarf	= - 1.090 Biotopwertpunkte
Kompensationsbedarf	**32.491 Biotopwertpunkte**

Der im Vergleich zur Größe des Plangebietes eher geringe Kompensationsbedarf erklärt sich durch die Planungsinhalte, die für große Teile des Geltungsbereichs den Erhalt und die Sicherung des Bestandes vorsehen. Bauliche Maßnahmen und damit potentielle Eingriffe sind mit dem Bau eines Parkhauses ausschließlich auf dem bereits befestigten städtischen Parkplatz vorgesehen. Durch den teilweisen Erhalt des Baumbestandes und weitere Maßnahmen, z. B. Pflanzgebote sowie Dach- und Fassadenbegrünungen werden die zu erwartenden Eingriffe minimiert.

Ausgleich

Der rechnerische Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten beim regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo). Hierbei handelt es sich um die Maßnahme ‚Au- und Sumpfwaldentwicklung im Elchenreuter Holz‘ auf den Gemarkungen der Städte Aulendorf und Bad Waldsee, bei der auf einem Niedermoorstandort, der derzeit mit einem mäßig artenarmen Fichtenbestand bestockt ist, eine standorttypische Au- und Sumpfwaldgesellschaft entwickelt wird. Die Maßnahme wurde vom Landratsamt Ravensburg am 19.01.2017 unter dem Aktenzeichen 436.02.019 genehmigt.

4.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Die Verbesserung der Parkplatzsituation ist seit vielen Jahren ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung. Dabei wurden im gesamten Stadtgebiet Flächen untersucht, die aber eine unzureichende Verkehrsanbindung aufweisen oder aufgrund

des Durchfahrts- oder Park-Such-Verkehrs zu unzumutbaren Belästigungen für betroffene Wohngebiete führen würden. Auch bereits belegte Flächen wie z.B. am Allmendweg sind aus Sicht der Besucher und Gäste wenig attraktiv, weil sie zu weit vom Seeufer und der historischen Altstadt entfernt sind oder weil sie aus Sicht der Stadt nachhaltiger genutzt werden könnten. Der Bereich am Fährhafen ist für die Stadt Meersburg seit Jahrzehnten der zentrale Start- und Zielpunkt. Besucher und Gäste kommen per Fähre oder nutzen diese Schiffsverbindung für Fahrten nach Konstanz, auf die Insel Mainau oder in die benachbarte Schweiz. Auch für zahlreiche Arbeitspendler ist die Fähre Teil des täglichen Arbeitsweges. Die Stadt betreibt daher am Fährehafen einen großen Parkplatz, der aber, insbesondere während der Fremdenverkehrssaison, überlastet ist. Der Fähreanleger wird voraussichtlich auch noch in vielen Jahren am jetzigen Standort zu finden sein. Frühere Überlegungen, den Hafen zu verlegen oder die Fährverbindung gar durch eine Brücke zu ersetzen, sind aus vielerlei Gründen gescheitert. Aus Sicht der Stadt macht daher die dringend erforderliche Erweiterung des Parkplatzangebotes in erster Linie an diesem Standort Sinn. Mittlerweile ist die Planung soweit fortgeschritten, dass erstmals seit Jahren die realistische Chance besteht, ein Parkhaus zeitnah zu realisieren.

5.0 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Baubedingte Auswirkungen können durch eine geordnete Bauabwicklung vermieden werden. Anlagebedingte Auswirkungen sind mit der geplanten Nutzung nicht zu erwarten, da keine gefährlichen Stoffe gelagert oder genutzt werden.

6.0 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Grundlage für die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen waren neben dem Landesentwicklungsplan Bad.-Württ, dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben und dem Flächennutzungsplan des GVV Meersburg die vorliegende Vorplanung für ein Parkhaus, örtliche Erhebungen und Angaben der Stadt Meersburg. Darüber hinaus wurden Kartierungen der LUBW und des Geoportal Baden-Württemberg herangezogen. Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Stadt Meersburg überprüft bei der Realisierung der Planung in regelmäßigen Abständen die sach- und fachgerechte Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten planungsrechtlichen, landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

Insbesondere sind während des Baus des Parkhauses zu prüfen:

- die fachgerechte Ausführung der erforderlichen Pflege-, Sicherungs- und Schutzmaßnahmen für den Baumbestand,

unmittelbar nach dem Bau (Bauabnahme) sind zu prüfen:

- die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen zu Dach- und Fassadenbegrünung sowie der festgesetzten Pflanzgebote,

nach jeweils zwei, fünf und zehn Jahren zu überprüfen:

- die Entwicklung der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes im Bebauungsplanverfahren,
- die angebrachten Nisthilfen und deren Annahme durch die Tiere,
- die Umsetzung noch festzulegender externer Kompensationsmaßnahmen.

6.3 Zusammenfassung

Bebauungsplan

Die Stadt Meersburg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes `Chorherrenhalde´ beschlossen. Ziele der Planung sind die Schafffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Parkhauses am Fährehafen, die Sicherung der gastronomischen Nutzungen am Bodenseeufer und die Sicherung der vorhandenen Verkehrs- und Grünflächen sowie des Baumbestandes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,85 ha und ist teilweise als gemischte Bauflächen dargestellt, deshalb wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das entsprechende Verfahren erfolgt im Parallelverfahren.

Planungen

Die Planung entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Bestand

Das Plangebiet wird im Bestand zwischen der Landesstraße 201 und der Bundesstraße 33 als baumüberstellter öffentlicher Parkplatz genutzt. Im Norden schließen sich bewachsene Böschungsflächen an. Am Bodenseeufer finden sich zwei traditionsreiche Hotel- bzw. Gastronomiebetriebe. Eine attraktive Fußwegeverbindung führt vom Fährehafen in die historische Altstadt / Unterstadt.

Der Baumbestand im Plangebiet besteht vorwiegend aus stattlichen Platanen auf dem Parkplatz und efeuüberwucherten Ahorn auf den Böschungsflächen. Der Weg in die Innenstadt ist teilweise mit geschnittenen Platanen und Kugelrobinien gesäumt.

Inhalte

Als Art der Nutzung ist ein Sondergebiet `Parken´ und ein Sondergebiet `Hotel / Gastronomie´ festgesetzt.

Das Baufenster für ein Parkhaus innerhalb des Sondergebietes `Parken´ orientiert sich an einer vorliegenden Vorplanung und lässt im Westen und Osten Erweiterungen zu. Festgesetzt ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,30 m. Sie liegt damit unterhalb der Wuchshöhen des umgebenden Baumbestandes, der Höhen bis zu ca. 16 m aufweist. Das Gebäude muss flächig mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden, Fassaden sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Baufenster im SO `Hotel / Gastronomie´ umfassen den Gebäudebestand, bauliche Erweiterungen sind aufgrund der exponierten Lage am Bodenseeufer und der Vorgaben des Denkmalschutzes nicht möglich.

Für die Hotel- und Gastronomiebetriebe sind - abhängig vom Bestand ein bis drei Vollgeschosse zulässig. Auch die zulässigen Dachformen (Sattel-, Walm- und Flachdächer) entsprechend dem Bestand.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die Landesstraße 201 / Unteruhldinger Straße und die Bundesstraße 33 / Stettener Straße. Zusätzliche Straßenflächen, Zufahrten, etc. sind nicht vorgesehen.

Wirkungen

Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Landschaftsbild´ durch den Bau des Parkhauses zu erwarten sind. Maßgebend sind exponierte Lage und die gute seeseitige Einsehbarkeit, wobei der Baumbestand teilweise abschirmend wirkt. In das Schutzgut `Flora / Fauna´ wird durch den Entfall von 14 Platanen eingegriffen. Maßnahmen wie z. B. Pflanzgebote für Bäume sowie die Dach- und Fassadenbegrünung wirken minimierend.

Die Eingriffe in die Schutzgüter `Boden´, `Klima / Luft´ und ´Wasser´ sind nicht erheblich. In die Schutzgüter `Mensch, Gesundheit, Bevölkerung` sowie `Kultur- / Sachgüter´ wird nicht eingegriffen.

Geschützte Arten

Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet bestehen zu einem überwiegenden Teil aus Laubbäumen, insbesondere den Platanen auf dem Parkplatz und den efeuüberwucherten Ahornen auf der Böschungsfläche entlang der Bundesstraße 33. Der gesamte Baumbestand stellt ein potentielles Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, Fledermäuse und Insekten

dar, wobei vor allem der Bestand auf der Böschung von Interesse ist. Aufgrund seines Zustandes ist er für den Artenschutz von potentiell hoher Bedeutung. Die Bedeutung der Bäume auf dem Parkplatz als Bruthabitat wird durch andauernde Störungen aufgrund der hohen Frequenz des Parkplatzes gemindert. Der Verlust von 14 Platanen stellt eine Beeinträchtigung des Baumbestandes als potentielles Brut- und Nahrungshabitat dar. Er kann durch Neupflanzungen, die flächige Anlage extensiver Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen minimiert werden.

Der weitere Baumbestand im Plangebiet entlang des Fußweges ist aus Sicht des Artenschutzes von geringer Bedeutung (u. a. wg. geschnittener Kronen etc.), er übernimmt eher Funktionen für das Siedlungsbild und für das Klein- / Lokalklima.

Vernetzung

Vernetzungsstrukturen i. S. des Fachplanes `Landesweiter Biotopverbund´ sind von der Planung nicht betroffen.

Maßnahmen

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen neben der Festsetzung einer maximalen Bauhöhe für das Parkhaus auch Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume, Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen.

Denkmalschutz

Das Parkhaus hält einen deutlichen Abstand zur historischen Altstadt und den Kulturdenkmalen der Umgebung ein und ist durch den umgebenden Baumbestand räumlich abgetrennt. Der abgerückte Standort, die kompakte Bauform, Erhaltungsgebote für den abschirmenden Baumbestand, Pflanzgebote für Bäume und die festgesetzte Dachbegrünung berücksichtigen die Belange des Umgebungsschutzes und vermeiden das optische `Verschmelzen´ des Parkhauses mit der historischen Stadtkulisse.

Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung

Die rechnerische Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit in Höhe von 33.184 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten beim regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo).

Bewertung

Den möglichen Eingriffen steht die Verbesserung der Parkplatzsituation für Bürger, Gäste und Besucher der Stadt Meersburg sowie für Arbeitspendler gegenüber. Dadurch wird der Park-Such-Verkehr in den Wohngebieten und die damit verbundene Belastung für Einwohner reduziert. Die zentrale Lage des Parkhauses ermöglicht die optimierte Nutzung des ÖPNV-Angebotes (RAB-Bus, Fährverbindung Konstanz-Meersburg).

Mit der angestrebten Sicherung der gastronomischen Einrichtungen im Plangebiet bleibt die Nutzung und

Erlebbarkeit des Bodenseeufers für Bürger und Gäste erhalten.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung des vorhandenen Baumbestandes tragen zur Gliederung und Bereicherung des Siedlungs- und Landschaftsbildes sowie zur Erfüllung wesentlicher ökologischer Funktionen bei.

Das Maßnahmenkonzept zur Grünordnung enthält Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die – teilweise schutzgutübergreifend wie z. B. Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Dach- und Fassadenbegrünungen – bei sachgerechter Umsetzung zur Minimierung potentieller Eingriffe führen können.

6.4 Quellen

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Bodenseeuferplan
- Bodenseeleitbild (Internationale Bodenseekonferenz, 1994)
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Daten und Kartenmaterial
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
- Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 BNatSchG Bebauungsplan `Chorherrenhalde´ Meersburg (20.11.2018, SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen)
- Vorplanung Parkhaus (Steinhoff / Haehnel Architekten, Stuttgart)
- Luftbilder google
- Fotos Plangebiet Büro Hornstein
- Örtliche Begehungen und Bestandserhebungen