

GEMEINDE  
LANDKREIS

SALEM  
BODENSEEKREIS

## **BEGRÜNDUNG**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### **„PARKPLATZ AFFENBERG“**

Affenberg Salem Mendlishausen GmbH  
Gemeinde Salem

Stand 27.10.2016

**Träger der  
Bauleitplanung:**      **GEMEINDE SALEM**

Leutkircher Str. 1  
88682 Salem

**Auftraggeber:**      **AFFENBERG SALEM MENDLISHAUSEN GMBH**

Mendlishauserhof 1  
88682 Salem

**Auftragnehmer:**      **Beate Schirmer, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)**

Peter-Thumb-Str. 6  
78247 Hilzingen

Telefon 0 7731 / 799930  
Telefax 0 7731 / 799937

<b>Anlagen</b>	<b>Anlage 1</b>	Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Bestands- und Grünordnungsplan und Artenschutz- rechtlicher Beurteilung
	<b>Anlage 2</b>	Lageplan mit Sichtdreiecken
	<b>Anlage 3</b>	



## Inhaltsverzeichnis

### **1. ALLGEMEINES**

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Anlass der Planaufstellung
- 1.3 Alternative Flächen
- 1.4 Bebauungsplanverfahren
- 1.5 Flächennutzungsplan
- 1.6 Regionalplan
- 1.7 Rahmenbedingungen
- 1.8 Bodenordnung
- 1.9 Privatrechtliche Regelungen

### **2. PLANUNGSZIELE**

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Ökologische Planungsziele
- 2.3 Schutzgebiete
- 2.4 Lärmschutz

### **3. BEBAUUNG**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung

### **4. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR**

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Ruhender Verkehr
- 4.3 Fußgänger
- 4.4 Land-/Forstwirtschaftlicher Verkehr

### **5. UMWELTVERTÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG**

- 5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit
- 5.2 Ökologische Vorgaben der Bestandsaufnahme
- 5.3 Eingriffsbewertung und Maßnahmen zum Ausgleich
- 5.4 Artenschutz
- 5.5 Land- und Forstwirtschaft

**6. VER- UND ENTSORGUNG**

Strom und Telekommunikation

**7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

7.1 Festsetzung

7.2 Landschaftsbild

7.3 Ökologische Ziele

**8. STÄDTEBAULICHE DATEN**

**9. KOSTEN**

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Mendlishauserhofs, auf Gemarkung Tüfingen, der Gemeinde Salem und setzt sich aus den Flurstücken 234/1 Teil, 230 Teil, 316 Teil und 212 Teil zusammen.

Der nördliche Teil von Flurstück Nr. 234/1 wird im Norden und Westen von der Kreisstraße K 7765, mit dem geplanten Radweg (*Stand: Planfeststellungsverfahren*) und im Süden vom Mendlishauserhof begrenzt. Hier befindet sich der bestehende Parkplatz des Hofguts. Im Osten grenzt das ackerbaulich genutzte Flurstück Nr. 230 an, auf das sich, ebenfalls im nördlichen Bereich, die geplante Erweiterung des Parkplatzes erstreckt. Begrenzt wird das Flurstück im Osten durch einen privaten Wirtschaftsweg und den angrenzenden Wald des Flurstücks Nr. 316. Dieses wird im westlichen Rand durch die geplante Erschließung auf dem Wirtschaftsweg und die Ausweisung eines Sichtdreiecks tangiert. Flurstück Nr. 212 der Kreisstraße wird im Bereich der geplanten Ausfahrt in die Planung einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich ist mit den genauen Grenzen im zeichnerischen Teil (Lageplan) des Bebauungsplans dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von **3,8352 ha**. Davon umfasst der Altbestand des bestehenden Parkplatzes eine Fläche von 7.725 m<sup>2</sup>, die Erweiterungsfläche beträgt 30.600 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Anlass der Planaufstellung

Die Affenberg Salem Mendlishausen GmbH hat sich mit der Freianlage für über 200 Berberaffen, einen 34 Brutpaare umfassenden Bestand an Weißstörchen und dem Damwild zu einem der beliebtesten Ausflugsziele in der Region entwickelt. Von Mitte März bis Anfang November besuchen jedes Jahr 350.000 – 400.000 Besucher den Affenberg. Während der Sommermonate sowie an Feiertagen und sonnigen Wochenenden liegt die Zahl der Besucher über die Mittagszeit (11-15 Uhr), während des Hauptstroms, bei bis zu 800 Personen pro Stunde. An einem Ferien- oder Wochenendtag werden durchschnittlich 3.000 – 4.000 Besucher, verzeichnet. Die Gäste verteilen sich auf der 20 ha. großen Anlage, die von Baron Gilbert de Turckheim 1976 eröffnet wurde.

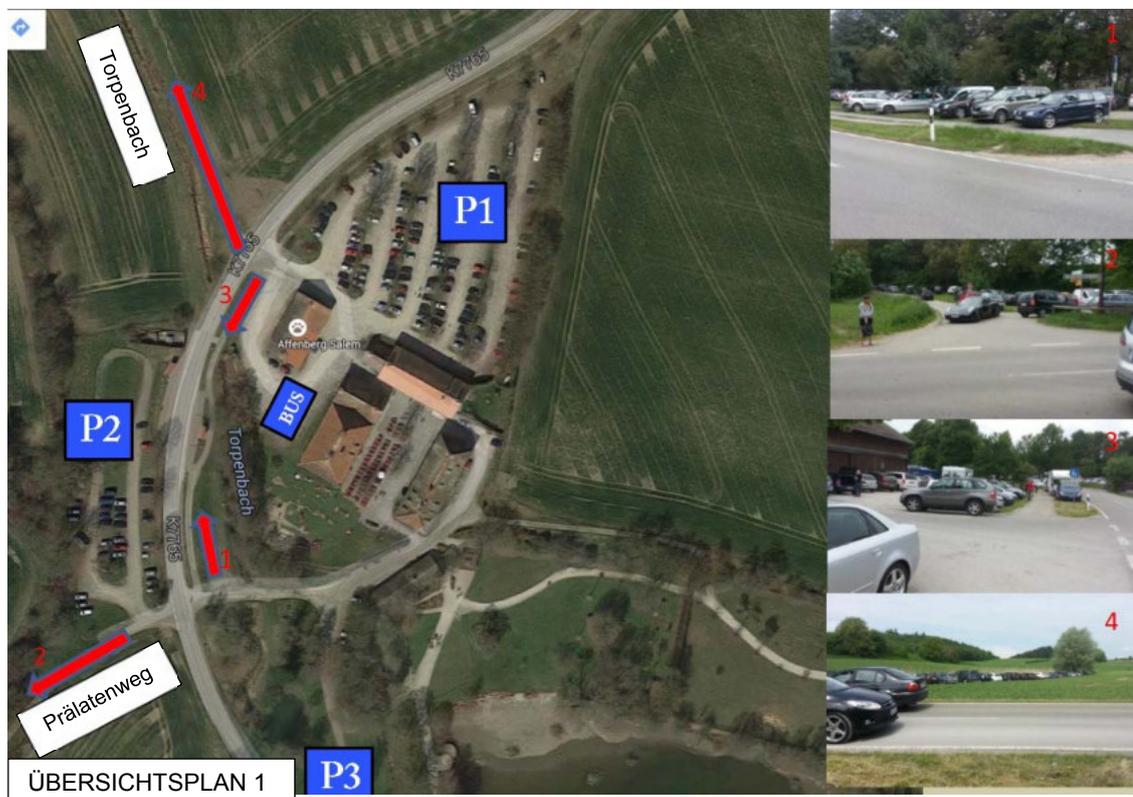
Die Anreise der Gäste erfolgt überwiegend in PKWs. Reisebusse, Wohnmobile und Gespanne parken auf der mit *BUS* dargestellten (vgl. Übersichtsplan S. 6) und in Blau unterlegten Fläche südlich des Wirtschaftsgebäudes. Eine Erlebnis-Buslinie verbindet die Pfahlbauten mit dem Affenberg und Schloss Salem. Eine Bushaltestelle wurde hierfür 2009 an der Kreisstraße errichtet. Es wird versucht, dem Besucherandrang auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gerecht zu werden. Aufgrund fehlender Stellplätze an den anderen Besucherzielen in der Nähe des Sees, sind ankommende Busse oft nicht ausgelastet bzw. nutzen einige Gäste das Parkangebot im Hinterland, um mit dem Erlebnisbus die Pfahlbauten oder den See besuchen zu können, auch ohne den Affenberg aufzusuchen\*.

\* Informationsquelle: Affenberg Salem Mendlishausen GmbH

Im Rahmen des Verkehrskonzeptes Bodenseekreis/Salem wird das fehlende Teilstück der Radwegeverbindung Salem-Mendlshausen-Überlingen beim Mendlishauser Hof voraussichtlich noch in diesem Jahr fertiggestellt.

Der Affenberg verfügt aktuell über zwei ausgewiesene Parkplätze: Der direkt angrenzende Parkplatz P1 weist eine Kapazität von 235 Stellplätzen auf. Parkplatz P2 wurde im Rahmen der Errichtung der Erlebnisbushaltestelle, des Radwegs und einer Querungshilfe um 40–50 Stellplätze auf 90-100 Plätze reduziert. Folglich stehen insgesamt 335 Stellplätze zur Verfügung. Geht man davon aus, dass sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer auf einen halben Tag beschränkt, errechnet sich eine theoretische Kapazität von insgesamt 670 Parkmöglichkeiten für PKWs pro Tag. Bei einer durchschnittlichen Besetzung von 3,0 Personen je PKW entspricht dies einer geschätzten Besucherzahl von 2.010 Besuchern pro Tag. Geht man im Weiteren von einem Anteil an Reisebussen von 1,2 pro Tag aus, ergibt dies weitere 60 Gäste bei einer Besetzung von 50 Personen pro Bus. Rechnerisch steht für 2.070 Gäste Parkraum zur Verfügung. Dies entspricht ungefähr dem Tagesdurchschnitt (bezogen auf die gesamte Saison), berücksichtigt jedoch weder Spitzenwerte von 5.000 – 6.000 Besuchern noch die durchschnittlichen Besucherzahlen in den Sommermonaten und während der Ferien und an Wochenenden, noch den Tagesrhythmus mit einem Spitzenwert zwischen 11 und 15 Uhr. Aufgrund der Steigerung der Attraktivität und des Informationsangebotes wird die Verweildauer voraussichtlich zunehmen.

Mit dem vorhandenen Parkplatzangebot kann die Besuchermenge nicht aufgefangen werden. Ein geregeltes, konfliktfreies und gefahrloses an- und abfahren, parken und gehen ist nicht gegeben. Der Prälatenweg führt von der Birnau kommend in Richtung Salem und quert die Kreisstraße auf Höhe der Bushaltestelle, südlich P2. Regelmäßig führt dies zu unübersichtlichen und gefährlichen Verkehrssituationen auch im Bereich der Parkplatzzufahrten.



Hinweis: Bei dem südlich des Prälatenwegs gelegenen Parkplatz P3 handelt es sich um eine nicht genehmigte Fläche, die zu Stoßzeiten von den Besuchern ebenfalls mit PKWs zugestellt wird. Ein Parkplatz ist nicht ausgewiesen.

Sind die beiden Parkplätze P1 und P2 voll belegt, werden neben der Fläche P3 die Straßenränder der Kreisstraße, der Prälatenweg, Fahrrad- und abzweigende Wirtschaftswegen sowie Grünbereiche zwischen den Ackerflächen beparkt. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind mit PKWs verdeckt.

Dies führt zu ungeordnetem Parken mit hohem Gefahrenpotential.

Die roten Pfeile 1-4 des Übersichtsplans 1 (S.6) zeigen auf, welche Bereiche von den Besuchern zusätzlich zugeparkt werden.



Situation entlang des Torpenbachs im Westen, bis hin zum Waldrand



Situation entlang der Kreisstraße in Richtung Norden



Darstellung des als Parkraum von den Besuchern beanspruchten Landschaftsraums.

Parkieren entlang von Bächen, Wiesen und Felddrainen beeinträchtigen Natur und Landschaft gleichermaßen.

Um die zum Teil chaotischen Verhältnisse zu regeln und ein geordnetes und sicheres Besuchen des Affenbergs zu ermöglichen, sollen neben den beiden bestehenden Parkplätzen zusätzliche Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Zu den 335 Stellplätzen soll die Kapazität um weitere 392 Stellplätze ergänzt werden. Mit 727 Stellplätzen und somit ca. 1.500 Fahrbewegungen pro Tag entspricht dies bei einer geschätzten Personenzahl von 3,0 Personen je PKW einer Besucherzahl 4.332 Gästen. Zusammen mit der unveränderten Zahl der Busreisenden steht insgesamt ca. 4.392 Gästen Parkraum zur Verfügung, was in etwa dem Bedarf eines durchschnittlichen Tages entspricht.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs liegen die Besucherzahlen und Erfahrungswerte des Vorhabenträgers zugrunde.

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Parkplatzfläche überplant und grundlegende Strukturen und mögliche Nutzungen festgelegt werden.

### 1.3 Alternative Flächen

Andere Flächen stehen zur Schaffung von Stellplätzen in der Nähe des Affenbergs nicht zur Verfügung. Der Besucherverkehr beschränkt sich auf die Kreisstraße K7765. Die Standortwahl berücksichtigt sowohl vorhandene Erschließungsanlagen als auch das Landschaftsbild und angrenzende Schutzgebiete. Der Parkverkehr soll nicht weiterhin auf die angrenzenden Grünflächen verlagert werden. Bereits vorhandene Parkflächen, die genutzt werden könnten, z. B. durch einen Shuttle-Service, bestehen nicht und müssten neu geschaffen werden.

### 1.4 Bebauungsplanverfahren

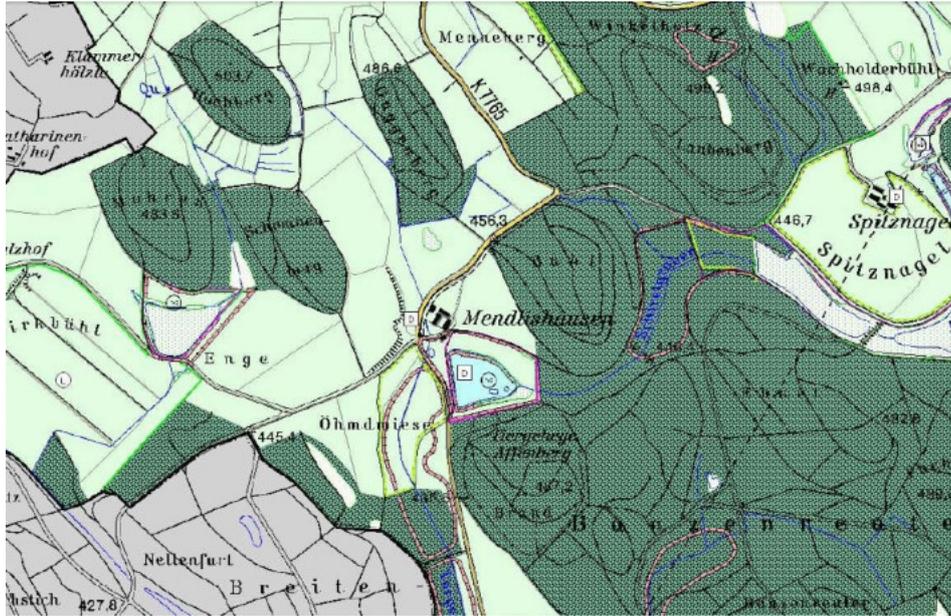
*Die mit xx dargestellten Daten werden mit fortschreitendem Verfahren ergänzt.*

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit den Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.03.16.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 29.03. – 29.04.16 statt. Durch die Planung berührte Behörden, Gemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 29.03. bis 29.04.16 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und um Stellungnahmen gebeten.
- Die Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am xx behandelt und abgewogen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 wurde am xx beschlossen.
- Die Öffentlichkeit wurde vom xx bis xx beteiligt. Die durch den Bebauungsplan berührten Behörden, Gemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, wurden aufgefordert, in der Zeit vom xx bis xx ihre Stellungnahmen abzugeben.
- In der Sitzung vom xx hat der Gemeinderat die Eingegangenen Stellungnahmen und die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit abgewogen. Der Satzungsbeschluss erfolgte in gleicher Sitzung.

### 1.5 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der GVV Salem (2004) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

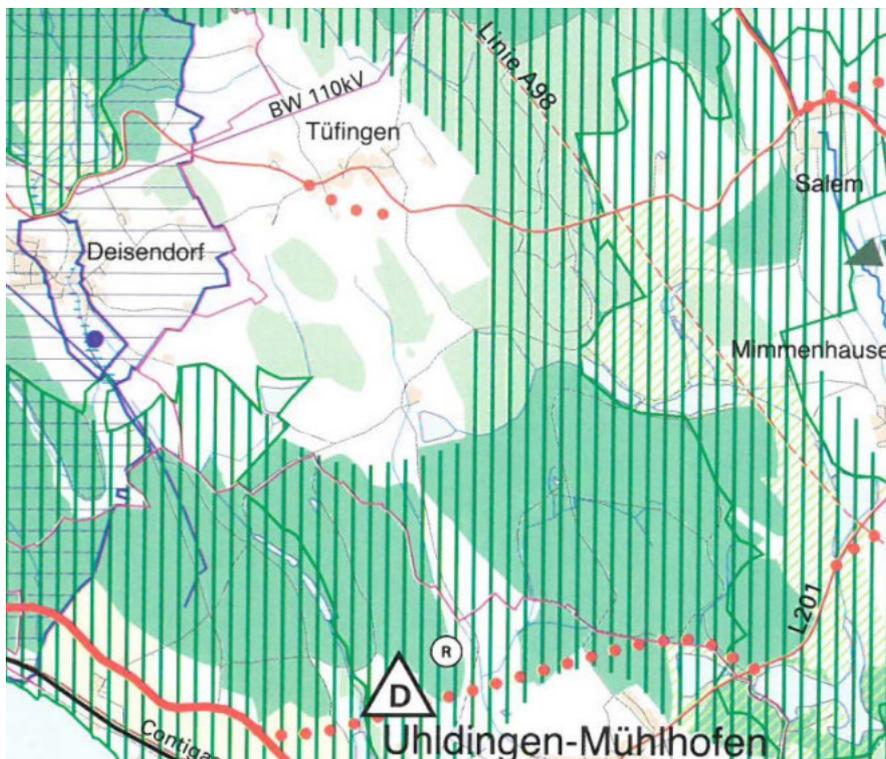
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.03.16 und der GVV Frickingen, Heiligenberg, Salem am 11.04.2016 die 9. Änderung nach § 8 Abs.3 BauGB, des Flächennutzungsplans, im Parallelverfahren beschlossen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 1.6 Regionalplan

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist seit 1996 rechtsverbindlich. Basierend auf dem Landesentwicklungsplan weist er die Fläche als Außenbereich aus.



Auszug aus dem Regionalplan

## 1.7 Rahmenbedingungen

Aufgrund der topografischen Situation, der benachbarten Waldgrenze und der Erschließung über die Kreisstraße, ergeben sich städtebauliche Aspekte für das weitere Verfahren:

- Sicherung des Altbestands (Parkplatzbestand)
- Sicherheitsaspekt für alle Verkehrsteilnehmer, Vermeidung von Gefahren
- Entflechtung der Verkehrsströme, geregeltes Parkieren
- kompakte Anordnung des Parkplatzes
- möglichst kurze fußläufige Wegeverbindungen, abgesetzt vom Fahrverkehr
- Konzentration der geplanten Parkplatzflächen im unteren, flachen Bereich des Hanges unter Wahrung der Höhenentwicklung mit Abstand zur Waldkante im Sinne des planungsrechtlichen Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- weitere Entwicklungsmöglichkeit im Bereich der intensiven Grünflächen entlang der Ausfahrt zu Zeiten hoher Frequentierung

Das Plangebiet ist für die Nutzung als geeignet, ohne die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen.

## 1.8 Bodenordnung

Die Flurstücke im Plangebiet (230 und 234/1) sind von der Affenberg Mendlishausen GmbH gepachtet und befinden sich im Eigentum der Markgräflisch Badischen Verwaltung. Am südlichen Rand wird das nordöstlich gelegene Flurstück Nr. 316 mit der Erschließung mit in die Planung einbezogen. Eine positive Abstimmung über die geplante Nutzung ist mit dem Eigentümer der betroffenen Flurstücke seitens des Antragstellers erfolgt.

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über private Straßen und Wege. Im Planteil eingetragene Leitungsrechte sichern vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Salem.

## 1.9 Privatrechtliche Regelungen

Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen gemäß § 11 Abs. 1 BauGB, des Vorhabenträgers, der Affenberg Salem Mendlishausen GmbH, auf eigene Kosten, wie die Neuordnung von Grundstücken und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Ausarbeitung der Bauleitplanung, des Umweltberichts und weiterer eventuell erforderlicher Gutachten. Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (§ 11 Abs. 2 BauGB) werden ebenso vertraglich übertragen, wie z. B. die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Absatz 3 BauGB).

## 2. PLANUNGSZIELE

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient ausschließlich der Verbesserung der Verkehrssituation am Affenberg. Wichtiges Gestaltungsziel ist eine landschaftsverträgliche Verbindung von bestehendem Parkplatz und dessen Erweiterung mit geregelten und gut funktionierenden verkehrstechnischen Abläufen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Fahrzeuge (PKW, Bus, Wohnmobil, Gespanne). Eine kompakte Anordnung der Stellplätze, kurze, gefahrlose Wegeverbindungen, die Führung der Besucherströme sowie eine geregelte Ein- und Ausfahrtsituation der unterschiedlichen Kraftfahrzeuge liegen der Planungsidee zugrunde. Zur Lenkung auf den Parkplatz sollen Ein- und Ausfahrtsituation für Besucher frühzeitig erkennbar sein. Die Ausweisung von Baufenstern sieht die Planung nicht vor. Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine Gebäude errichtet.

Ein Lärmschutzwall entlang des südlichen Geltungsbereichs, sollen negative Einwirkungen durch den Fahrverkehr auf den südlich gelegenen Mendlishauser Weiher und dessen Grünanlagen vermeiden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist ein wichtiger Aspekt, der sich in den entsprechenden Festsetzungen widerspiegelt.

### 2.2 Ökologische Planungsziele

Eine dem Landschaftsbild angepasste Planung ist oberstes ökologisches Planungsziel. Die geplante Parkplatzerweiterung soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie, einer guten Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung erfolgen. Der Erhalt des Baumbestands im Bereich des bestehenden Parkplatzes und des Einzelbaums am Nordrand des Plangebiets sind wesentliche Ziele der Planung. Mit der Verwendung wassergebundener Beläge und Schotterrassen, mit Ausnahme der Haupterschließungsstraße, soll den Anforderungen einer flächen- und ressourcenschonenden Planung entsprochen werden. Die einzelnen Ebenen des neuen Parkplatzes werden entsprechend der Topografie in der Höhe gestaffelt und unter dem Aspekt einer möglichst geringen Flächenausdehnung angelegt. Flächen zum Auf- und Abtrag werden auf den direkten Straßenausbau, die Anlage der Parkflächen und den Lärmschutzwall begrenzt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die der Umweltbericht vorgibt, werden in die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Im Schutzgut Boden werden durch Abtrag und Auftrag erhebliche Eingriffe verursacht.

Die flächenschonende Erschließung, zum Teil auf bestehenden Verkehrsstrassen, sorgt für sparsamen und schonenden Umgang und vermeidet weitere Eingriffe.

Der weitgehende Verzicht auf Vollversiegelung sowie eine ordnungsgemäße Behandlung von Oberboden (DIN 18915 Blatt 2) und Unterboden versucht dies zu minimieren und Bodenfunktionen, wie z. B. Abflussregulations- und Grundwasserschutzfunktion, zu erhalten. Auf die DIN 19731 Erdarbeiten wird verwiesen. Ein

Bodenmanagementkonzept wird für den anfallenden Oberboden erstellt. Die Beschattung von Stellplätzen und Straßenflächen bewirkt eine kleinklimatische Verbesserung. Ziel ist ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag zu erhalten. Der Erhalt und langfristige Schutz bestehender Bäume schlägt sich in den Pflanzbindungen nieder.

### 2.3 Schutzgebiete

Weder im Plangebiet noch direkt angrenzend befinden sich naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile.

### 2.4 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden an die historischen Gebäude des Mendlishauser Hofes. Im Westen werden diese durch die Trasse der K7765 begrenzt. Seit dem Jahr 1976 ist der Affenberg für Besucher geöffnet. Flächen zum Parkieren befanden sich seither im Norden und Süden, angrenzend an die Hofstelle. Wohnnutzung ist in Hofstelle untergeordnet und wird lediglich im betrieblichen Zusammenhang für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt. Zur Wohnnutzung stehen das erste OG in Gebäude Nr. 3 und der letzte Gebäudeteil im Südosten zur Verfügung.

Der Tagesverkehr besteht überwiegend aus PKWs. Busverkehr macht mit ca. 1,2 Fahrbewegungen einen geringen Anteil aus und befindet sich außerhalb des Plangebietes, wie der Lkw-Anteil, der ausschließlich mit Anlieferungen für die Infrastruktur in Erscheinung tritt. Die Geschwindigkeit, mit der auf der Erschließungsstraße durchschnittlich gefahren wird, wird mit max. 30 km/h angesetzt. Während der Rangiervorgänge ist Schrittgeschwindigkeit gegeben. Das Schlagen von Autotüren kommt als Lärmquelle hinzu.

Auf der Grundlage der Freizeitlärm-Richtlinie sind gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG *„schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern., soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist; unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.“*

Der Mendlishauser Hof ist während der Öffnungszeiten geprägt von Besuchern, die sowohl im Innenhof als auch auf den Verbindungswegen zu Fuß als auch im PKW Lärmimmissionen verursachen. Eine Einschätzung geht von den höchsten Werten bedingt durch Reflexion der Gebäudestellung im Innenhof aus. Außerhalb der Gebäude kann sich der Schall über die Fläche ausdehnen. Durch das Bauvorhaben wird zurzeit noch flächig auftretender Lärm durch ungeordnetes Parken auf den abseits gelegenen Bereich der Erweiterungsfläche konzentriert.

Das Wohnhaus im Südwesten liegt in einem Abstand von ca. 80 m zur Erweiterungsfläche des Parkplatzes. Durch die Errichtung eines mit Gehölzen bepflanzten Lärmschutzwalls wird der Geräuschpegel minimiert. Diese Wirkung wird auch auf den Mendlishauser Weiher erzielt. Gebäude Nr. 3 grenzt direkt an den bestehenden Parkplatz. An- und Abfahren der PKWs erfolgt direkt vor dem Gebäude, das als Orientierung dient und an dessen Nordseite gefahren wird. In Zukunft werden nur noch Fußgänger am Gebäude entlangeleitet, was zu einer Reduzierung der Lärmbelastung führen wird. Aufgrund der Entwicklung des Parkplatzes wird es in den

beiden Betriebsleiterwohnungen zu keiner Überschreitung des unzumutbaren Innenpegels führen, der über das verträgliche Maß hinausgeht.

Während der ruhebedürftigen Nachtzeiten ist von keiner Überschreitung auszugehen.

Die Bebauung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Aktive Lärmschutzmaßnahmen lassen sich für die Gebäude nicht festsetzen.

### **3. BEBAUUNG**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der bisherigen Nutzung im westlichen Altbestand und seiner geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Parken“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Bauliche und sonstige Anlagen sind nicht zulässig.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche festgeschrieben.

### **4. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR**

#### **4.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße und wird ausschließlich über die bestehende Zufahrt im Südosten durch die Kreisstraße K 7765 erschlossen. Die Verkehrlenkung erfolgt im Weiteren außerhalb der historischen Bebauung. Räumlich getrennt befindet sich die geplante Ausfahrt auf die Kreisstraße auf Höhe des Waldrandes. Entlang des Waldtraufs verläuft die geplante Erschließungsstraße auf der bestehenden Trasse eines forstwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegs. Bisher wurde die Zufahrt gleichzeitig als Ausfahrt genutzt, was an Besucherreichen Tagen häufig zu Komplikationen geführt hat. Der Straßenverlauf wird durch eine lockere Baumreihe betont.

Intern erfolgt die Erschließung über eine 5,00 m breite Straße mit der Regelung im Einbahnverkehr, die sich auf Höhe des Waldrand auf 4,00 m verschmälert. Ein bituminöser Ausbau ist bei Bedarf möglich. Auf Höhe des bestehenden Forstweges verschmälert sich die Fahrbahnbreite auf 4 m, mit zwei Ausweichstellen im weiteren Verlauf. Die Benutzung der Parkplätze erfolgt über untergeordnete Erschließungsspangen in wassergebundener Ausführung und einer Ausbaubreite von 6,00 m. Von der Haupteerschließungsstraße ist ein Ein- und Ausparken nicht möglich.

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzern (PKW, Bus, Wohnmobil und Gespann) wird die Trasse in einem Bereich mit möglichst geringer Steigung und in optimierten Radien ausgebildet, um ein problemloses Anfahren auch bei der Bildung einer Kolonne zu gewährleisten.

Durch eine Einbahnregelung sollen anführende Gäste gezielt in den Parkplatzbereich und zu den einzelnen Stellplätzen geleitet werden. Besucherströme sollen über ausgewiesene Fußwege gelenkt werden.

#### 4.2 Ruhender Verkehr

Der Parkplatz gliedert sich in zwei Bereiche, den Altbestand und die Erweiterung. Während der Altbestand in ebener Fläche liegt, zieht sich die Erweiterung in Richtung Norden leicht den Hang hinauf. In beiden Bereich erfolgt die Aufteilung der Stellplätze in Senkrechtaufstellung. In der Erweiterungsfläche liegen die einzelnen Parkebenen höhenmäßig voneinander versetzt entsprechend der vorhandenen Topografie. Im bestehenden Parkplatz (Altbestand) funktioniert der bestehende Verkehrsablauf, sodass eine Neuordnung der Parkierung als nicht erforderlich erachtet wird. Die Stellplätze sind wassergebunden in Kies und Schotter ausgeführt. In der Erweiterungsfläche werden die offenporigen Beläge fortgesetzt. Hier werden Stellplätze in einer Breite von 2,60 m und als Schotterrasen angelegt. Eine visuelle Einteilung der einzelnen Stellplätze ist nicht geplant, soll bei Bedarf jedoch möglich sein, z. B. durch den Einbau von Leitbohlen. Im Altbestand, in der Nähe des Eingangs zur Hofstelle, wird eine ausreichende Anzahl von Schwerbehindertenstellplätze angeboten.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von insgesamt 627 Parkplätzen für den PKW-Verkehr vorgesehen. Auf der Erweiterungsfläche werden 387 Stellplätze ausgewiesen. Als Ausnahme, soll an besonders besucherstarken Tagen eine Parkierung entlang der Erschließungsstraße, auf den dafür ausgewiesenen Rasenflächen möglich sein.

Die Frequentierung der Parkplätze ist von den Öffnungszeiten abhängig und beschränkt sich auf die Zeit von Mitte März bis Anfang November.

Das Parken im Straßenbereich der Kreisstraße ist nicht möglich.

Die Stellplätze werden mit heimischen standortgerechten Bäumen überstellt (§ 55 Abs. 9 Satz 2 LBO).

#### 4.3 Fußgänger

Von den Parkplätzen der Erweiterungsfläche erreichen Besucher den Affenberg fußläufig über zwei Wegeverbindungen, abgesetzt vom Fahrverkehr. In Nord-West-Richtung, entlang der bestehenden Hainbuchenhecke und in Ost-West-Richtung, entlang des südlich geplanten Lärmschutzwalls führen wassergebundene Wege in einer Breite von 2 m zum Hofgut.

Im Altbestand gelangen Besucher dieses Parkplatzteils jeweils über Verbindungswege am Südrand des Parkplatzes auf die geplanten Fußwege, räumlich getrennt vom Fahrverkehr.

Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) steht eine Erlebnisbushaltestelle auf Höhe des *Prälatenwegs* zur Verfügung.

#### **4.4 Land-/Forstwirtschaftlicher Verkehr**

Südöstlich führt der bestehende Wirtschaftsweg ins Plangebiet. Er wird auf Höhe der Erschließungsstraße angeschlossen. Die überwiegende Nutzung des Wegs beschränkt sich auf die Holzernte, während der Wintermonate, in denen der Affenberg geschlossen ist.

### **5. UMWELTVERTÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG**

#### **5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Das Vorhaben umfasst eine festgesetzte Parkplatzfläche (Parkplatz und Zufahrten) von 9.793 m<sup>2</sup> und unterliegt gemäß Ziff. 18.4.2 Anlage 1 UVPG der UVP-Pflicht im Einzelfall (0,5 ha – weniger als 1 ha).

Die reine Parkplatzfläche der Erweiterung beträgt 5.070 m<sup>2</sup> und liegt geringfügig über dem Schwellenwert zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit.

#### **5.2 Ökologische Vorgaben der Bestandsaufnahme**

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht als Teil der Begründung dargestellt.

#### **5.3 Eingriffsbewertung und Maßnahmen zum Ausgleich**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Die Ergebnisse sind im Textteil des Umweltberichts als Teil der Begründung dargestellt. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden getroffen und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

#### **5.4 Artenschutz**

Wie die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Beurteilung zeigen sind keine gemäß § 44 Abs.1, Nr. 1 bis 4 und Abs. 5 BNatSchG geschützten Arten von dem Bauvorhaben betroffen.

#### **5.5 Land- und Forstwirtschaft**

Die ehemalige Ackerfläche unterliegt keiner weiteren ackerbaulichen Nutzung, die Fläche entfällt aus dem bisherigen Produktionsprozess. Ein Teil der Fläche wird auf knapp einem Hektar als extensives Grünland weiterhin landwirtschaftlich nutzbar bleiben, mit niedrigerem wirtschaftlichem Ertrag. Die Affenberg Salem Mendlishausen GmbH beabsichtigt, das gewonnene Heu als Futter im Damwild Gehege zu verwenden.

Aus dem nördlich angrenzenden Waldgebiet ist hauptsächlich während der Wintermonate mit Hiebs-, Rücke- und Transportarbeiten zu rechnen. Der ehemalige Waldweg bleibt für diese Nutzung weiterhin offen. Der abzweigende Feldweg im Norden sowie der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straßentrasse werden an die Erschließungsstraße angebunden.

### **6. VER- UND ENTSORGUNG**

Abwasser und Müll fällt im Plangebiet nicht an.

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, werden alle Beläge wasser-durchlässig ausgebildet. Eine Versiegelung der Haupteinfahrtsstraße mit Bitumen ist bei Bedarf möglich. Anfallendes Niederschlagwasser aus den Verkehrsflächen wird in die angrenzenden Vegetationsflächen abgeleitet und über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht.

Die Trafo-Station im Altbestand des Plangebiets wird planerisch gesichert.

### **7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

#### **7.1 Festsetzung**

Die Gemeinde Salem erlässt nach getrennter Satzung, gemäß § 74 LBO, die „Örtlichen Bauvorschriften – Parkplatz Affenberg“. Sie dienen der Regelung im Sinne einer geordneten Gestaltung und gewünschten Gliederung der Grünstruktur.

#### **7.2 Landschaftsbild**

Um die Eingriffe in die vorhandene Topografie möglichst gering zu halten, wird die Erweiterungsfläche des Parkplatzes im unteren flacheren Hangbereich entwickelt.

Geländeänderungen entstehen kleinflächig, in Verbindung mit den Parkebenen und der Erschließungsstraße entlang des Waldrands. In geringem Maße wird der Lärmschutzwall in Erscheinung treten. Entlang der Erschließungsstraße als auch auf dem Parkplatz sorgen Pflanzgebote für eine Durchgrünung, die die Verkehrsanlage in belaubtem Zustand optisch nur gering in Erscheinung treten lässt. Die Verwendung von Schotterterrassen und wassergebundener Beläge im Parkplatzbereich wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Der Altbestand der Parkplatzanlage bleibt unberührt. Eine gut entwickelte Gehölzstruktur im Parkplatzbereich als auch entlang der westlichen Außengrenze sorgt für eine landschaftsgerechte Einbindung. Markante Einzelbäume bleiben erhalten. Der Eigenwert der Landschaft bleibt erhalten und wird nicht überprägt.

### 7.3 Ökologische Ziele

In den örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht und die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen durch Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz und im Sinne einer ökologisch verträglichen Planung, wie die Versickerung von Niederschlagwasser über eine belebte Bodenschicht und die Verwendung wassergebundener Beläge, wo dies technisch und nutzungsbedingt möglich ist, umgesetzt werden.

## 8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Nutzung	Altbestand in ha	%	Erweiterungs- fläche in ha	%	Gesamt- fläche in ha
Erschließungsstraße	0,0850	11,00	0,2446	7,99	0,3296
Parkplatzzufahrten	0,4585	59,35	0,4167	13,62	1,3847
Parkplätze			0,5095	16,65	
Fußwege	0,0138	1,79	0,0442	1,44	0,0580
Feld-/Forstwege	-	-	0,0072	0,24	0,0072
Straßenbegleitende Grünflächen	0,1755	22,72	0,3163	10,34	0,4918
Sonstige Grünflächen	0,0376	4,87	1,5215	49,72	1,5591
Trafo-Station	0,0021	0,27	-	-	0,0021
<b>Summe</b>	<b>0,7725</b>	100	<b>3,0600</b>	100	<b>3,8325</b>

## 9. KOSTEN

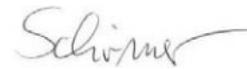
Die für den Ausbau der Erschließungsanlage und die Herstellung der Parkplätze im Plangebiet „Parkplatz Affenberg“ anfallenden Kosten werden von der Affenberg Salem Mendlishausen GmbH übernommen.

Salem, den 27.10.2016

.....

Manfred Härle

Bürgermeister



.....

Beate Schirmer

Planerin