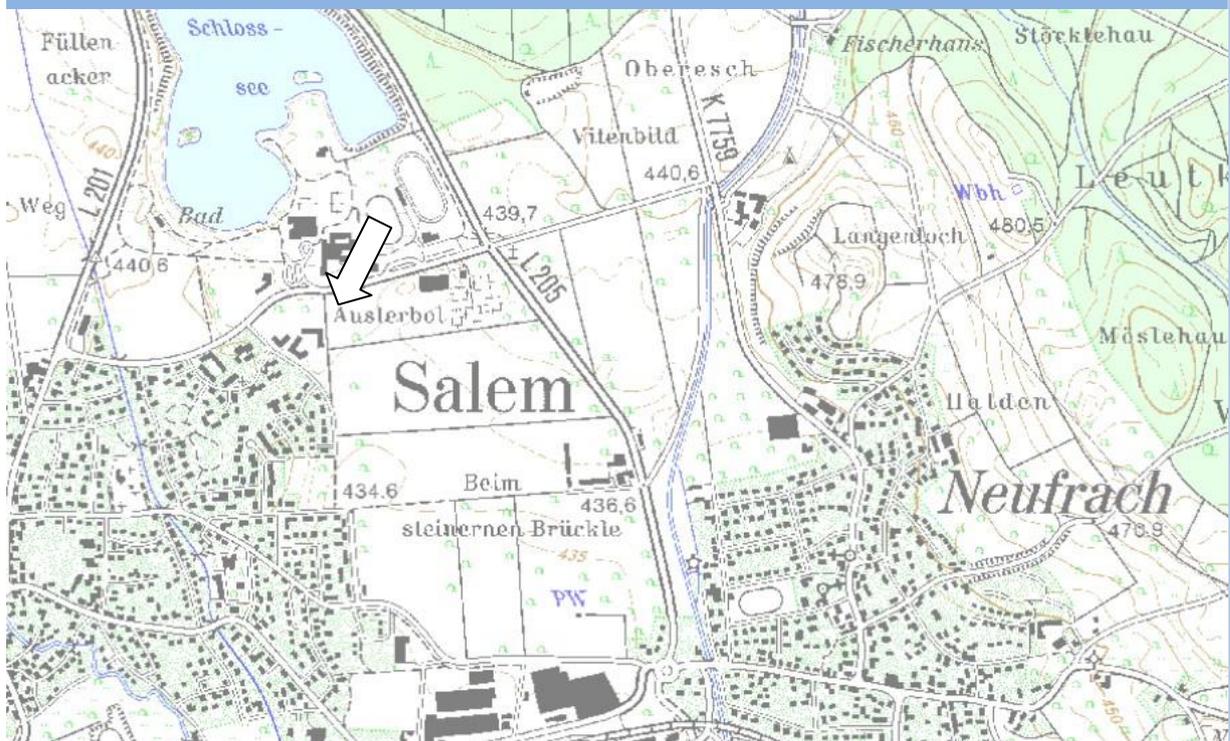


## Bebauungsplan

## ‘Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage’

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –  
Begründung – Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## Satzung

der Gemeinde Salem über die Aufstellung des Bebauungsplanes

### 'Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage'

Der Gemeinderat der Gemeinde Salem hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage' unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 4.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. 2017, S. 99, 100)

## Satzung

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom .....
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen vom .....

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom .....
2. Lage- / Übersichtsplan vom .....

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Salem, den .....

.....  
M. Härle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den .....

.....  
M. Härle, Bürgermeister

## **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt.

- SO = Sondergebiet (sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO)

Zulässig ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes und den zugehörigen Zufahrten.

Die Nutzung des Parkplatzes ist aus Gründen des Lärmschutzes nur Tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr) zulässig.

### **2.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

#### **2.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Begleitgrün entlang des Parkplatzes

festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### **3.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Anfallendes Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten (Grünflächen, Baumstandorte) flächig zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung in Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

### **4.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

#### **4.1 Kompensationsmaßnahmen**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 19.983 Biotopwertpunkten (= Biotopwertdefizit) werden als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

Herstellung eines Fischaufstiegs an der Deggenhauser Aach, Fluß-km 2,414, Fl. St. Nr. 123/1'+ 130, Gemarkung Neufrach, zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers.

**5.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**5.1 Bodenschutz**

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit dem Bauantrag ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

**5.2 Außenbeleuchtung**

Für erforderliche Außenbeleuchtungsanlagen sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED's) zu verwenden und die Installation so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

Die Außenbeleuchtungsanlagen sind so anzuordnen, dass das Licht nicht nach Osten und Süden in Richtung der freien Landschaft abstrahlt und dass eine Blendung bzw. Ablenkung/Gefährdung des Straßenverkehrs auf der Schlosseeallee ausgeschlossen wird.

**6.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**6.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume (Stammumfang mindestens 14-16 cm) gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Die Pflanzung soll nach den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 + 2 erfolgen.

Die Bäume sind mit einem stabilen Anfahrschutz zu versehen.

## Hinweise

### 1. Höhenaufnahmen

Dem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### 2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

#### 2a. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B des WSG Salemer Becken TB Neufrach. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### 3. Archäologische Denkmalpflege

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem LAD (Anschrift s. o.) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 4. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern.

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.

Salem, den .....

.....  
M. Härle, Bürgermeister

## Pflanzenliste

### 1. Laubbäume

Acer campestre

Feld-Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Pyrus 'Chanticleer'

Stadt-Birne

Quercus palustris

Boulevard-Eiche

## **Begründung**

### **Inhalt:**

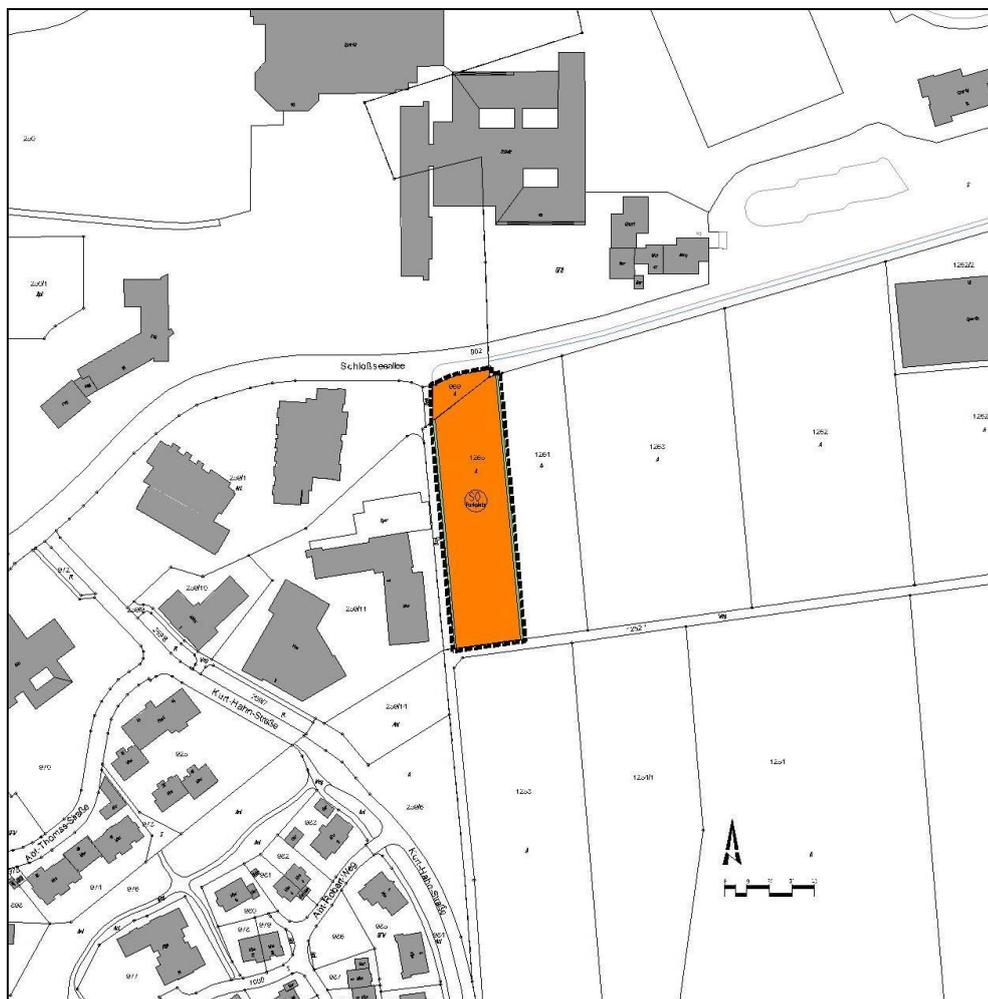
1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
4. Bestand / Nutzung
  - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
  - 4.2 Gewässer / Hochwasser
  - 4.3 Angrenzende Nutzung
5. Planung
  - 5.1 Erschließung
6. Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung / geschützte Arten
  - 6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Teilortes Mimmenhausen der Gemeinde Salem / Bodenseekreis und umfasst die Grundstücke Fl. St. Nr. 969 + 1265 mit einer Gesamtfläche von ca. 3.694 m<sup>2</sup>.

Es wird begrenzt

- im Norden von dem entlang der Schloßseeallee verlaufenden Geh- und Radweg,
- im Westen von einem Parkplatz, der Teil des Areals der Wohnanlage Generation+ ist,
- im Süden von einem Wirtschaftsweg und daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen,
- im Osten von landwirtschaftlichen Flächen.



Lageplan (ohne Maßstab)

## 2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet dient seit Jahren als unmittelbar am Ortsrand von Mimmenhausen gelegener Pkw-Parkplatz, der von den Besuchern des nahe gelegenen Schlossee-Areals genutzt wird. Dieses als Naturerlebnispark angelegte Gelände umfasst neben ausgedehnten Freiflächen ein Strandbad, Spielbereiche und mehrere Sportanlagen, u. a. auch das Gelände des FC Rot-Weiß Salem mit Haupt- und Nebenplatz und Clubheim. Östlich des Geltungsbereichs liegt die Tennisanlage des TC Salem mit insgesamt 9 Plätzen.

Das vielfältige Nutzungsangebot zieht nicht nur die Einwohnerschaft von Salem sondern auch Besucher aus dem Umland an. Viele Nutzer sind aufgrund der räumlichen Entfernungen auf den Pkw angewiesen. Die vorhandenen Parkplätze reichen insbesondere während der Sommersaison häufig nicht aus, so dass das Plangebiet seit Jahren als provisorischer und weitgehend unbefestigter Ausweichparkplatz genutzt wird. Die beginnende Bautätigkeit im Bereich der nördlich der Schlosseeallee gelegenen 'Neuen Mitte' wird zu einer weiteren Verknappung des Parkplatzangebotes führen, zudem zeigt sich, dass das attraktive Angebot des Naturerlebnisparks zunehmend ganzjährig genutzt wird. Der bisherige Interimparkplatz soll daher ohne größeren baulichen Aufwand allwettertauglich und dauerhaft nutzbar gemacht werden.

## 3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

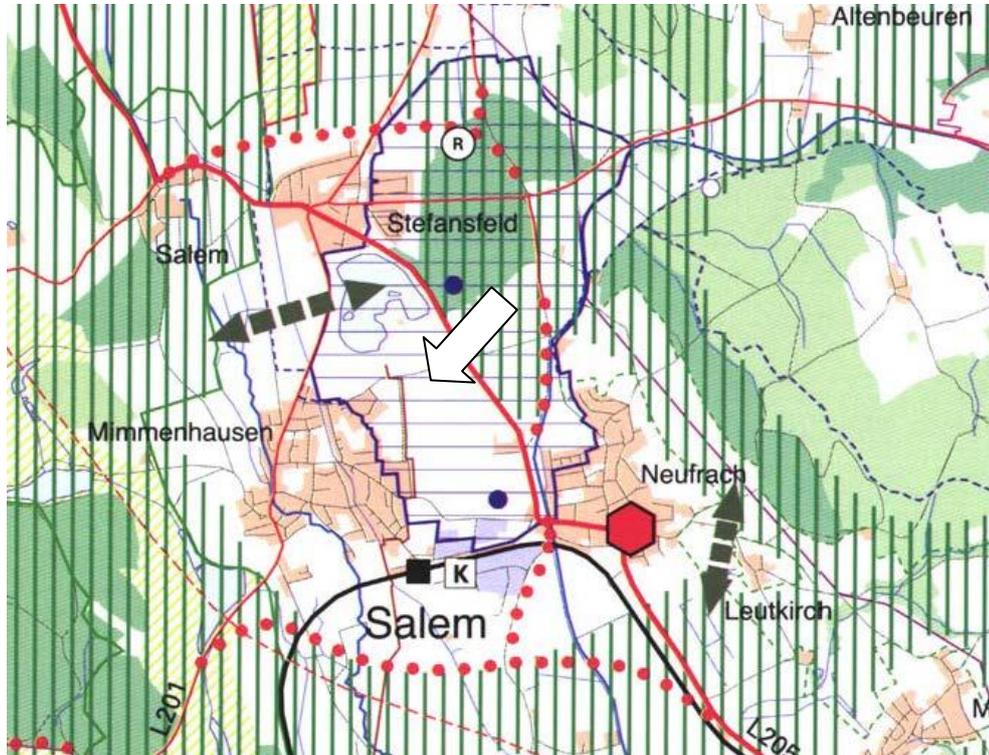
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Salem ist der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft. Regionale Grünzüge sind von der Planung nicht berührt.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

### 4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich als Wiesenparkplatz genutzt. Die partiell grasbewachsene Fläche weist Fahrspuren und Verdichtungen auf. Mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Nutzpflanzen und eines schmalen Grasstreifens entlang der Landesstraße gibt es keinerlei weitere Vegetation.



Blick von Norden auf den bestehenden Wiesenparkplatz



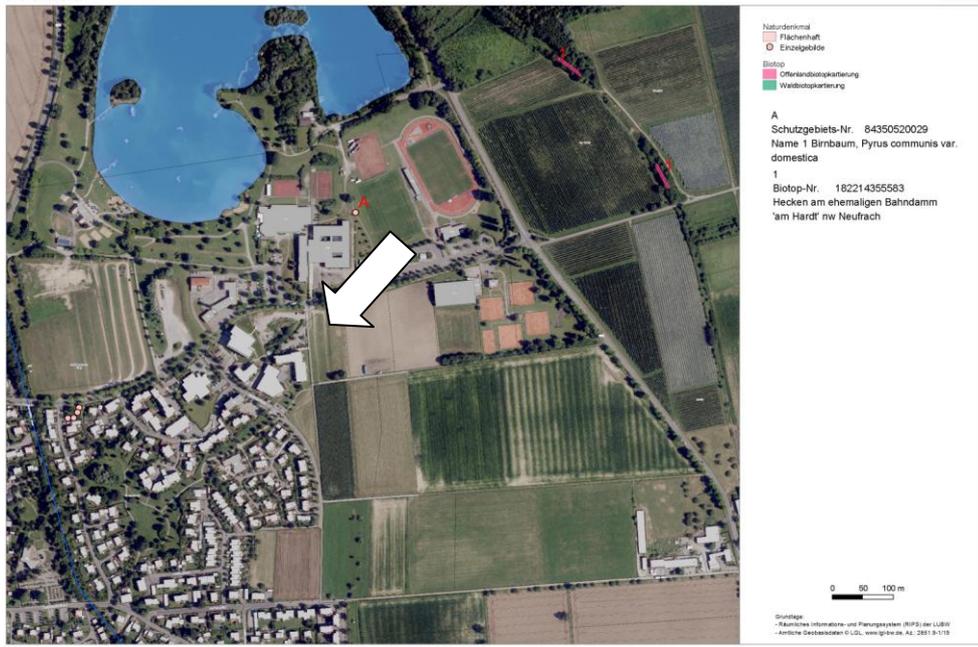
Luftbild

#### 4.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine geschützte Biotop, Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Es liegt jedoch innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B des WSG Salemer Becken TB Neufnach.

Schutzgebiete

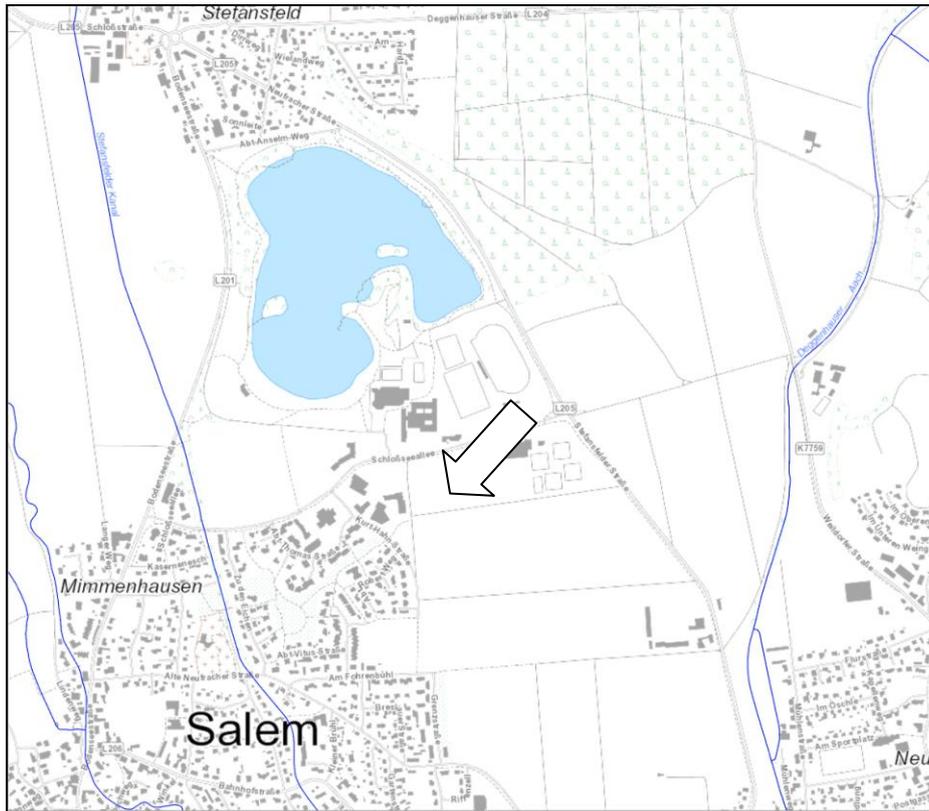
LU:W



LUBW-Kartierung (ohne Maßstab)

#### 4.2. Gewässer / Hochwasser

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld enthalten keine Oberflächengewässer.



Gewässernetz

In der Hochwassergefahrenkarte sind keine Überflutungsflächen dargestellt.

#### 4.3. Angrenzende Nutzung

Im westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplangebiet '1. Änderung Fohrenbühl II', Mimmenhausen (rechtskräftig seit 2012) werden ein Allgemeines Wohngebiet als Standort für die Wohnanlage Generation+ und Verkehrsflächen als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.



Bebauungsplan '1. Änderung Fohrenbühl II', Mimmenhausen

## 5. Planung

Die Planung sieht die Ausweisung eines 'sonstigen Sondergebietes' gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage' vor. Damit sind Inhalte und Zweck der Planung eindeutig definiert.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird die Nutzungszeit auf 6 Uhr – 22 Uhr beschränkt.

### Weitere Ausweisungen + Festsetzungen:

- **Öffentliche Grünflächen**

entlang der Längsseiten des Parkplatzes dienen als Abstandsflächen zum westlich gelegenen Fußweg und zu den östlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

- **Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser**

Die Befestigung des Parkplatzes ist ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise, d.h. als Kies- oder Schotterfläche zulässig.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B des WSG Salemer Becken TB Neufrach. Zulässig ist lt. *Wasserschutzgebietsverordnung 'das Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist, sowie das breitflächige Versickern des auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über belebte Bodenschichten'*.

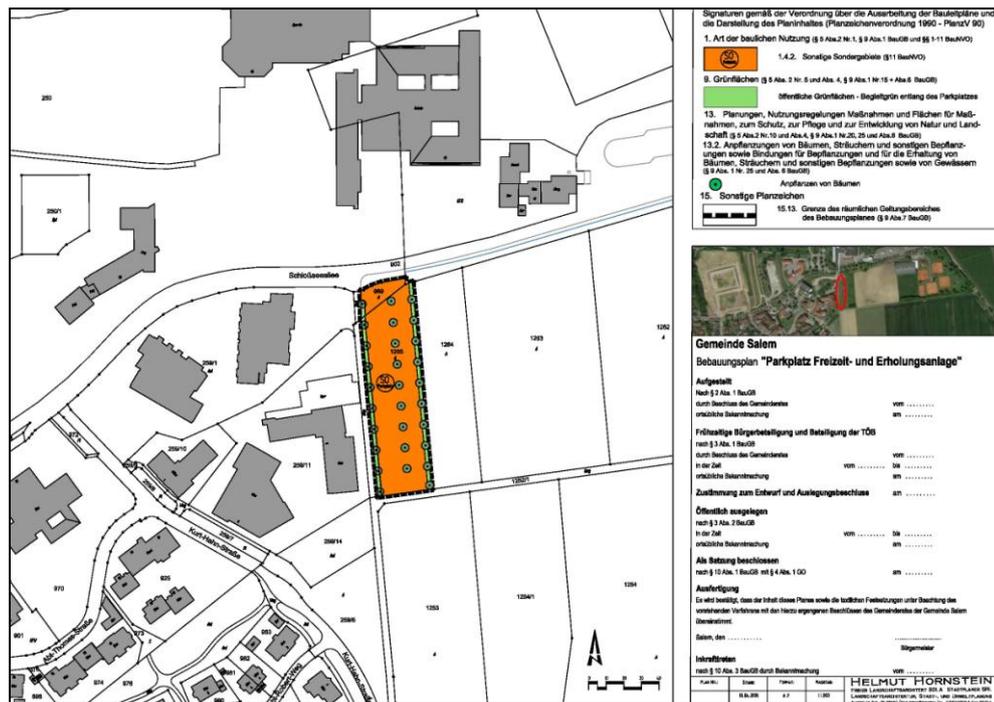
An den Längsseiten des Parkplatzes werden jeweils ca. 2,5 m breite Grünflächen angeordnet. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt innerhalb dieser Grünflächen bzw. über die mittig angeordneten Baumstandorte.

- **Außenbeleuchtung**

Der bestehende Wiesenparkplatz wird nicht beleuchtet, auch nach dem vorgesehenen Ausbau sind Beleuchtungsanlagen nicht vorgesehen. Sollten sie jedoch erforderlich werden, müssen sie insektenfreundlich angelegt werden und so ausgerichtet sein, dass sie nicht in Richtung der freien Landschaft abstrahlen und eine Blendwirkung für den Verkehr auf der Schlosseeallee ausgeschlossen wird.

- **Baumpflanzungen**

Der Parkplatz wird als baumüberstellte Fläche angelegt. Es sind insgesamt 29 Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt.



Bebauungsplan-Entwurf (ohne Maßstab)

### 5.1. Erschließung

Der Parkplatz wird – wie schon jetzt im Bestand – ausschließlich von Norden über die Schlosseeallee erschlossen.

### 6. Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung / Geschützte Arten

Der gem. § 2 (4) BauGB erforderliche Umweltbericht wurde erarbeitet und liegt der Begründung bei. Neben der Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Klima / Luft, Wasser, Flora / Fauna, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter enthält er eine naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Planung insbesondere mit Eingriffen in das

- Schutzgut 'Landschaftsbild' durch die Verstärkung der optischen Wirkung des Parkplatzes,
- Schutzgut 'Boden' durch den Abtrag des Oberbodens und den Einbau einer Schottertragschicht

zu erwarten sind. Der durch den Wegfall der Grasfläche entstehende Eingriff in das Schutzgut 'Flora / Fauna' wird durch die vorgesehenen Baumpflanzungen kompensiert. Diese Bäume tragen auch zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut 'Klima / Luft' und zur Gestaltung des Ortsrandes von Mimmenhausen bei. Das rechnerisch ermittelte Eingriffsdefizit beträgt 19.983 Biotopwertpunkte und kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Für den Ausgleich wird die Gewässerentwicklungsmaßnahme 'Fischaufstieg Mahlmühle an der Deggenhauser Aach in Neufrach' herangezogen. Diese Maßnahme ergibt gem. vorläufiger Bilanzierung ca. 133.000 Biotopwertpunkte, von denen 51.924 BWP für den Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Neufrach-Ost-IV' herangezogen werden.

Der Umweltbericht enthält weiterhin Aussagen zum Artenschutz. 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-Artenschutz-Verordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie "europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie, Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung. Streng geschützt sind Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Interims-Parkplatz finden sich im Plangebiet keinerlei Biotopstrukturen, die darauf schließen lassen, dass geschützte Arten vorkommen könnten. Strukturen im näheren Umfeld (Freianlagen der Wohnbebauung, landwirtschaftliche Nutzungen, Birnbäume, Baumreihe / Allee entlang der Schlosseeallee) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Außerhalb der Parkplatznutzung stellen die Grasflächen eingeschränkt ein Nahrungshabitat für Vögel und Insekten dar. Diese Funktion entfällt zunächst aufgrund der Befestigung der Fläche und der ganzjährigen Nutzung. Sie wird jedoch von den direkt angrenzenden Flächen und Strukturen und mittelfristig auch von den vorgesehenen Baumpflanzungen wahrgenommen.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

#### **6.1. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ist gem. Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) für Parkplätze mit einer Größe von 1 ha oder mehr (Nr. 18.4.1) eine Umweltverträglichkeitsprüfung, für Parkplätze von 0,5 ha bis weniger als 1 ha (Nr. 18.4.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von 0,369 ha und ist damit nicht UVP-pflichtig.

Salem, den.....