ALLENSBACH
am Bodensee

Sitzungsvorlage

Gemeinderat – Öffentliche Sitzung am 17. Dezember 2019

TOP 5 Bebauungsplan Kaltbrunner Straße – 11. Änderung Offenlage

Vorberatung:	-
Verantwortliches Amt:	Hauptamt / Ortsbauamt
Sachgebiet:	Wohnbaugesellschaft
Haushaltsstelle:	5100.0000
Zeitrahmen:	ab 2019

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt (19.03.2019):
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
Herr Wolfgang Frick, Herr Ekkehard Böhler

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
Landratsamt Konstanz, Bezirkssparkasse Reichenau

Beschreibung der Haushaltssituation:
Haushaltsmittel in Höhe von 50.000 € für Planungs- und Beratungskosten eingeplant

Beschlussantrag

1. Dem als **Anlage 3** beigefügten und nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren angepassten Bebauungsplan-Entwurf für die 11. Änderung des Bebauungsplans Kaltbrunner Straße wird zugestimmt.

2. Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung, Satzung und örtlichen Bauvorschriften gem. BauGB wird beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Bekanntmachung sowie die Offenlage durchzuführen. Die Ergebnisse der Offenlage sind dem Gemeinderat vorzulegen.

Beschlussinformationen

☒Offener Beschluss ☐Geheime Wahl ☐Kenntnisnahme
☒Bericht Mitteilungsblatt ☒Amtl. Bekanntm. ☐Benchmark
☒Befangenheit: Gemeinderat Scheppe

Anlagen: 1 – Stellungnahme Landratsamt; 2 – Stellungnahme EnBW ;
3 – Bebauungsplan mit Begründung, Satzung und örtlichen Bauvorschriften

1. Sachverhalt

Am 19.02.2019 hat der Gemeinderat die Umwandlung der Wirtschaftsfördergesellschaft in eine Wohnbaugesellschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um ein Gemeinschaftsprojekt mit der Bezirkssparkasse Reichenau zur Schaffung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum.

Grundlage für das erste Projekt der Gesellschaft ist das der Gemeinde und der Sparkasse gehörende Areal des bisherigen Technologiezentrums in der Kaltbrunner Straße. Auf diesem Grundstück soll ein Wohn- und Geschäftskomplex realisiert werden. Basis dafür ist ein Entwurf des Büros Hartwich, Huber & Poll aus Konstanz.

Als baurechtliche Voraussetzung für dieses Konzept muss nun der Bebauungsplan beschlossen werden. Den Aufstellungsbeschluss dazu hat der Gemeinderat bereits im März 2019 gefasst. Die sog. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 24. September 2019 beschlossen. Nächster Schritt vor dem Bebauungsplanbeschluss ist die sog. Offenlage.

2. Weitere Vorgehensweise

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sind inzwischen eingegangen. Die Anzahl ist sehr überschaubar.

Das Landratsamt Konstanz hat über die verschiedenen Fachbehörden einige Anmerkungen in das Verfahren eingebracht (siehe **Anlage 1**). Diese wurden vom Büro Böhler&Böhler gemeinsam mit Herrn Rechtsanwalt Frick überprüft und größtenteils in den Bebauungsplan-Entwurf mit aufgenommen.

Neben der Stellungnahme des Landratsamtes ging nur eine weitere Stellungnahme ein. Die EnBW teilt darin mit, dass keine Einwendungen vorliegen (**Anlage 2**)

Herr Ekkehard Böhler und Herr Frick werden in der Sitzung anwesend sein und den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans (siehe **Anlage 3**) nochmals vorstellen sowie kurz auf die geänderten Planabschnitte eingehen.

Anlage 1

Landkreis Konstanz

Landratsamt Konstanz · Postfach 10 12 38 · 78412 Konstanz

Gemeinde Allensbach
Rathausplatz 1
78476 Allensbach

Amt für Baurecht und Umwelt Untere Baurechtsbehörde	
Ansprechpartner	Herr Ruhland
Dienstgebäude	Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz
Zimmer-Nr.	C 211
Telefon	07531/800-1438
Telefax	07531/800-1419
e-mail:	frank.ruhland@LRAKN.de
Aktenzeichen	E1900086

www.LRAKN.de

Persönliche Beratung bitte telefonisch vereinbaren

Konstanz, 20.11.2019

Bebauungsplan "Kaltbrunner Straße - 11.Änderung", im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:

<u>Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:</u>

In der Legende zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Tiefgarage (TGa) mit der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplatz (St) vertauscht.

Es wird angeregt unter § 2 Ziffer 3.0 der textlichen Festsetzungen einen Verweis auf § 2 Ziffer 5.0 aufzunehmen.

Es fehlt bislang an einer Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften. Zu den bei der Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zu beachtenden Verfahrensvorschriften gehört auch § 9 Abs. 8 BauGB, der eine Begründung erfordert, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der örtlichen Bauvorschrift darzulegen sind.

Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

Hinweis:

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder

ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden (§ 4a Absatz 3 BauGB).

Flurneuordnung und Landentwicklung:

Der Bebauungsplan ist von keinem Flurbereinigungsverfahren betroffen. Belange der Flurbereinigung sind insoweit nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken.

Immissionsschutz:

Es ergeben sich keine Bedenken oder Anregungen.
Die Ausführungen in der Schallimmissionsprognose der GSA Körner GmbH vom 05.09.2019 (P 19156.A) erscheinen schlüssig. Außerdem wurden im Bebauungsplan unter Punkt 11.0 Maßnahmen des passiven Lärmschutzes aufgenommen. In Anbetracht der bevorstehenden Veränderung der Verkehrsführung der B33 mit hinzukommenden „aktiven“ Schallschutzmaßnahmen, erscheint dieser Schutz ausreichend.

Kreisarchäologie:

Es bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken. Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist korrekt.

Naturschutz:

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1973 soll in der 11. Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Geplant sind der Abbruch des Gebäudes, des Technologiezentrum Allensbach, und die Erstellung von vier Einzelgebäuden mit einer Mischnutzung aus Gewerbe sowie die Erstellung von 22 Wohnungen.

Ein Umweltbeitrag und eine artenschutzrechtliche Prüfung sind erstellt worden. Um eine artenschutzrechtliche Beurteilung abgeben zu können, wurde am 09.06.2019 eine Relevanzbegehung durchgeführt.

Die vorhandene Gehölzgruppe aus acht Bäumen oder Sträuchern soll entfernt werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird hierdurch kein Verstoß gegen §44 BNatSchG verursacht, wenn die Fällungen der Bäume i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG, im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Da durch die Fällarbeiten mögliche Nistplätze von Singvögeln betroffen sind,

wird fachgutachterlich empfohlen insgesamt fünf Nistkästen für Singvogelarten im Umfeld des Neubaus aufzuhängen.

Bei der Begehung des abzubrechenden Gebäudes wurde festgestellt, dass Fledermäuse das Gebäude bisher nicht als Lebensraum benutzen, so dass keine Betroffenheit dieser Art gegeben ist.

An der Süd- und Südostseite der Gebäudefassade befinden sich Reste vermutlich unbewohnter Mehlschwalbennester. Die Tiere wurden offenbar aktiv durch Anbringen von Metallstiften am Brüten gehindert. Im Verlauf wurden diese Nester von Spatzen benutzt. Aus den genannten Gründen geht das Fachgutachten davon aus, dass der Standort für die Mehlschwalben grundsätzlich geeignet ist und dass für die abgängigen Nester, Ersatznester für Mehlschwalben am neuen Gebäude angebracht werden können. Die Nester der Mehlschwalben sind ganzjährig als Lebensstätten i.S.d. § 44 BNatSchG geschützt, so dass das Anbringen neuer Kunstnester am Neubau zur Sicherung der Lebensstätten erforderlich ist, um einen Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Aus den genannten Gründen sind zum Funktionserhalt der Lebensstätte der Mehlschwalben am neuen Gebäude, zwei Doppelnester mit Kotbrettern an der Süd oder Südwestseite anzubringen.

Da auf den alten Mehlschalbennestern derzeit Spatzen genistet haben, ist beim Abbruch der Gebäude grundsätzlich auf die Brutzeiten der Vögel Rücksicht zu nehmen, dass bedeutete dass der Abbruch im Zeitraum 1.Oktober bis 1. März durchzuführen ist. Möglich wäre ebenfalls ein früherer Zeitraum ab Mitte August, da dann die Vogelbrut nahezu abgeschlossen ist. In diesem Fall ist das Landratsamt Konstanz, Untere Naturschutzbehörde, erneut zu beteiligen.

Falls der Abbruch des Gebäudes im Zeitraum 1. März bis Mitte August durchgeführt werden soll, ist eine Relevanzbegehung durch einen artenschutzfachkundige Person durchzuführen, um sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder besetzte Nester betroffen werden. Auch in diesem Zusammenhang ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

An der Hauswand wurden Nester der Großen Lehmwespe festgestellt. Diese Art unterliegt dem allgemeinen Artenschutz nach § 39 Abs. 1 BNatSchG. Demnach dürfen wildlebende Tiere nicht mutwillig beunruhigt oder ohne vernünftigen Grund gefangen werden. Es ist zudem verboten diese Tiere zu fangen oder zu töten. Auch das Entfernen von Lebensstätten wild lebender Tiere, ohne vernünftigen Grund, ist verboten.

Die geplante Beseitigung des bestehenden Gebäudes dient der Baufeldfreimachung für die Schaffung einer neuen Bebauung. Die Handlung erfolgt durch Rechtsordnung und somit nach Eintritt der Rechtskraft des o.a. Bebauungsplans. Aus diesem Grund ist hier ein vernünftiger Grund

für die Entfernung der Lebensstätten i.S.d. § 39 Abs. 1 BNatSchG anzunehmen. Die baubedingte Beseitigung der Lebensstätten der Großen Lehmwespe unterliegt somit der Legalausnahme des § 39 Abs. 1 BNatSchG. Zudem ist die Art in Ihrer Population nicht gefährdet und kommt im Umfeld ebenfalls vor, so dass diese Beeinträchtigung in Kauf genommen werden kann. Eine Rücksicht auf die Wespe wäre erst dann gegeben, wenn der Abbruch ab Mitte August bis zum 1. Oktober durchgeführt werden würde.

Es ist daher aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht folgendes zu beachten:

- Die Rodung der Gehölze i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März durchgeführt werden.
- Der Abbruch der Bestandsgebäude darf ausschließlich im Zeitraum vom 1.Oktober bis 1. März, oder bereits ab Mitte August erfolgen, um Beeinträchtigungen i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG des Brutgeschehens der Mehlschwalbe zu vermeiden.
- Ein Abbruch der Gebäude von März bis Mitte August bedarf einer fachgutachterlichen Relevanzbegehung im Hinblick auf Brutvorkommen von Vögeln. Hierbei ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG, sind vier Nistmöglichkeiten (2 x 2 Kunstnester) für Mehlschwalben an der Süd- oder Südwestseite des neuen Gebäudes, bei Abschluss der Bauarbeiten anzubringen.

  Hinweise:
  Es wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen, insgesamt fünf Nistkästen für Singvögel im Umfeld der neuen Gebäude aufzuhängen.

  Der Stellungnahme ist ein Merkblatt zum Aufhängen von Kunstnester für Mehlschwalben beigefügt.

<u>Nahverkehr und Straßen:</u>

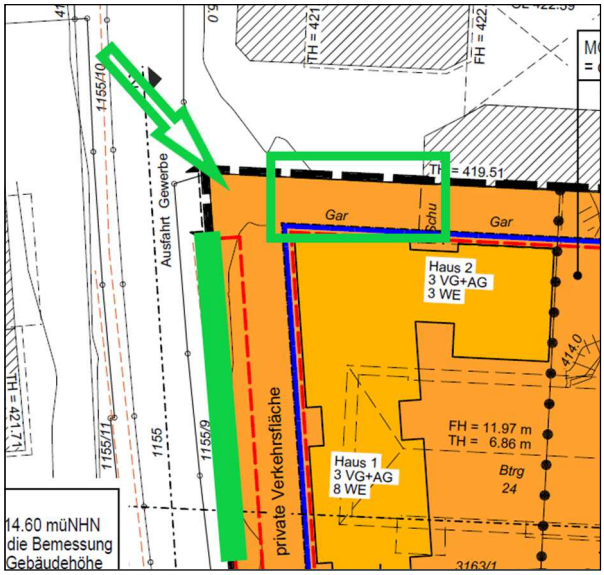
Zu dem uns vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan haben wir hinsichtlich § 2 Ziffer 9.0 der örtlichen Bauvorschriften „Werbeanlagen“ noch die Anregung, nicht nur blinkende Werbeanlagen sondern auch Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z.B. Himmelsstrahler) und Werbeanlagen mit wechselnden Bildern nicht zuzulassen und dies so in die Vorschriften mitaufzunehmen.

Müssen Leitungen der öffentlichen Ver- oder Entsorgung an bestehende Leitungen im Kreisstraßengrundstück angeschlossen werden, so sind vor Baubeginn Straßenbenutzungsverträge mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Nahverkehr und Straßen, abzuschließen.

Im vorliegenden zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Sichtfelder nicht eingezeichnet. Diese sind noch einzuzeichnen und im Textteil mit aufzunehmen. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung ab einer Höhe von 0,60 m über Gehweghinterkante freizuhalten. Der Sichtstrahl auf beiden Seiten muss, gemessen vom Fahrbahnrand, jeweils 70 m betragen.
Nach dem vorliegenden Entwurf sieht es so aus, als ob der Stellplatzbereich, gelegen an der Kaltbrunner Straße, geringfügig im Sichtfeld liegt. Sollte dies zutreffen, wäre dies noch zu ändern.

<u>Straßenverkehrsamt:</u>

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:
Sollten die Garagen am nördlichen Bebauungsplanbereich und die Einfriedung im westlichen Bereich (beides grün dargestellt) nicht entfernt werden, kann in nord-westlicher Ecke keine vernünftige und sichere Gewerbeausfahrt, insbesondere mit längeren Fahrzeugen, stattfinden.



<u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</u>

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände.
Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen und Hinweise gebeten.

<u>Abwassertechnik</u>

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert oder in Gewässer eingeleitet werden soll.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) für den Tiefbrunnen „Setze“ und den Tiefbrunnen „Hegne-neu“.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.

Bodenschutz; Oberirdische Gewässer

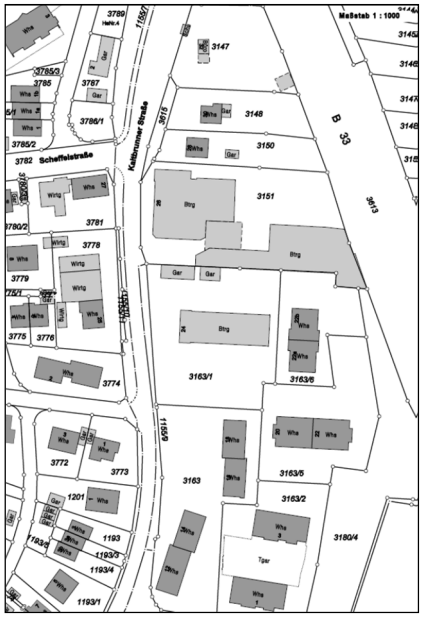
Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Vermessung:

Es wird angeregt den Titel des schriftlichen Teils noch um „Gemarkung Allensbach“ zu ergänzen.

Im zeichnerischen Teil ist der angegebene Maßstab zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

In der Legende ist der geplante Gebäudeabbruch mit der Farbe Gelb gestrichelt dargestellt. Im Plan selber ist bei dem Grundstück Flst.-Nr. 3163/1 das abzubrechende Gebäude in schwarz gestrichelt dargestellt.



Mit freundlichen Grüßen
Landratsamt Konstanz

Ruhland

II. Nachricht hiervon zur gefälligen Kenntnisnahme erhalten:

a) Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung
im Hause

b) Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht
im Hause

c) Kreisarchäologe
Herr Dr. Hald
im Hause

d) Amt für Baurecht und Umwelt
Untere Naturschutzbehörde
im Hause

e) Amt für Nahverkehr und Straßen
im Hause

f) Amt für Straßenverkehr und Schifffahrt
im Hause

g) Amt für Baurecht und Umwelt
Untere Wasserbehörde
im Hause

h) Vermessungsamt
im Hause

II. Dem Schreiben unter Ziffer I. und der Mail an die Fachbehörden das Informationsblatt zum Umgang mit Schwalben an Gebäuden beifügen (siehe Anlage zur Stellungnahme).

III. Schreiben unter Ziffer I vorab per Fax an die Gemeinde Allensbach unter Fax-Nr. 07533/801-53

III. Den Fachbehörden das Schreiben unter Ziffer I per Mail senden.

ARTENSCHUTZ
AM HAUS

Informationsblatt zum Umgang mit Schwalben an Gebäuden

Mehlschwalben (© G. Herrmann)

Rauchschwalbe (© J. Mayer)

Zwei der heimischen Schwalbenarten sind regelmäßig in und an Gebäuden als Brutvögel anzutreffen. Die Mehlschwalbe legt ihr Nest meist unter dem Dachvorsprung von Gebäuden an. Sie benötigt senkrechte, ausreichend überdachte Wände an möglichst mehrstöckigen Gebäuden zur Nestanlage, wobei ein freier Anflug und eine raue Oberflächenstruktur der Wände wichtig sind.
Frei zugängliche Gebäude(teile), insbesondere offene Viehställe, seltener Scheunen, Schuppen, Hauseingänge oder Brücken, werden von der Rauchschwalbe besiedelt. Sie legt ihr Nest auf kleinen Mauervorsprüngen, Balken oder in Nischen an.
Schwalben brüten bevorzugt in Gruppen (Kolonien). Die Nester und der darunter befindliche Kot sind meist vergleichsweise auffällig.
Für beide Arten spielen ein reich strukturiertes Offenland und Gewässer im Umkreis von maximal 1 Kilometer um den Brutplatz für die Nahrungssuche ebenso wie schlammige Ufer oder Pfützen zum Sammeln von Nistmaterial eine große Rolle. Nach der Brutzeit versammeln sich Schwalben oft in großen Gruppen auf Leitungen und zum gemeinschaftlichen Schlafen in Schilfgebieten.
Sowohl Mehl- als auch Rauchschwalbe sind, wie auch andere Gebäude bewohnende Arten, von starken Bestandsrückgängen betroffen und benötigen deshalb Ersatzniststätten. Die Ursachen für die Rückgänge liegen v. a. in der Entfernung von Nestern im Zuge von energetischen Sanierungen und Abriss von alten besiedelbaren Gebäuden sowie das Fehlen von geeignetem Nistmaterial. Auch der Rückgang von Insektennahrung spielt vermutlich eine große Rolle. Darüber hinaus werden die Nester der Mehlschwalbe zur Vermeidung von Verschmutzungen an der Fassade häufig verbotenerweise mutwillig zerstört.

Schutz
Mehl- und Rauchschwalbe sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Arten. Das heißt, sie dürfen weder gestört, gefangen, getötet noch ihre Quartiere zerstört werden. Der Schutz gilt nicht nur für die Vögel selbst, sondern auch für Brutstätten und Gelege. Sind Brutplätze von Schwalben bei Baumaßnahmen betroffen, müssen die Eingriffe mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen und ggf. genehmigt werden. Bei frühzeitiger Planung (ggf. Einbeziehung von Artexperten) lassen sich meist einfache Lösungen finden, um den Arten trotz Sanierung auch weiterhin Platz zu bieten.

Stiftung Naturschutzfonds Baden-Württemberg
GlücksSpirale von LOTTO
Mit Unterstützung der Stiftung Naturschutzfonds gefördert aus zweckgebundenen Erträgen der Glücksspirale
Landkreis Tübingen

ARTENSCHUTZ
AM HAUS

Nisthilfen für Schwalben
Nisthilfen für Schwalben sollten optimalerweise die folgenden Anforderungen erfüllen:

Mehlschwalbe	Rauchschwalbe
• Napfförmiges, oben geschlossenes Nest mit seitlichem Einflugloch • Anbringung an der Außenfassade direkt unter dem Dachüberstand bevorzugt in Ost- bis Südexposition • Die Nisthilfen können in beliebig großen Gruppen in einer Reihe angebracht werden • Mindesthöhe 4 m • Freier Anflug: keine hohen Bäume, die den Anflug behindern • Anbringung eines Kotbretts mind. ca. 50 cm unterhalb der Nisthilfe zur Vermeidung von Verschmutzungen an der Fassade möglich • Eine Reinigung ist nicht notwendig, jedoch zu empfehlen.	• Napfförmiges, oben offenes Nest • Anbringung im Innern von Gebäuden (insbesondere in Ställen) • Wichtig sind durchgehend offene Einflugmöglichkeiten (Fenster, Luken) in das Gebäude • Abstand von mind. 6 cm zur Decke • Abstand von mindestens 1 m zwischen den einzelnen Nisthilfen • Eine Reinigung ist nicht notwendig, jedoch zu empfehlen.

Beispiele für Mehlschwalbennisthilfen	Beispiel für Rauchschwalbennisthilfe
 Nisthilfen mit Kotbrett (© Schwegler GmbH) *(© Schwegler GmbH)*	 *(© Hasselfeldt Artenschutz)*

Weitere Schutz- und Fördermaßnahmen
Maßnahmen, um Schwalben zu schützen und zu fördern:

- Erhalt bestehender Nester und Niststandorte, ggf. Anbringung von Kotbrettern
- (Wieder-)Öffnung von Viehställen für die Rauchschwalbe
- Erhalt offener Misthäufen im Zusammenhang landwirtschaftlicher Hofstellen
- Duldung von Schlammpfützen in Siedlungsnähe
- Durchführung von Baumaßnahmen an Gebäuden mit Schwalben-Vorkommen im Zeitraum Oktober bis März
- Förderung von Strukturvielfalt im Landschaftsmaßstab (insbesondere Gewässer, Ackerbrachen, Viehweiden)

Hrsg.: Landratsamt Tübingen; Inhaltl. Bearbeitung: J. Mayer und J. Theobald - Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung - www.tieroekologie.de - Stand: 21.01.2016

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter www.Artenschutz-am-Haus.de

Anlage 2

Ein Unternehmen
der EnBW

Bürgermeisteramt
Allensbach
19. Nov. 2019

Netze BW

Netze BW GmbH · Postfach 80 03 43 · 70503 Stuttgart

Gemeinde Allensbach
Bauverwaltung
Rathausplatz 8
78476 Allensbach

Name Urban Leukart
Bereich Netzplanung
Telefon +49 7461 709-580
Telefax +49 7461 709-519
E-Mail u.leukart@netze-bw.de
Ihr Schreiben 23. Oktober 2019

Datum 18. November 2019/Franks
Seite 1/1

Bebauungsplan im beschleunigen Verfahren – „Kaltbrunner Straße – 11. Änderung" der Gemeinde Allensbach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information über den Bebauungsplan.

Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich 0,4- kV-Kabel der Gemeindewerke Bodanrück. Diese Kabel müssen im Zuge der Erschließungsarbeiten verlegt werden. Der Bauherr wird gebeten, sich frühzeitig mit unserer Projektierung Herrn Nils Schmissrauter (Telefon 07461/709-402, E-Mail: n.schmissrauter@netze-bw.de) in Verbindung setzen.

Bezüglich der Dimensionierung des Stromanschlusses der gepl. Gebäude, bitten wir Sie uns zeitnah in die Planung mit einzubeziehen.

Zur Versorgung des Gebietes können wir unsere derzeit bestehenden Anlagen erweitern. Deshalb kann es im Zuge der Erschließungsarbeiten erforderlich werden, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund Kabel zu verlegen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.

Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

i.A. Urban Leukart

Anlage 3

zum Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße – 11. Änderung“

- Planteil
- Satzung Bauplanungsrecht
- Satzung örtliche Bauvorschriften
- Anlagen zum Bebauungsplan

B&B GmbH
Architekten & Ingenieure

Unsere Zeichen	sg/eb
Nummer	70718/1002
Datum	05.12.2019
Seite	1 | 1

B&B GmbH – Lohnerhofstraße 9 – 78467 Konstanz

Gemeinde Allensbach
Bürgermeisteramt
Herr Stefan Weiss
Rathausplatz 8

D-78476 Allensbach

per Mail an stefan.weiss@allensbach.de

Gemeinde Allensbach | Bebauungsplan 'Kaltbrunner Strasse', 11. Änderung

Beschluss zur Offenlage.

Sehr geehrter Herr Weiss,

anbei erhalten Sie für den Beschluss zur Offenlage am 17.12.2019 des o.g. Bebauungsplans folgende Planunterlagen:

- Sitzungsdrucksache 70718/1001 vom 05.12.2019
- Textteil 70718/3009 vom 05.12.2019
- Plan Nr. 2.01 vom 05.12.2019
- Umweltbelange und artenschutzrechtliche Einschätzung vom 30.08.2019
- Gutachterliche Stellungnahme „Geräuschimmissionsprognose, P 19156.A vom 05.09.2019.

Für Rückfragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

E. Böhler

Durchschrift B|F|M|R Rechtsanwälte - Fachanwälte, Herrn Frick, w.frick@bfmr.de

B&B GmbH Architekten & Ingenieure
Lohnerhofstraße 9 – 78467 Konstanz
Telefon: +49.7531.9807-0
Telefax: +49.7531.9807-70
mail@bb-architektur.com
www.bb-architektur.com

Geschäftsführer:
Ekkehard Böhler, Dipl.-Ing. FH freier Architekt
Marc Hertel, Dipl.-Ing. FH freier Architekt
Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB 382142
USt.IdNr.: DE 246 319 191

Bankverbindung:
Volksbank Konstanz
Konto: 2140769 18
BLZ: 692 910 00
BIC: GENODE61RAD
IBAN: DE 1169 2910 0002 1407 6918

B&B GmbH
Architekten & Ingenieure

Entwurf
Textteil zum
Bebauungsplan

70718/3009

Gemeinde Allensbach
Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“
11. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1 BauGB

Verfahrensstand

Öffentliche Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden
gem. § 4 (2) Bau GB

Stand 05.12.2019

Inhaltsverzeichnis

I. Satzung bauplanungsrechtliche Festsetzungen

II. Hinweise

III. Satzung örtliche Bauvorschriften

IV. Begründung

V. Anlagen

Gemeinde Allensbach
Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“ 11. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1 BauGB

I. Satzung über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Kaltbrunner Straße“

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
4. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat am xx.xx.2020 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Kaltbrunnerstraße 11. Änderung- als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaltbrunner Straße“ 11. Änderung-

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“ 11. Änderung-Plan Nr. 2.01 vom 05.12.2019 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kaltbrunner Straße“ 11. Änderung) gelten die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 1 (3) BauNVO

1.1 Mischgebiet gem. §6BauNVO i.V. § 1 (5) und § 1 (6) Ziff.1

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2)Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8, § 6 (3) BauNVO
- Wettannahmestellen gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
- Werbeanlagen, ausgenommen Werbung an der Stätte der Leistung (Fremdwerbeanlagen) gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, Nr. 4, (4) S. 1 BauNVO, § 17 (2) S. 1 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgelegt. Festgesetzt sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe (Gh), die Wandhöhe (Wh), innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

2.1.1 - Grundflächenzahl GRZ

2.1.2 - der Höhe baulicher Anlagen.

3.0 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO

Die Obergrenze bez. der Grundflächenzahl wird gem. § 17 (2) BauNVO Ziff. 1. überschritten. Die Überschreitung bezieht sich auf die in § 19 (4) BauNVO genannten Nutzungen (Tiefgarage).

4.0 Höhe baulicher Anlagen gem. §18 BauNVO

Bestimmung des Bezugspunktes gem. § 18 (1) BauNVO

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugspunkte beziehen sich auf NN= Normal Null. (NHN= Normalhöhennull, in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel)

Toleranzabweichungen bis zu 25 cm von den festgesetzten Höhen sind zulässig, sofern nachbarschützende Abstandsflächen nicht berührt werden.

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie Aufbauten zur Belichtung dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe –Gh- um maximal 1,50 m überschreiten.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen (siehe Schnittzeichnung)

Die maximal zulässigen Wandhöhen sind im Bebauungsplan eingetragen (siehe Schnittzeichnung) und beziehen sich auf die Oberkante der jeweiligen Vollgeschosse.

Die Wandhöhen von nicht anrechenbaren Geschossen (Attikageschosse) werden durch die Differenz der zulässigen Wandhöhe und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Bei Errichtung eines Staffelgeschosses dürfen Umwehrungen / Absturzsicherungen die maximale Wandhöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen, siehe Nutzungsschablone.

5.0 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl -GRZ- beträgt 0,60. Für bauliche Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO (Stellplätze, Zufahren und Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche) wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zugelassen. (§ 19 (4), Satz 3); weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

6.0 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Zulässig sind zwei bis drei Vollgeschosse. Attika- Geschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.

Die einzelnen Festsetzungen sind im Bebauungsplan eingetragen.

7.0 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Gebäude können als Einzelhäuser und Doppelhäuser unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden.

8.0 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (2), (3) und (5) BauNVO

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze darf mit Gebäudeteilen überschritten werden wie folgt:

- mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.
- mit Vorbauten, wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m vortreten.

9.0 Tiefgaragen mit Zu-und Abfahrten, Garagen, Stellplätze und Carports gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die Ausweisung von Stellplätzen zur Unterbringung von Kfz erfolgt in der Tiefgarage gemäß Planeintrag. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind abweichend von § 23 (5). BauNVO unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

50% der notwendigen Fahrradabstellplätze können oberirdisch hergestellt werden, die restlichen 50% sind in der Tiefgarage nachzuweisen.

10.0 Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: passiver Schallschutz) gem. § 9 (1) Nr. 24

Zum Schutz vor Außenlärm müssen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel. Die Außenlärmpegel sind auf der Grundlage der im Gutachten zum Schallimmissionsschutz von GSA Körner vom 05.09.2019 P 19156.A dargestellten Beurteilungspegel durch Vergabe entsprechender Zuschläge zu bilden. Der Nachweis über Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen. Sofern vor Fassaden der Immissionsgrenzwert im Nacht-Zeitraum nach der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV überschritten wird, ist für Räume, die überwiegend dem Schlafen dienen, also Schlaf- und Kinderzimmer, eine fensterunabhängige Be- und Entlüftung vorzusehen.

12.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und innerhalb des Baugebietes (Plangebiet) zu verwenden.
- Baumpflanzungen als Ersatz für abgängige Bäume sind als Laubbäume gem. Pflanzenauswahlliste als Bäume 1. Ordnung, wahlweise 2.Ordnung vorzunehmen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.
- Es sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.
- Es sind vorhandene Bäume durch fach- und sachgerechte Baumschutzmaßnahmen zu schützen und im Bestand zu erhalten.
- Die zum Erhalt bestimmten Gehölze, die im Zuge von Bautätigkeiten nicht gehalten werden können, sind in Art und Anzahl als Bäume 1.Ordnung, wahlweise 2.Ordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm zu ersetzen.
- Belagsflächen von Zufahrten, Gehwegen und Stellplätzen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen. Es sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zulässig.
- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der zu begrünende Flächenanteil je Gebäude/ Flachdach muss mindestens 70% betragen. Dachflächen, welche mit Solarkollektoren überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung ausgenommen. Dachflächen, welche mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung nicht ausgenommen. Die Dachbegrünung muss unterhalb der Photovoltaikanlagen hin durchgeführt werden.
- Tiefgaragen auf oberirdisch nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete sind zu begrünen, Substrathöhe mind. 50 cm.
- Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.
- Bei der Ausführung von Pflanzquartieren für Bäume ist das Regelwerk FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“ anzuwenden.

- Zum Schutz gegen Vogelschlag sind an großen Glasflächen der Gebäude geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu treffen. (siehe auch „Hinweise“)
- Es sind vier Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben an der Süd- oder Südwestseite des neuen gebäudes anzubringen.
- Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass Gelege von den Arbeiten nicht betroffen sind. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

13.0 Flächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan ist entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück Flurstück Nr. 3163 eine Fläche festgesetzt, welche mit einen Geh- Fahr oder Leitungsrecht zugunsten der Erschließung der Grundstücke Flurstück Nr. 3163,3163/5 und 3163/6 belegt werden kann,

§ 3 Außerkrafttreten ursprünglicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung für die 11. Änderung des Bebauungsplans treten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs für die 11. Änderung außer Kraft

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausgefertigt, ...

Gemeinde Allensbach

gez. Stefan Friedrich, Bürgermeister

II. Hinweise

1.0 Vogelfreundliches Bauen

Aufgrund von Spiegelung und Transparenz kann es an großen Glasflächen der Gebäude zu Vogelkollisionen kommen. Durch einfache Maßnahmen, wie z.B. Punkte, Raster und Linien, kann diese minimiert werden. An Fensterfronten mit großen Glasflächen müssen deshalb entsprechende Vorkehrungen getroffen werden."
Auf die Ausführungen SVS/BirdLife Schweiz wird hingewiesen: „Lösungen für ein vogelfreundliches Bauen". Dieses Dokument steht als pdf unter www.vogelglas.info zur Verfügung.
Es wird empfohlen, insgesamt 5 Nistkästen für Singvögel im Umfeld der neuen Gebäude aufzuhängen.

2.0 Außenbeleuchtung

Bezüglich der Außenleuchten, die mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten sind, wird auf die Empfehlungen des BUND „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung hingewiesen.

3.0 Pflanzquartiere

Bezüglich der Ausführung von Pflanzquartieren wird auf folgendes Regelwerk hingewiesen:

- FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung"

„Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 Standortverbesserung: Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate". Sie geben einen Überblick über allgemeine Planungsgrundsätze, beschreiben die möglichen Pflanzgrubenbauweisen und definieren Anforderungen an die Ausführung der Pflanzgrube und den erweiterten durchwurzelbaren Bodenraum. Die Broschüre ist für 25 Euro bei der Geschäftsstelle der FLL zu beziehen: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): Colmantstr. 32, 53115 Bonn, Tel.: 0228-690028, Fax: 0228-690029, www.fll.de.

4.0 Bodendenkmalschutz

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mit-zuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde/Befunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Gräber auffällige Bodenverfärbungen) dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit für die Fundbergung einzuräumen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: Abteilung8@rpf.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.0 Versorgungseinrichtungen

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich 0,4kV-Kabel der Gemeindewerke Bodanrück. Diese Kabel müssen im Zuge der Erschließungsarbeiten verlegt werden. Baumaßnahmen und Dimensionierung der Stromanschlüsse müssen frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden. Die bestehenden Kabelanlagen können für die Versorgung des Gebiets erweitert werden. Im Zuge der Erschließungsarbeiten kann es erforderlich werden, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund Kabel zu verlegen.
Vor Beginn von Anschlussarbeiten an öffentliche Versorgungseinrichtungen in der Kreisstraße müssen Straßennutzungsverträge abgeschlossen werden.

6.0 Abbrucharbeiten

Es wird empfohlen, vor Beginn von Abbruch- bzw. Freimachungsarbeiten im Hinblick auf den Artenschutz die Untere Naturschutzbehörde einzuschalten. Die Baugenehmigung für die Abbrucharbeiten trifft hierzu nähere Regelungen.

7.0 Grundstücksentwässerung

Es wird empfohlen, die Grundstücksentwässerung im Zuge der Genehmigungsplanung sowohl mit der Gemeinde als auch mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt Konstanz abzustimmen. Angestrebt werden soll, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder in eine Vorflut einzuleiten.

8.0 Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Schutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen „Setze“ und „Hegne neu“ befindet.

Gemeinde Allensbach
Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“ 11. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1 BauGB

III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Kaltbrunner Straße“

Rechtsgrundlagen:

1. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat am xx.xx.2020 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“ 11. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB als Satzung beschlossen.

§1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“ 11. Änderung-Plan Nr. 2.01 vom 05.12.2019 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kaltbrunner Straße“ 11. Änderung) gelten anstelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kaltbrunner Straße“ die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften.

§2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

1.0 Dachgestaltung

Zugelassen sind Flachdächer.
Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

2.0 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Bei Flachdächern muss eine extensive Begrünung auf mindestens zwei Drittel der Dachflächen gewährleistet bleiben. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind soweit als möglich blendfrei auszuführen.

3.0 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten müssen eingehaust werden, sofern dies nicht durch deren Funktionsweise ausgeschlossen ist.

4.0 Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Helle, pastellfarbene Farben sind zu bevorzugen

5.0 Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind mit Böschungen auszugleichen.

6.0 Einfriedungen

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn diese in Hecken integriert oder sonst eingegrünt werden. Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm eingehalten werden muss.

Bezüglich der zulässigen Höhen der Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts in Baden-Württemberg.

Allgemein gilt, dass im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen (Sichtfelder) Grundstückseinfriedungen, wie Hecken, Zäune und bauliche Anlagen aller Art höchstens 60 cm hoch sein dürfen.

7.0 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, durch geeignete Vorkehrungen wie Behälterschränke oder bepflanzte Sichtblenden allseitig und dauerhaft abzuschirmen, vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 1,00 m abzurücken.

8.0 Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

9.0 Werbeanlagen

Mit Werbeanlagen und Automaten müssen von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1m eingehalten werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 2,00 m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des straßenseitigen Erdgeschosses angebracht werden. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie der Betrieb von Himmelstrahlern sind nicht zulässig Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

10.0 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

§3 Außerkrafttreten ursprünglicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung für die 11. Änderung des Bebauungsplans „Kaltbrunner Straße“ treten die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans „Kaltbrunner Straße“ innerhalb des Geltungsbereichs für die 11. Änderung außer Kraft.

§4 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO.

§5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausgefertigt, ...

Gemeinde Allensbach
gez. Stefan Friedrich, Bürgermeister

Gemeinde Allensbach
Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“ 11. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1 BauGB

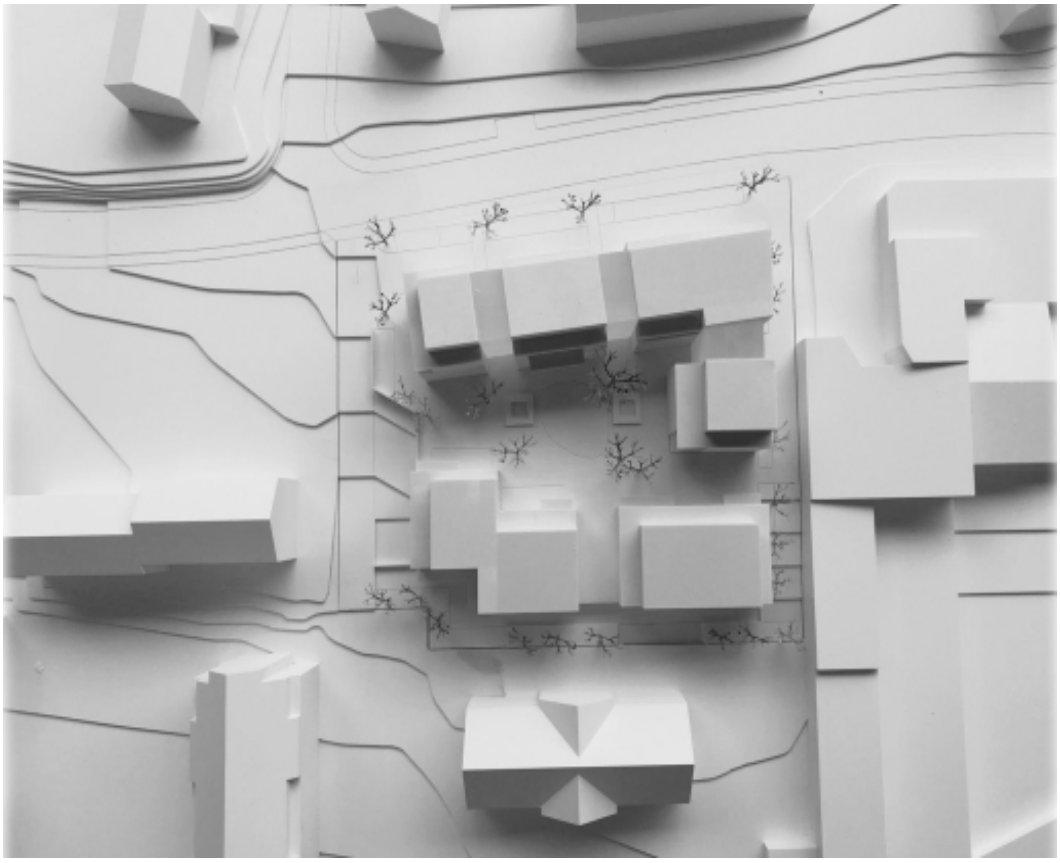
IV. Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet für die 11. Änderung wird im westlichen Bereich durch die „Kaltbrunner Straße“ begrenzt. Nördlich ist das Grundstück Flst. Nr. 3151 gebietsabgrenzend. Östlich grenzen die Grundstücke Flst. Nr. 3163/6 und 3163/5 an, südlich das Grundstück Flst. Nr. 6163. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

2.0 Anlass der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“ soll östlich der Kaltbrunner Straße im Bereich des dort festgesetzten Mischgebiets geändert werden. Die geplante 11. Änderung bezieht sich auf das Grundstück Flurstück Nr. 3163/1, auf welchem sich ein gewerblich genutztes Gebäude befindet. In diesem Gebäude ist das Technologiezentrum Allensbach -TZA- untergebracht. Anstelle des sanierungsbedürftigen und zu kleinen Gebäudes ist die Errichtung einer größeren Gebäudeanlage geplant, in welcher aufgrund der bestehenden Nachfrage sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzungen untergebracht werden sollen, wie z.B. die Firmen, welche schon jetzt im Technologiezentrum ansässig sind. Um diese Nutzungen in einem der Nachfrage und den bestehenden städtebaulichen Verhältnissen angemessenen Umfang zu ermöglichen soll der bestehende Bebauungsplan im betroffenen Bereich geändert werden. Es soll damit der verstärkten Nachfrage im Gemeindegebiet (vorrangig) nach qualitativ nachhaltigem Wohnraum aber auch nach hochwertigen Flächen für Handel und Dienstleistung nachgekommen werden. Aufgrund vorhandener Mängel an der Bebauung des auf dem zu überplanenden Bereich vorhandenen Technologiezentrums, der eine Beseitigung des Gebäudes erforderlich macht, soll der Bereich einer intensiveren (nachverdichteten) Nutzung, zugeführt werden. Hierzu wurde durch den Grundstückseigentümer eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt, um die beste planerische Lösung für eine solche Lösung zu erreichen. Der Vorschlag der die Zustimmung der Gemeinde fand, ist dem nachfolgenden Planentwurf des Architekturbüros HHP – Konstanz zu entnehmen.



Der städtebauliche Entwurf sieht 4 Mehrfamilienhäuser, jeweils mit zwei Vollgeschossen, einem anrechenbaren Geschoss sowohl im Unter- als auch im Dachgeschoss und jeweils mit 8 bis 10 Wohneinheiten vor. Von den notwendigen 45 Stellplätzen sollen 28 Stellplätze in einer Tiefgarage, 12 Stellplätze in gebäudeintegrierte Garagen und 5 Stellplätze oberirdisch untergebracht werden. Damit wird weitgehend ein auch gewünschtes „autofreies Umfeld" verwirklicht. Die Zufahrt zu den geplanten Garagen und der Tiefgarage erfolgt vom Finkenweg aus. In diesem Bereich sind auch oberirdische Stellplätze geplant. Die Erschließung der einzelnen Wohngebäude erfolgt ausschließlich fußläufig, Zufahrten mit Kraftfahrzeugen sind nicht geplant. Die geplanten Gebäude werden insgesamt nach Süden ausgerichtet und sollen sowohl aus gestalterischen als auch energetischen Gründen mit Flachdächern versehen werden.

Der Bebauungsplan weist ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) aus. Um die oben erwähnte Nachfrage zu erfüllen, soll die bereits vorhandene Fläche innerhalb des Bebauungsplangebiets baulich nachverdichtet werden. Ziel ist es, neben der gewünschten Nachverdichtung, die unterschiedlichen Nutzungen in einem verträglichen Miteinander vor allem mit Blick auf ein qualitativ hochwertiges Wohnen im Rahmen der erforderlichen städtebaulichen Nachverdichtung zu kombinieren.
Die Konzeption der geplanten Gebäudeanlage ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kaltbrunner Straße" 10. Änderung in verschiedenen Punkten nicht vereinbar. Die folgenden Festsetzungen sind davon im Wesentlichen betroffen: - Grund- und Geschossflächenzahl, Baugrenzen; Gebäudehöhen.

3.0 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Für das Baugrundstück ist der Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße" maßgeblich. Dieser Bebauungsplan wurde am 22.September 1973 in seiner 1. Fassung rechtskräftig. Mittlerweile sind 9 Änderungen vorgenommen worden. Da die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung nicht berührt werden. ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans nicht notwendig.

4.0 Verfahren

Die 11. Änderung des Bebauungsplans „Kaltbrunner Straße" wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Vorliegend soll aufgrund der erhöhten Nachfrage, und um eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden, die Möglichkeit geschaffen werden, die durch den Bebauungsplan überplante Fläche, auf der sich bislang lediglich ein Gebäude befindet, unter Beseitigung desselben mit gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen angemessen nach zu verdichten.
Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftsrechtlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie oder der Vogelschutz-Richtlinie) (§§ 31ff. BNatSchG) – „Natura 2000") beeinträchtigt werden (siehe hierzu Bericht vom 30.08.2019 über die Darstellung der Umweltbelange und der Betrachtung zum Artenschutz, aufgestellt durch das Büro SeeConcept, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Waldweg 28, D-88690 Uhldingen). Ebenso wenig bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Abgesehen wird auch von einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, da gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

5.0 Bebauungsplan

Das zur Überplanung vorgesehene Gebiet soll sowohl der gewerblichen als auch der Wohnnutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan weist hierfür ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus. Es soll eine Überbauung mit zwei bis drei Vollgeschossen ermöglicht werden. Geplant ist die zulässigerweise gewerbliche Nutzung entlang der „Kaltbrunner Straße" unterzubringen. Ca. 22 Wohneinheiten, aufgeteilt auf insgesamt 4 einzelne Gebäude sollen entstehen. Die notwendigen

Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt zur planten Tiefgarage erfolgt von der „Kaltbrunner Straße“ aus. In diesem Bereich sind auch 5 oberirdische Stellplätze geplant.
Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf die Bestimmung der Grundflächenzahl, der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen unter Einbeziehung einer maximalen Gebäudehöhe.

5.1 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzungen und der Gebietsstrukturen in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet -MI- gem. §6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung dient der städtebaulichen Vielfalt und verhindert nicht erwünschte Monostrukturen. Der Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“ weist bereits ein Mischgebiet aus, sodass im Zuge des aktuellen Verfahrens keine Änderung bez. der Festsetzung des Gebietstyps erfolgen muss.

In den textlichen Festsetzungen wurden Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Wegen des hierfür nicht vorhandenen Flächenangebots bzw. der fehlenden geeigneten Erschließung, erfolgt der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen. Letztere werden als Betriebsart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 1 (9) BauNVO) ausgeschlossen, um den hochwertigen Charakter des Gebiets zu gewährleisten sowie Abwertungstendenzen von vornherein auszuschließen und Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Dem Ziel neben den erwähnten wenig störenden gewerblichen Nutzungen (Dienstleistung, Freiberufler) ein qualitativ hochwertiges Wohnen zu ermöglichen, dient auch der Ausschluss von Fremdwerbeanlagen (§ 1 (9) BauNVO), die mangels privater Freiflächen im Plangebiet praktisch nur an Hausfassaden realisierbar wären, was aber dem hochwertigen Charakter des Gebiets zuwider laufen würde.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Grundfläche, Geschossfläche

Zielsetzung ist eine angemessene und verträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung des Einfügens des Gebietes in die nähere Umgebung. Die im Mischgebiet zulässige Obergrenze bez. der Grundflächenzahl -0,60- soll in vollem Umfang ausgeschöpft werden können, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Die geplante Grundflächenzahl bezogen auf die Gebäude beträgt ca. 0,34. Unter Hinzurechnung der Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche ergibt sich ein Gesamt-Versiegelungsfaktor von ca. 0,73, welcher sich gem. §19 (4) Satz 2 BauNVO unterhalb der Kappungsgrenze von 0,80 –somit im zulässigen Bereich- befindet.
Die im Mischgebiet zulässige Geschossflächenzahl bezogen auf die Gebäude beträgt 1,20. Die geplante Geschossfläche der zwei- und dreigeschossigen Gebäude beträgt ca. 3000 m2; dies entspricht einer Geschossflächenzahl von ca. 0,87; somit ist die höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,20 deutlich unterschritten.

Der Bebauungsplan nimmt aus städtebaulichen Gründen die von der vorhandenen Topographie vorgegebene Höhenentwicklung von Westen nach Osten auf. Entlang der Kaltbrunner Straße sollen höhere Gebäude entstehen können, die zugleich für eine Abschirmung von Verkehrsgeräuschen, ausgehend von der Kaltbrunner Straße zugunsten der weiteren Bebauung nach Osten sorgen soll, während die Bebauung im Osten sich an der Höhe der bereits östlich sich anschließenden Bebauung orientiert, bzw. diese sogar geringfügig unterschreitet.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Gebietsstruktur (Körnung) in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise als Einzelhäuser und Doppelhäuser fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen sollen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) kann das geplante Bauprojekt realisiert werden.

5.2 Erläuterungen zu den Örtlichen Bauvorschriften

5.2.1 Dachgestaltung

Die Bauvorschrift „Flachdach“ ist der zeitgenössischen Architektursprache geschuldet und nimmt Rücksicht auf das geplante Bauvorhaben. In der Umgebungsbebauung sind ebenfalls Gebäude mit Flachdächern zu finden, sodass eine Wirkung als Fremdkörper im Ortsbild nicht gegeben ist.

5.2.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien, technische Aufbauten, Fassadengestaltung

Die Bauvorschrift dient der Klarstellung über den Umgang mit dem Aufbau notwendiger Solaranlagen und zur Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Gebäude.

5.2.3 Technische Aufbauten

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zugunsten einer harmonischen Gesamtgestaltung der Gebäude

5.2.4 Fassadengestaltung

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zugunsten einer harmonischen Gesamtgestaltung des umgebenden Gebiets, im Sinne und Pflege des gewachsenen Ortsbilds.

5.2.5 Aufschüttungen/Abgrabungen

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, zugunsten des weitgehenden Erhalts des natürlichen Geländeverlaufs und zur Verhinderung ortsuntypischer Zäsuren durch bauliche Anlagen, z.B. Stützmauern.

5.2.6 Einfriedungen

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, unter Berücksichtigung gegebenenfalls notwendiger Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz gebietstypischer Nutzungen.

5.2.7 Abfallbehälter

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, zugunsten der Ortsbildpflege und zur Verhinderung von Geruchsbelästigungen.

5.2.8 Stellplätze

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile und zugunsten der natürlichen Beseitigung Regenwasser.

5.2.9 Werbeanlagen

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten und bebauten Grundstücksteile und zur Verhinderung unnötiger Beeinträchtigungen der Umgebung mit künstlichem Licht.

5.2.10 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Die Bauvorschrift dient der Sicherung öffentlicher Einrichtungen im Hinblick auf bauliche Gegebenheiten und deren Instandhaltung, z.B. an der Straßenbegrenzung. Des Weiteren soll mit der Abstandsvorschrift z.B. die Durchführung eines ordnungsgemäßen Winterdienstes sichergestellt werden. Die Freihaltung des seitlichen Straßen- Lichtraumprofils gewährleistet zudem die sichere Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge.

6.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind keine kartierten flächenhaften Biotope vorhanden. Maßnahmen beziehen sich insbesondere - soweit noch vorhanden - auf den Schutz vorhandener Bäume und den Artenschutz.

7.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; passiver Schallschutz

Das Plangebiet liegt in der direkten Nachbarschaft der Kaltbrunnerstrasse und der Bundesstraße 33. Außerdem ist im Süden, im Bereich der sich dort anschließenden Bebauung die Zufahrt zur Tiefgarage geplant. Deshalb wurde das Büro

GSA Körner GmbH, Buchbrünnleweg 41, D-78479 Reichenau mit einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan beauftragt. Der Bericht ist im Kern wie folgt:
Für den anstehenden Umbau der B33 ist eine verlässliche und belastbare Aussage bis zur Feststellung des Bauabschnitts C1 – B33 hinsichtlich des Trassenverlaufs und des Tempolimits nicht möglich. Die Betrachtung beschränkt sich daher auf eine Aussage zum Ist-Zustand der B33 sowie einer orientierenden Aussage zum Zustand nach Abschluss der Baumaßnahme. Für den Ist-Zustand wurde V_{max} = 100 km/h und aktuellen Verkehrsdaten (DTV 2018 mit jährlicher Zunahme von 2%) berücksichtigt. Diese Betrachtung führt zu einer geringfügigen Überschreitung (weniger als 0,5 dB) der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für MI an den der B33 zugewandten Fassadenbereichen. Da der Baustellenbetrieb kurzfristig aufgenommen werden wird und dann mit einer Trassenverlegung nach Norden sowie mit einer Reduktion der maximal zulässigen Geschwindigkeit zu rechnen ist, kann die geringfügige Überschreitung für unkritisch erachtet werden. Nach Fertigstellung der Ausbaumaßnahme ist mit geringeren Immissionspegeln zu rechnen, da der Trassenverlauf im relevanten Bereich abgesenkt wird. Zusätzlich wird durch den Baulastträger eine Schallschutzwand erreichtet. Durch den Baulastträger wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt und nachgewiesen, dass an den relevanten Immissionspunkten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Da das TZA „in zweiter Reihe“ steht, ist Schluss zu folgern, dass nach Fertigstellung der B33 die Immissionsgrenzwerte unterschritten werden. Der anliegende Geräuschimmissionen der Kaltenbrunner Straße hält die Werte nach 16. BImSchV für Mischgebiete von Tag 64 dB(A) und Nacht 54 dB(A) ein. In Summe wird bezüglich des Verkehrslärms keine Festsetzung im Bebauungsplan zu aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen benötigt. Hinsichtlich dem anliegenden Gewerbelärm, ausgehend von der Fa. Brodmann, werden keine kritischen Geräuschemissionen für die geplante Bebauung gesehen. Es wurde für das komplette Grundstück der Fa. Brodmann der maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel für MI angesetzt und zusätzlich die Nutzung der Zapfsäule detailliert berücksichtigt (tags 10 Tankvorgänge pro Stunde, nachts 2 Tankvorgänge pro Stunde). Die Immissionsgrenzwerte nach TA-Lärm für Mischgebiete 60 dB Tags und 45 dB Nachts werden eingehalten. In Summe werden bezüglich den Geräuschemissionen des Gewerbetriebes Fa. Brodmann keine passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind wie folgt:

- *Zum Schutz vor Außenlärm müssen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel. Die Außenlärmpegel können auf Grundlage der im Gutachten zum Schallimmissionsschutz von GSA Körner vom 31.08.2019 dargestellten Beurteilungspegel durch Vergabe entsprechender Zuschläge gebildet werden. Der Nachweis über Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.*
- *Sofern vor Fassaden der Immissionsgrenzwert im Nacht-Zeitraum nach der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV überschritten werden, ist für Räume, die überwiegend dem Schlafen dienen, also Schlaf- und Kinderzimmer, eine fensterunabhängige Be- und Entlüftung vorzusehen.*

8.0 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die „Kaltbrunner Straße“. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist verbindlich festgesetzt, um eventuelle Schallemissionen eindeutig ermitteln zu können.
Zur Erschließung der westlichen Grundstücke Flst.Nr. 3163/5 und 3163/6 bzw. der dort vorhandenen Bebauung ist ein Geh- Fahr – und Leitungsrecht vorgesehen.

9.0 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden.

10.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Bebauungsplanung bestehende Eigentumsverhältnisse nicht berührt.

11.0 Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Die Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung werden im Zuge des Verfahrens betrachtet.

12.0 Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Es ist des mit den üblichen innerörtlichen Geräuschemissionen durch Straßenverkehr zu rechnen, ebenso mit Lärmquellen welche im Zusammenhang mit der nahe liegenden Bundesstraße B33 vorhanden sind. Der nördlich angrenzende Gewerbebetrieb (Autohaus Brodmann) ist durch die gegebene geschlossene Grenzbebauung in schallschutztechnischer Hinsicht abgeschirmt und wird keine das Wohnen beeinträchtigende Wirkungen mit sich bringen.

13.0 Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

Bruttobauland:	3.464	m²	100 %
überbaubare Flächen	*2.134*	*m²*	*62 %*
nicht überbaubare Flächen	*1.330*	*m²*	*38 %*

14.0 Kosten der Erschließung

Die Kosten werden im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Planung ermittelt.

15.0 Abwägung der Belange

- wird nach Beratung des Abwägungsmaterials ergänzt -

Aufgestellt, 05.12.2019

Ekkehard Böhler
B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

V. Anlagen

- Rechtsplan Nr. 2.01 vom 05.12.2019
- Umweltbelange und artenschutzrechtliche Einschätzung vom 30.08.2019
- Gutachtliche Stellungnahme „Geräuschimmissionsprognose, P 19156.Avom 05.09.2019

ARTENSCHUTZ
AM HAUS

Informationsblatt zum Umgang mit Schwalben an Gebäuden

Mehlschwalben (© G. Herrmann)

Rauchschwalbe (© J. Mayer)

Zwei der heimischen Schwalbenarten sind regelmäßig in und an Gebäuden als Brutvögel anzutreffen. Die Mehlschwalbe legt ihr Nest meist unter dem Dachvorsprung von Gebäuden an. Sie benötigt senkrechte, ausreichend überdachte Wände an möglichst mehrstöckigen Gebäuden zur Nestanlage, wobei ein freier Anflug und eine raue Oberflächenstruktur der Wände wichtig sind.
Frei zugängliche Gebäude(teile), insbesondere offene Viehställe, seltener Scheunen, Schuppen, Hauseingänge oder Brücken, werden von der Rauchschwalbe besiedelt. Sie legt ihr Nest auf kleinen Mauervorsprüngen, Balken oder in Nischen an.
Schwalben brüten bevorzugt in Gruppen (Kolonien). Die Nester und der darunter befindliche Kot sind meist vergleichsweise auffällig.
Für beide Arten spielen ein reich strukturiertes Offenland und Gewässer im Umkreis von maximal 1 Kilometer um den Brutplatz für die Nahrungssuche ebenso wie schlammige Ufer oder Pfützen zum Sammeln von Nistmaterial eine große Rolle. Nach der Brutzeit versammeln sich Schwalben oft in großen Gruppen auf Leitungen und zum gemeinschaftlichen Schlafen in Schilfgebieten.
Sowohl Mehl- als auch Rauchschwalbe sind, wie auch andere Gebäude bewohnende Arten, von starken Bestandsrückgängen betroffen und benötigen deshalb Ersatzniststätten. Die Ursachen für die Rückgänge liegen v. a. in der Entfernung von Nestern im Zuge von energetischen Sanierungen und Abriss von alten besiedelbaren Gebäuden sowie das Fehlen von geeignetem Nistmaterial. Auch der Rückgang von Insektennahrung spielt vermutlich eine große Rolle. Darüber hinaus werden die Nester der Mehlschwalbe zur Vermeidung von Verschmutzungen an der Fassade häufig verbotenerweise mutwillig zerstört.

Schutz
Mehl- und Rauchschwalbe sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Arten. Das heißt, sie dürfen weder gestört, gefangen, getötet noch ihre Quartiere zerstört werden. Der Schutz gilt nicht nur für die Vögel selbst, sondern auch für Brutstätten und Gelege. Sind Brutplätze von Schwalben bei Baumaßnahmen betroffen, müssen die Eingriffe mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen und ggf. genehmigt werden. Bei frühzeitiger Planung (ggf. Einbeziehung von Artexperten) lassen sich meist einfache Lösungen finden, um den Arten trotz Sanierung auch weiterhin Platz zu bieten.

Stiftung Naturschutzfonds Baden-Württemberg
GlücksSpirale von LOTTO
Mit Unterstützung der Stiftung Naturschutzfonds gefördert aus zweckgebundenen Erträgen der Glücksspirale
Landkreis Tübingen

ARTENSCHUTZ
AM HAUS

Nisthilfen für Schwalben
Nisthilfen für Schwalben sollten optimalerweise die folgenden Anforderungen erfüllen:

Mehlschwalbe	Rauchschwalbe
• Napfförmiges, oben geschlossenes Nest mit seitlichem Einflugloch • Anbringung an der Außenfassade direkt unter dem Dachüberstand bevorzugt in Ost- bis Südexposition • Die Nisthilfen können in beliebig großen Gruppen in einer Reihe angebracht werden • Mindesthöhe 4 m • Freier Anflug: keine hohen Bäume, die den Anflug behindern • Anbringung eines Kotbretts mind. ca. 50 cm unterhalb der Nisthilfe zur Vermeidung von Verschmutzungen an der Fassade möglich • Eine Reinigung ist nicht notwendig, jedoch zu empfehlen.	• Napfförmiges, oben offenes Nest • Anbringung im Innern von Gebäuden (insbesondere in Ställen) • Wichtig sind durchgehend offene Einflugmöglichkeiten (Fenster, Luken) in das Gebäude • Abstand von mind. 6 cm zur Decke • Abstand von mindestens 1 m zwischen den einzelnen Nisthilfen • Eine Reinigung ist nicht notwendig, jedoch zu empfehlen.

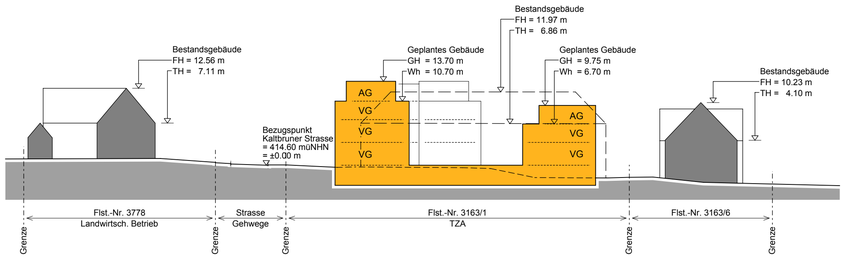
Beispiele für Mehlschwalbennisthilfen	Beispiel für Rauchschwalbennisthilfe
 Nisthilfen mit Kotbrett (© Schwegler GmbH) *(© Schwegler GmbH)*	 *(© Hasselfeldt Artenschutz)*

Weitere Schutz- und Fördermaßnahmen
Maßnahmen, um Schwalben zu schützen und zu fördern:

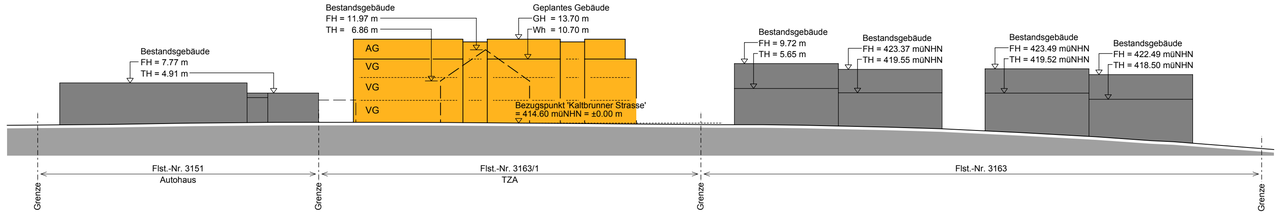
- Erhalt bestehender Nester und Niststandorte, ggf. Anbringung von Kotbrettern
- (Wieder-)Öffnung von Viehställen für die Rauchschwalbe
- Erhalt offener Misthäufen im Zusammenhang landwirtschaftlicher Hofstellen
- Duldung von Schlammpfützen in Siedlungsnähe
- Durchführung von Baumaßnahmen an Gebäuden mit Schwalben-Vorkommen im Zeitraum Oktober bis März
- Förderung von Strukturvielfalt im Landschaftsmaßstab (insbesondere Gewässer, Ackerbrachen, Viehweiden)

Hrsg.: Landratsamt Tübingen; Inhaltl. Bearbeitung: J. Mayer und J. Theobald - Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung - www.tieroekologie.de - Stand: 21.01.2016

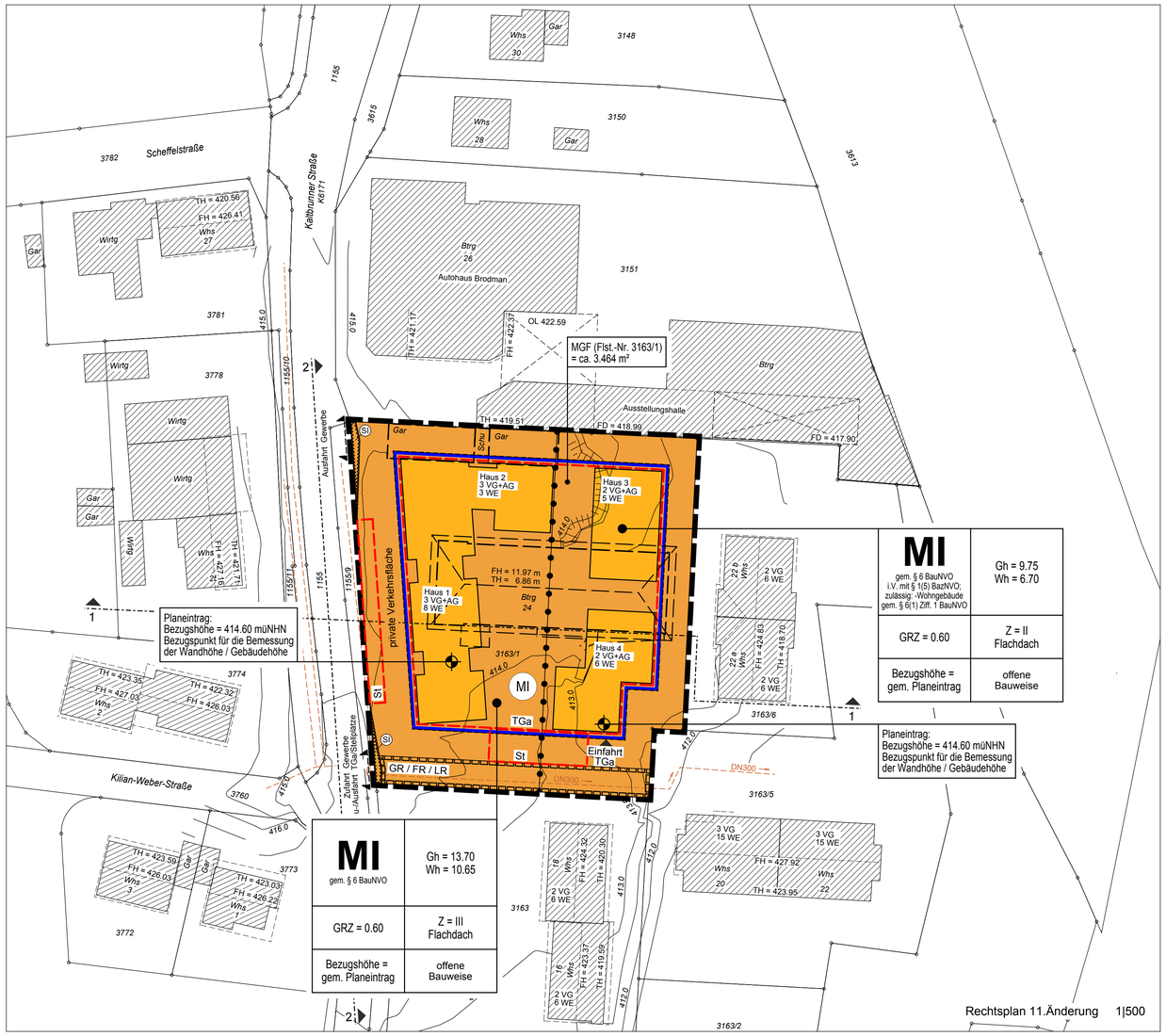
Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter www.Artenschutz-am-Haus.de



Systemschnitt 1-1 1|500



Systemschnitt 2-2 1|500
Verlauf Kaltbrunner Strasse



Rechtsplan 11.Änderung 1|500

Flächenbilanz - Bebauungsplan Änderung

Bruttobauland	ca.	3.464 m²	100 %
überbaubare Fläche	*ca.*	*2.134 m²*	*62 %*
(Grundfläche Tiefgarage	*ca.*	*1.932 m²)*	
nicht überbaubare Fläche	*ca.*	*1.330 m²*	*38 %*

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.03.2019 beschlossen und

b) am 22.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am ..... den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung

5.1 Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Rathaus der Gemeinde Allensbach öffentlich ausgelegen.

5.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB.

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

7. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Allensbach, den .....

.....
Stefan Friedrich, Bürgermeister

8. Öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft

Allensbach, den .....

.....
Stefan Friedrich, Bürgermeister

Planzeichen Hinweise

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (4291)
- Bestehende Gebäude
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen im Bestand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; gem. § 9 (7) BauGB
- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- geplanter Gebäudeabbruch
- Baugrenze; gem . § 9 (1) Nr.2 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone:

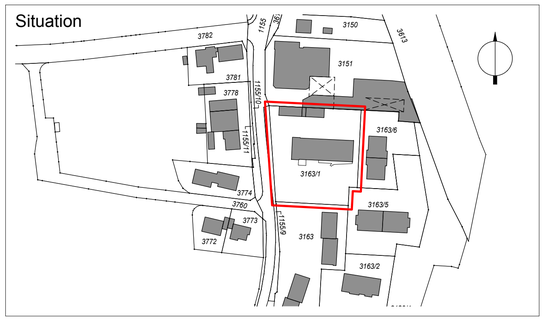
Art der baulichen Nutzung	Wandhöhe Gebäudehöhe
Grundflächen-zahl	Zahl der Vollgeschosse Dachart
Bezugshöhe	Bauweise

Planzeichen Hinweise

- (SI) — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier Zweckbesimmung Sichtdreieck; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht belastete Fläche; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; hier Zweckbestimmung Stellplatz; gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- TGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; hier Zweckbestimmung Tiefgarage; gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; z.B. gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

VG	Vollgeschoss
AG	Attikageschoss
MGF	massgebliche Grundstücksfläche
GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl
Wh	maximal zulässige Wandhöhe ab OK Bezugshöhe
Gh	maximal zulässige Gebäudehöhe
Bh	Bezugshöhe in müNHN
FD	Flachdach

Situation



Planstand

Masstab 1:500

Format	Datum	Planverfasser
841 x 594	05.12.2019	eb|sg

Auftraggeber

Gemeinde Allensbach
Rathausplatz 1
78476 Allensbach

Planungsort

Ortsteil Allensbach
Gemarkung Allensbach
Gemeinde Allensbach

Projekt

Gemeinde Allensbach |
Bebauungsplan 'Kaltbrunner Strasse',
11. Änderung

70718 **2.01** 05.12.2019

Vorentwurf Rechtsplan
Verfahrensstand Beschluss zur Offenlage
Beteiligung der Öffentlichkeit;
gem. § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden;
gem. § 4 (2) BauGB

B&B GmbH
Architekten & Ingenieure
Lohnerhofstraße 9 - 78467 Konstanz
Telefon: +49.7531.9807-0
Telefax: +49.7531.9807-70
mail@bb-architektur.com
www.bb-architektur.com

Änderung des Bebauungsplanes „Kaltbrunner Straße – 11. Änderung“ in Allensbach

„UMWELTBELANGE“ UND „ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG“

30.08.2019

SeeConcept

Büro für Landschafts- und Umweltplanung

Änderung des Bebauungsplans „Kaltbrunner Straße – 11. Änderung“ in Allensbach „UMWELTBELANGE“ und „ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG“

Auftraggeber

Gemeinde Allensbach
Bauverwaltung
Rathausplatz 8

78476 Allensbach

Projektleitung

SeeConcept
Büro für Landschafts- und Umweltplanung
Frank Nowotne
Waldweg 28

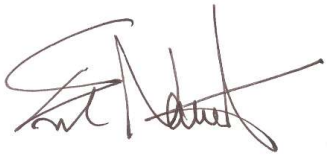
88690 Uhldingen

Tel.: 07556/931911, Fax.: 07556/931912
e-mail: seeconcept@t-online.de
www.seeconcept.de

Bearbeitung

Frank Nowotne, Dipl. – Geol., Ökologe

aufgestellt: Uhldingen, 30.08.2019



Frank Nowotne

TEXTTEIL

		Seite
I.	**EINLEITUNG**	**3**
1.1	Veranlassung	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes	5
II.	**BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT**	**8**
2.1	Mensch	8
2.2	Pflanzen und Tiere	9
2.3	Boden	12
2.4	Wasser	12
2.5	Klima	14
2.6	Orts- Landschaftsbild	15
III.	**KONFLIKTANALYSE**	**16**
3.1	Mensch	16
3.2	Pflanzen und Tiere	18
3.3	Boden	19
3.4	Wasser	20
3.5	Klima	20
3.6	Orts- und Landschaftsbild	20
IV.	**ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG**	**22**
4.1	Rechtliche Grundlagen	22
4.2	Vegetationsstrukturen / Habitate	23
4.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	26
4.3.1	Konkret nachgewiesene Vogelarten	26
4.4	Fledermäuse	33
4.5	Amphibien und Reptilien	35
4.6	Insekten	35
4.7	Beurteilung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht	37

4.8 Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen 38

4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz 42

4.10 Fazit 44

V. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS 45

ANHANG

- Plan Habitatstrukturen M 1 : 500 (im Original) im Textteil

I. EINLEITUNG

1.1 Veranlassung

Die Gemeinde Allensbach plant die Änderung eines Bebauungsplanes beim Technologiezentrum in Allensbach (rd. 0,35 ha). Hierzu wird im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Einschätzung sowie die grobe Betrachtung der Umweltbelange erforderlich.

Der Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“ soll östlich der Kaltbrunner Straße im Bereich des dort festgesetzten Mischgebiets geändert werden. Die geplanten Änderungen beziehen sich auf das Grundstück Flurstück Nr. 3163/1, auf welchem sich ein gewerblich genutztes Gebäude befindet. In diesem Gebäude ist derzeit das Technologiezentrum Allensbach – TZA - untergebracht, ein Gemeinschaftsprojekt der Gemeinde Allensbach und der Bezirkssparkasse Reichenau.

Anstelle des sanierungsbedürftigen und zu kleinen Gebäudes ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern geplant, in welcher aufgrund der bestehenden Nachfrage sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzungen untergebracht werden sollen, wie z.B. die Firmen, welche schon jetzt im Technologierzentrum ansässig sind.

Für das weitere Verfahren ist in einem ersten Schritt eine artenschutzrechtliche Einschätzung (Relevanzbegehung) sowie ein naturschutzfachlicher Fachbeitrag (Umweltbelange) erforderlich.

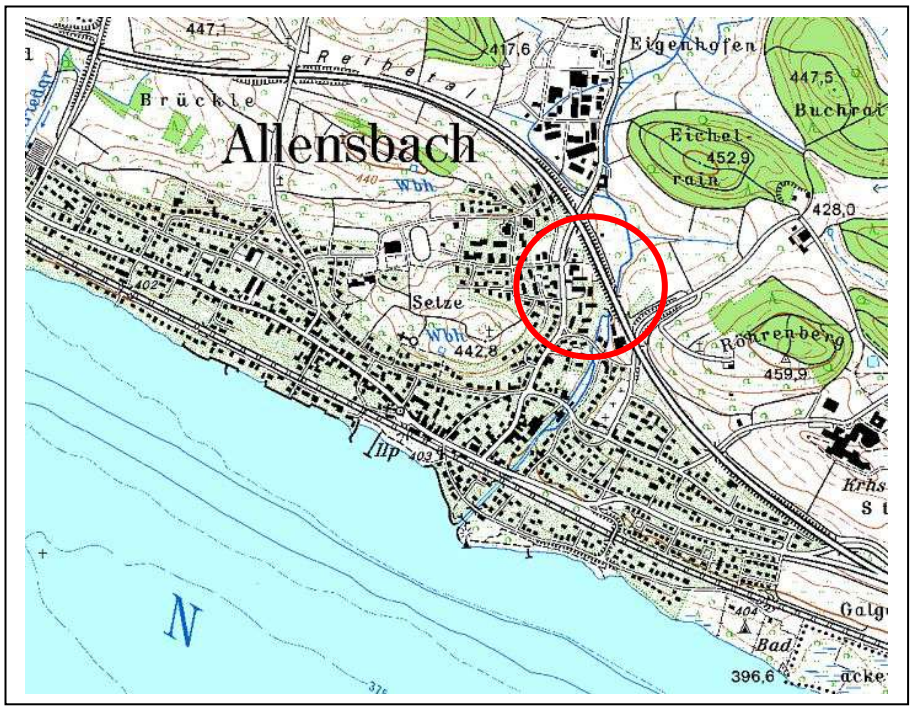


Abb. 1: Lageplan mit Lage des Untersuchungsgebietes (Grundlage: Topografische Karte von Baden-Württemberg 1 : 25.000, im Original)

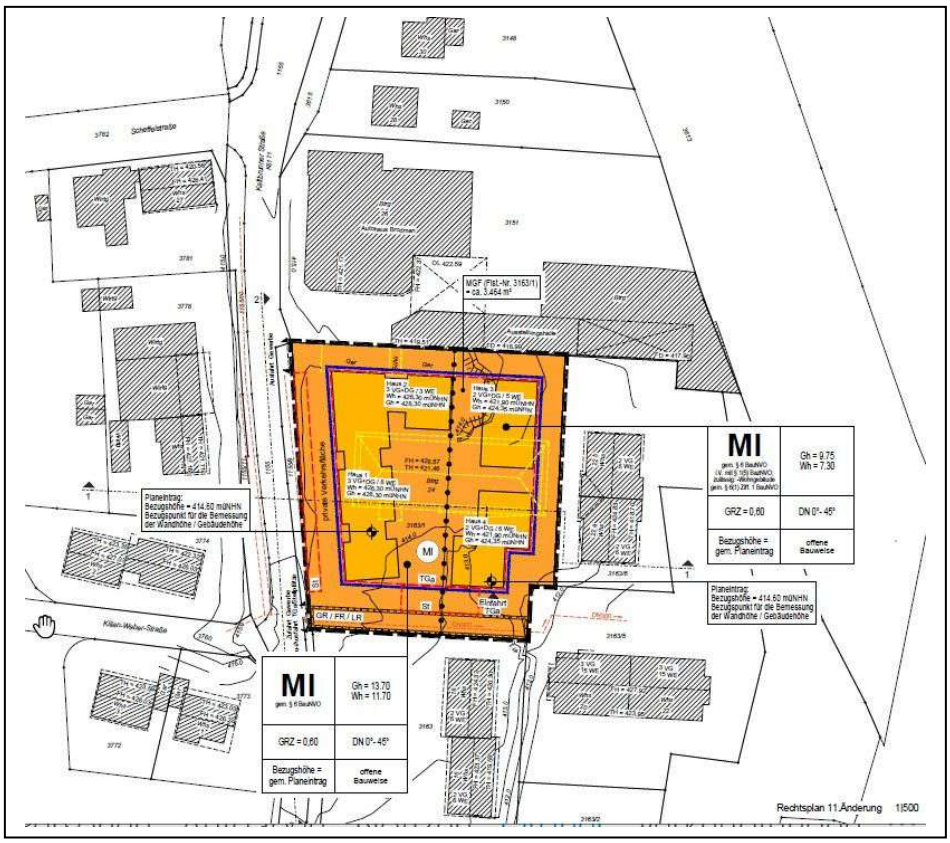


Abb. 2: Lageplan zum Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“, 11. Änderung (B & B GmbH in lit. 2019)

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan (2000)

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück – Untersee“ (STADT KONSTANZ 2000) weist das Plangebiet, als Teil der Siedlungsfläche von Allensbach, hinsichtlich der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ (bestehend) aus. Unmittelbar südlich und östlich schließen weitere „Mischgebiete“ (bestehend) an.

Etwa 200 m südöstlich schließt das Landschaftsschutzgebiet „Bodanrück“ an.

Regionalplan Hochrhein - Bodensee (1998)

Im Regionalplan werden für das Plangebiet und die Umgebung keine Aussagen gemacht.

Geschützte Biotope gem. § 33 NatSchG BW

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope. Das am nächsten gelegene Biotop (geschützt gem. § 33 Nat SchG BW) befindet sich rd. 50 m östlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um

- Nr. 18220-335-0810“Feldhecken an B33, Allensbach Mitte/Ost“

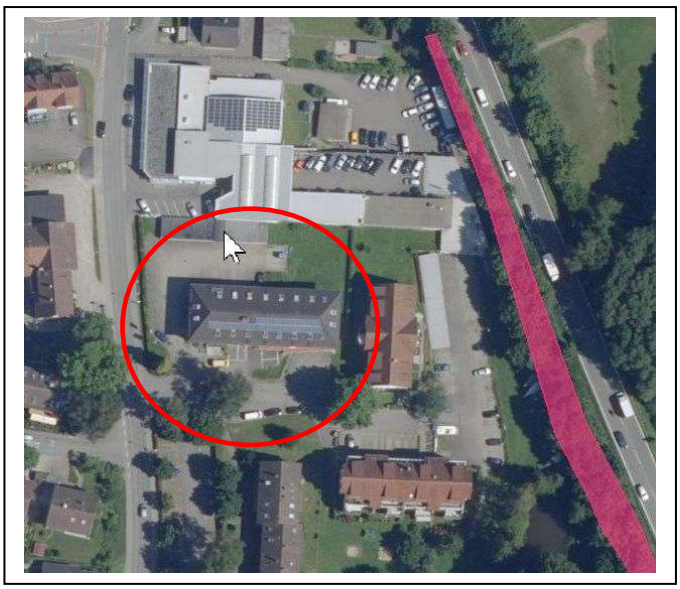


Abb. 5: Geschütztes Biotop gem. § 33 NatSchG im Umfeld des Untersuchungsgebietes (rote Schraffur).

Biotopverbund

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Biotopverbundes (vgl. LUBW). Rund 150 m östlich bzw. rd. 200 m südöstlich schließt ein Biotopverbund mittlerer Standorte an (vgl. Abb. 6).

Abb. 6: Darstellung des Biotopverbundes mittlerer Standorte (LUBW), dunkelgrün = Kernfläche (LUBW) im Umfeld des Plangebietes (rote Kreissignatur)

Natura 2000-Gebiete

Etwa 200 m nordöstlich, getrennt durch die B 33, befindet sich das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ (Nr. 8220-341).

Landschaftsschutzgebiet

Rund 200 m südöstlich verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bodanrück“.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet ist Teil des Wasserschutzgebietes WSG TB SETZE und TB HEGNE - neu - 2003 (Zone III A) (Rechtskraft: 01.10.2010) (vgl. Abb. 7).

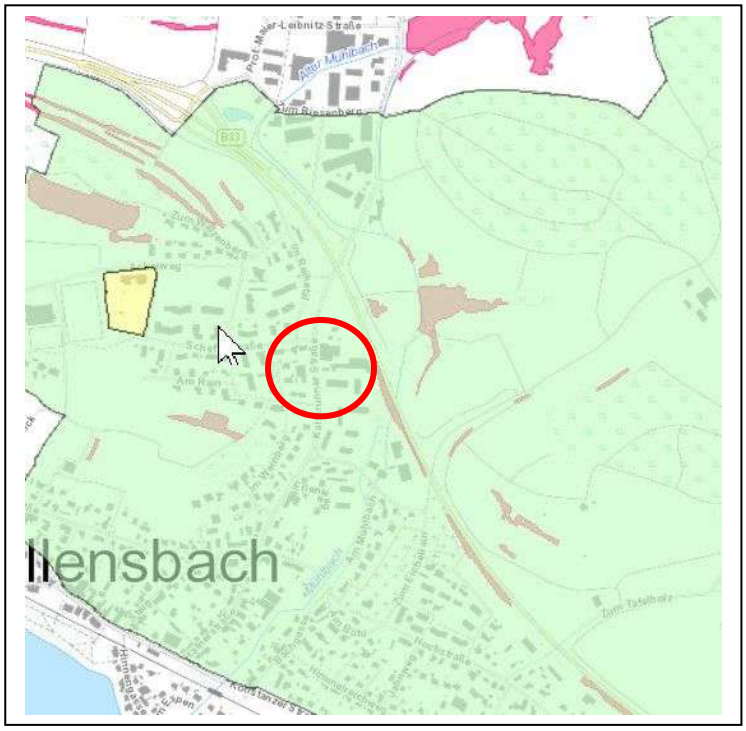


Abb. 7: Lage des Untersuchungsgebietes (rote Kreissignatur) innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG TB SETZE und TB HEGNE (rote Kreissignatur)

II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

2.1 Mensch

Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Allensbach befindet sich direkt an der K 6170, rd. 10 km westlich von Konstanz (Oberzentrum). Nördlich wird sie von der B 33 umfahren.

Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde (einschließlich Hegne, Kaltbrunn, Freudental und Langenrain) wird mit rd. 7.120 (Stand 2008) angegeben.

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet (rd. 3.500 m^2) ist Teil des innerörtlichen Siedlungsgebietes von Allensbach und befindet sich zwischen der „Kaltbrunner Straße“ im Westen und der Bundesstraße B 33 im Osten. Es wird seit langer Zeit für kleinere gewerbliche Betriebe, aber auch zu Wohnzwecken genutzt (Technologierzentrum).

Bedeutung / Empfindlichkeit

Dem eigentlichen Plangebiet kann hinsichtlich der Erholungseignung infolge der gegenwärtigen Nutzung (Vorbelastung) insgesamt eine **geringe Bedeutung** zugewiesen werden, da es sich nicht um ein Erholungsgebiet handelt. Die Empfindlichkeit der zukünftigen Bewohner des Plangebietes hinsichtlich Lärmimmissionen (z.B. durch Verkehr auf der Kaltbrunner Straße, Autohaus nördlich angrenzend) wird dagegen als **mittel bis hoch** eingeschätzt.

2.2 Pflanzen und Tiere

Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Grenzbereich der Naturräume „Hohe Bodanrück – Homburg - Höhen“ und „Bodensee – Untersee“. Die potentielle natürliche Vegetation stellt dabei im Bereich des Bodanrücks insbesondere „Waldmeister – Buchenwälder“; entlang des Seeufers ein „Eichen – Ulmen und Silberweiden Auenwald“.

Im heutigen Vegetationsbild des Untersuchungsgebietes finden sich Wälder noch verbreitet im Bereich des Bodanrücks, v.a. etwa rd. 350 m nördlich des Plangebietes.

Umgebung

Die Umgebung der Vorhabensfläche stellt sich als zumeist noch lockere Wohnbebauung südlich und westlich der „Kaltbrunner Straße“, im Wechsel mit Gärten und sonstiges Grünflächen, am nördlichen Rand von Allensbach dar.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Allensbach und wird im Wesentlichen von 1 Gebäude (Technologiezentrum Allensbach -TZA), asphaltierten Flächen und 8 Baumgehölzen geprägt.

Im Rahmen einer Geländebegehung am 09.06.2019 wurden v.a. die Gehölzstrukturen sowie das Gebäude von außen erfasst und bewertet.

Danach stellen sich die für die Errichtung der geplanten neuen Gebäude vorgesehenen Flächen gemäß der Bewertung (LUBW 2010) gegenwärtig insgesamt als von Bauwerken bestandene (60.10) bzw. völlig versiegelte Flächen (Biotoptypen-Nr. 60.21) dar. Entlang der Nordgrenze finden sich mehrere Garagen. Daneben findet sich ein gepflasterter Platz (60.22) sowie zwei kleinflächige Reste von Fettwiesen (33.41).

Untergeordnet finden sich in der südlichen Gebietshälfte Einzelbäume, wie z.B. Birken, Platane oder Fichte (Biotoptypen-Nr. 45.10-45-30a). Entlang der Ostgrenze zieht ein Heckenzaun (Liguster) (44.30) und entlang der Westgrenze ein Heckenzaun aus nicht heimischen Straucharten (44.30) (vgl. Fototafel 1).

Gemäß dem Biotoptypenschlüssel (vgl. LUBW) handelt es sich gegenwärtig im Wesentlichen um folgende Biotoptypen (vgl. Fototafel 1 und 2):

1. Wirtschaftsgrünland (33.41) (untergeordnet)
2. Gebüsche mittlerer Standorte (42.20)
3. Heckenzaun (44.30) (untergeordnet)
4. Einzelbäume (45.10 – 45.30 a)
5. Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)
6. Gepflasterter Platz (60.22)
7. Unbefestigter Weg oder Platz (60.24)

<u>Bedeutung / Empfindlichkeit</u>

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschütztes Biotop.

Aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsgefüges, bestehender Vorbelastungen (vorhandene Bebauung und Verkehrsflächen) sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen besitzt das Plangebiet insgesamt eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Nähere Ausführungen finden sich unter IV. Artenschutzrechtliche Einschätzung.

Fototafel 1: Ansichten des Plangebietes

	<u>Plangebiet aus Süden:</u> Technologiezentrum Allensbach - TZA aus südlicher Richtung. Die Freiflächen davor sind zumeist versiegelte Verkehrsflächen (bituminiert). Untergeordnet finden sich kleinflächig Fettwiesen. Vor allem an der Westfassade finden sich einzelne Reste von Schwalbennestern. Aufnahme: 09.06. 2019
	<u>Plangebiet aus Südosten:</u> Die Baumgehölze in der südlichen Plangebietshälfte bieten aufgrund einzelner Höhlenbildungen Vögeln eine potentielle Brutstätte (z.B. Star). Aufnahme: 09.06. 2019
	<u>Plangebiet aus Westen:</u> Völlig versiegelte Flächen und gepflasterte Plätze prägen neben dem Gebäude die Flächennutzung. Aufnahme: 09.06. 2019
	<u>Plangebiet von Nordwesten:</u> Unterhalb des Daches finden sich Reste einstiger Nester der Mehlschwalbe, die aus Sicht des Artenschutzes prinzipiell von Interesse sind (vgl. Fototafel 2).

Aufnahmen: 10.06.2019 SeeConcept®

2.3 Boden

Bestand

Aufgrund der vorliegenden geologischen Situation (Grenzbereich Niederterrasse /Würm-Grundmoräne) sind die Böden ausnahmslos Bildungen quartärer Sedimentzusammensetzungen.

Die Böden innerhalb des Plangebietes und der Umgebung setzten sich so prinzipiell insgesamt aus Verwitterungsböden würmzeitlicher Geschiebemergel zusammen, der die Terrassenschotter überlagert. Bedingt durch die glaziale Entstehungsweise sind diese Lehmböden in ihrer Zusammensetzung als heterogen zu bezeichnen. Insgesamt ist dabei von feinsandigen Schluffen (geringe Wasserdurchlässigkeit) mit Geröllen auszugehen.

Infolge der aktuell vorliegenden Versiegelungen (Bebauungen, Straße, Plätze) des eigentlichen Plangebietes (rd. 2.850 m^2), kann jedoch hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Bodenfunktionen von Standorten ausgegangen werden, die keine Bodenfunktionen aufweisen. Lediglich im Bereich der verbliebenen kleinflächigen Wirtschaftswiese und sonstiger kleiner begrünter Restflächen ist von vergleichsweise wenig veränderten Erfüllungsgraden der Bodenfunktionen auszugehen.

Für die Bereiche des aktuell bestehenden Autohauses Brodman nördlich des Plangebietes und für den eigentlichen Bereich des abzubrechenden Gebäudes des „TZA“ / ehem. Blumenfabrik liegen keine Unterlagen im Altlastenkatalog der Gemeinde Allensbach vor (GEMEINDE ALLENSBACH in lit. 2019).

Bedeutung / Empfindlichkeiten

Aufgrund im Gebiet weitgehend fehlender Funktionserfüllungen der Bodenfunktionen, kann hinsichtlich des Bodenschutzes von **„Standorten sehr geringer Bedeutung“** ausgegangen werden.

2.4 Wasser

Bestand

Innerhalb des eigentlichen Plangebietes sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der „Markelfinger Rinnenschotter“, der entlang des nördlichen Randes des Untersees zieht. Der Kieskörper wird dabei von mindestens 10 mächtigem Geschiebemergel überlagert, was zu gespannten Grundwasserverhältnissen führen kann. Damit ist ein hydraulischer Kontakt mit dem nahegelegenen Bodensee nicht gegeben (vgl. HYDRO-DATA 2003, GEOLOGISCHES LANDESAMT 1992).

Der Terrassenkörper dient der Versorgung der Gemeinde Allensbach, wobei sich der Brunnen rd. 350 m nordöstlich des Plangebietes befindet.

Das Plangebiet ist somit Teil des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes WSG TB SETZE und TB HEGNE - neu - 2003 (Zone III A) (vom 01.10.2010) (vgl. Abb. 7).

Bedeutung / Empfindlichkeit

Auch wenn über Grundwasserverhältnisse für das Plangebiet keine konkreten Daten vorliegen, kann dem Schutzgut Wasser, infolge der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes bei gleichzeitiger Lehmüberdeckung des Grundwasserkörpers, insgesamt eine **mittlere bis hohe Bedeutung** zugewiesen werden.

Oberflächenwasser

Bestand

Rund 50 m östlich des Plangebietes verläuft der „Mühlbach“, der sein Quellgebiet nördlich der „Türreinhöfen“ bzw. im Mühlweiher südlich von Dettingen hat.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Der Planbereich besitzt aufgrund der Entfernung des Mühlbaches für das Schutzgut Oberflächenwasser insgesamt eine **geringe bis mittlere Bedeutung**.

2.5 Klima

Bestand

Kennzeichnend für die klimatische Situation des Untersuchungsgebietes ist seine Lage im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klimaeinfluß. Es wird zudem aufgrund der Seenähe auf untergeordneter Ebene von dem typischen Seeklima geprägt. So bedingt die ausgeglichene Wirkung des Sees geringere Temperaturschwankungen zwischen Sommer und Winter sowie zwischen Tag und Nacht.

Im Folgenden werden einige relevante Daten angegeben (www.klimadiagramme.de; KLIMAATLAS BADEN-WÜRTTEMBERG 1953):

- Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,0 °C
- Die Höhe des jährlichen Niederschlages kann mit rd. 850 mm angegeben werden
- Hinsichtlich der lokalen Windverhältnisse ist das Land-Seewind-System von Bedeutung

Das Wuchsklima kann als warm bis mäßig warm bezeichnet werden (vgl. LANDKREIS KONSTANZ 1968, GLA 1992).

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von rd. 400,0 m NN und ergibt infolge der südwestlichen Ausrichtung sowie der überwiegenden versiegelten Flächen (untergeordnet Grünland) keine besondere Siedlungsrelevanz für unterhalb liegende Wohn- und v.a. Mischgebiete. Das weiter östlich liegende Tälchen des Mühlbaches kann dabei als untergeordnete innerörtliche Kalt- bzw. Frischluftabflußbahn bezeichnet werden.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Durch die Versiegelung (bebaute Flächen, Straßen), die vergleichsweise geringe Gebietsgröße sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Allensbach mit unterdurchschnittlicher Siedlungsrelevanz, besitzt das Plangebiet insgesamt eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Klima.

Die Empfindlichkeit des Lokalklimas (Frisch- und Kaltluftversorgung) gegenüber einer Veränderung der Bebauung ist damit insgesamt als **gering** einzustufen.

2.6 Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes wird in erster Linie von den geomorphologischen Gegebenheiten geprägt und wird demzufolge, im Grenzbereich zwischen Niederterrasse und Grundmoränen, durch eine insgesamt gleichmäßig flach zum See geneigte Oberfläche charakterisiert.

Hinsichtlich des Erscheinungsbildes des Plangebietes handelt es sich infolge der versiegelten Flächen, einschließlich der vorhandenen Bebauung (insgesamt rd. 85 %), hinsichtlich der Attraktivität des Ortsbildes, um einen vorbelasteten innerörtlichen Bereich. Lediglich im südlichen Teilbereich finden sich einige Gehölzstrukturen (s.u.), im nördlichen Teilbereich eine kleinflächige Wirtschaftswiese.

Aufgrund der leicht nach Südwesten geneigten Geländetopografie ist das Gebiet aus südwestlicher Richtung prinzipiell einsehbar. Aufgrund bereits vorhandener Bebauung unterhalb des Plangebietes werden jedoch allenfalls nur die höher gelegenen Bereiche der geplanten Neubauten einsehbar sein.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes, mit seinem unterdurchschnittlichen ortsbildgestalterischen Wert innerhalb des Siedlungsbereiches von Allensbach, kann somit in seiner Gesamtheit als Gebiet **geringer bis mittlerer Bedeutung** bewertet werden.

III. KONFLIKTANALYSE

Wirkungen des Vorhabens

Die anlagebedingten Effekte umfassen infolge der geplanten Errichtung mehrerer Gebäude, die aufgrund der bestehenden Nachfrage sowohl zur Wohnnutzung als auch für gewerbliche Nutzungen dienen soll (Firmen, welche schon jetzt im Technologierzentrum ansässig sind).

3.1 Mensch

Die Auswirkungen lassen sich somit nur in Verbindung mit den bereits stattgefundenen Versiegelungen bzw. Bebauungen im Umfeld betrachten. So kann die geplante Nachverdichtung für sich alleine genommen allenfalls nur einen Zusatzeffekt bzw. eine Verstärkung bereits vorhandener Auswirkungen im Wohnumfeld bedeuten.

So kann infolge des Vorhabens von insgesamt durchschnittlichen Auswirkungen im Zuge von Nachverdichtungen ausgegangen werden, zumal hierdurch auch Versiegelungen in nicht vorbelasteten Flächen vermieden werden und somit dem Sinne der Umweltvorsorge Folge geleistet wird.

Für den Menschen sind v.a. durch die Beseitigung des vorhandenen Gebäudes und sonstigen Verkehrsflächen keine negativen Auswirkungen verbunden, da diese im Ortsbild von Allensbach, im Grenzbereich zwischen einem Misch- zu einem Wohngebiet, insgesamt eher als störend einzustufen sind. So muss im Zuge des Planvorhabens von erheblichen Auswirkungen insgesamt nicht ausgegangen werden.

Infolge der geplanten baulichen Veränderungen im Hinblick auf eine lockere Wohnbebauung im nördlichen Siedlungsbereich von Allensbach werden nur geringe Verkehrszunahmen zu erwarten sein. Die verkehrlichen Auswirkungen werden sich zur gegenwärtigen Situation nicht spürbar verändern und sind zudem, so wie bisher, für die anschließende Bebauung zumutbar und führen zu keiner negativen Beeinträchtigung des vorhandenen Wohnumfeldes.

Von dem Gutachterbüro GSA KÖRNER GMBH liegt hinsichtlich möglicher Schallimmissionen eine Vorab-Stellungnahme vor (vgl. GSA KÖRNER GMBH in lit. 2019).

Dabei ist die Aussage diesbezüglich auf den Ist-Zustand der B33 sowie eine orientierende Aussage zum Zustand nach Abschluss der Baumaßnahme beschränkt (vgl. GSA KÖRNER GMBH in lit. 2019).

Für den Ist-Zustand wurde V_{max} = 100 km/h und aktuelle Verkehrsdaten (DTV 2018 mit jährlicher Zunahme von 2%) berücksichtigt. Diese Betrachtung führt zu einer geringfügigen Überschreitung (weniger als 0,5 dB) der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für MI an den der B 33 zugewandten Fassadenbereiche. Da der Baustellenbetrieb kurzfristig aufgenommen werden, und dann mit einer Trassenverlegung nach Norden sowie einer Reduktion der maximal zulässigen Geschwindigkeit zu rechnen ist, erachten wir die geringfügige Überschreitung für unkritisch.

Nach Fertigstellung der Ausbaumaßnahme an der B 33 ist mit geringeren Immissionspegel zu rechnen, da der Trassenverlauf im relevanten Bereich abgesenkt wird. Zusätzlich wird durch den Baulastträger eine Schallschutzwand erreichtet.

Durch den Baulastträger wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt und nachgewiesen, dass an den relevanten Immissionspunkten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Da das TZA „in zweiter Reihe“ steht, ist schlusszufolgern, dass nach Fertigstellung der B 33 die Immissionsgrenzwerte unterschritten werden.

Die anliegenden Geräuschimmissionen der Kaltenbrunner Straße hält die Werte nach 16. BImSchV für Mischgebiete von Tag 64 dB(A) und Nacht 54 dB(A) ein.

In Summe wird bezüglich dem Verkehrslärms keine Festsetzung im Bebauungsplan zu aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen benötigt.

Hinsichtlich dem anliegenden Gewerbelärm, ausgehend von der Fa. Brodmann, sehen wir keine kritischen Geräuschemissionen für die geplante Bebauung. Es wurde für das komplette Grundstück der Fa. Brodmann der maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel für MI angesetzt und zusätzlich die Nutzung der Zapfsäule detailliert berücksichtigt (tags 10 Tankvorgänge pro Stunde, nachts 2 Tankvorgänge pro Stunde). Die Immissionsgrenzwerte nach TA-Lärm für Mischgebiete 60 dB Tags und 45 dB Nachts werden eingehalten.

Weitere gewerbliche Geräuschemissionen wurden nicht berücksichtigt. In Summe werden bezüglich den Geräuschemissionen des Gewerbetriebes Fa. Brodmann keine passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Erhebliche Auswirkungen infolge des Planvorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand, infolge von Lärmimmissionen, **nicht befürchten.**

3.2 Pflanzen und Tiere

Infolge der Errichtung eines neuen Gebäudes kommt es während der Bauphase in erster Linie zu einer Beseitigung des vorhandenen Gebäudes des Technologiezentrums, sonstiger versiegelter Flächen (z.B. Garagen, Plätze) und Vegetationsstrukturen (v.a. Inanspruchnahme von max. 8 Bäumen, kleinflächige Wirtschaftswiese), die jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht, hinsichtlich ihres Eigenwertes, überwiegend von insgesamt **durchschnittlicher Bedeutung** sind.

Durch den Verlust vor allem der Birken im Süden (Baum-Nr. 3 und Baum-Nr. 6), muß dagegen, infolge des Vorkommens von vermutlich in jüngerer Vergangenheit besetzten Stammhöhlen von „besonders geschützten“ Arten (Star), prinzipiell mit hohen Beeinträchtigungen gerechnet werden.

Unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Ausschlußszeiten (vgl. Artenschutzrechtliche Einschätzung) sowie der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen (Anbringung von Nisthilfen), müssen so infolge des möglichen geplanten Eingriffs insgesamt jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere befürchtet werden.

Diese Einschätzung ist auch hinsichtlich der Reste einstiger besetzter Schwalbennester im Bereich des Gebäudes vorzunehmen.

Nähere Ausführungen hierzu finden sich unter Kapitel IV.

Diese Einschätzung wird auch dadurch gestützt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine nach § 33 (NatSchG) geschützten Biotope befinden und es zudem nicht Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes ist.

3.3 Boden

Im Zuge des geplanten Vorhabens kommt es durch die Beseitigung des vorhandenen Gebäudes sowie der sonstigen versiegelten Flächen zunächst zu einer Entsiegelung des Bodens, was prinzipiell als positive Maßnahme für das Schutzgut Boden zu werten ist. Darüberhinaus kommt es zu einer Entfernung der vorhandenen kleinflächigen Vegetationsstrukturen (→ Pflanzen und Tiere) einschließlich der Entfernung des Oberbodens.

Altlastenverdachtsflächen sind für das Flurstück nicht bekannt, so daß diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden (s.o.).

Im Rahmen der anschließenden Errichtung mehrerer Gebäude, Parkplätze u. ä., kommt es zu einer Flächen- bzw. Neuversiegelung (GRZ 0,6) von zuvor ebenso zum überwiegenden Teil bereits versiegelten Böden (rd. 85 %) auf etwa der gesamten Fläche des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dabei im Wesentlichen dem eines Mischgebietes.

Infolge der überwiegend fehlenden bzw. sehr geringen Funktionserfüllung der Bodenfunktionen (gem. § 2 BodSchG) ist im Zuge des Eingriffs allenfalls mit vergleichsweise geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Mit der geplanten Errichtung neuer Gebäude u.ä. kommt es so zu einer Neuversiegelung von Flächen, die jedoch im Vergleich zur aktuellen Situation in der Bilanz in einer ähnlichen Größenordnung liegen wird. Von einer „Erheblichkeit“ für das Schutzgut Boden muß damit insgesamt nicht ausgegangen werden.

Andererseits ist mit der Anlage einer Tiefgarage ein Bodenverlust i.w.S. verbunden, der als Beeinträchtigung zu bewerten ist.

Durch den Eingriff in das Schutzgut Boden (Bodenverlust i.w.S.) ist damit v.a. aufgrund der Vorbelastung in der Bilanz als **vergleichsweise mittlere Auswirkung** (geringerer Versiegelungsrad) zur bewerten.

3.4 Wasser

Aufgrund der „mittleren bis hohen“ Bedeutung des Schutzgutes Wasser (s.o), muß mit erheblichen Beeinträchtigungen, aufgrund der geplanten Neuversiegelung nicht gerechnet werden. Dies, zumal in der Bilanz von einem ähnlichen Versiegelungsgrad ausgegangen werden kann.

Bei dieser Einschätzung wurde die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes „TB SETZE und TB HEGNE“ mitberücksichtigt (Entfernung zur Fassungsanlage).

Für eine ausreichende Entwässerung ist durch die öffentlich vorhandene Kanalisation gesorgt. Die vorgegebene Dachflächenbegrünung sorgt für einen verzögerten Niederschlagswasserablauf.

Da im Plangebiet weder Fließgewässer noch oberflächennahe Grundwasservorkommen zu erwarten sind, kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser somit als insgesamt **geringe bis mittlere Beeinträchtigung** eingestuft werden.

3.5 Klima

Aufgrund der Vorbelastungen der Fläche und der vergleichsweise geringen Neuversiegelung kann der Eingriff in das Schutzgut Klima, insgesamt als vergleichsweise **geringe Auswirkung** gewertet werden.

3.6 Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Neubebauung des Technologiezentrums entspricht der Flächenschonung im Außenbereich und schont damit auch so insgesamt die landschaftlich sensible Lage der Gemeinde Allensbach.

Der Bebauungsplan nimmt aus städtebaulichen Gründen die von der vorhandenen Topographie vorgegebene Höhenentwicklung von Westen nach Osten auf. Entlang der „Kaltbrunner Straße“ sollen höhere Gebäude entstehen können, die zugleich für eine Abschirmung der übrigen Bebauung nach Osten sorgen soll, während die Bebauung im Osten sich an der Höhe der bereits östlich sich anschließenden Bebauung orientiert (vgl. B & B in lit. 2019).

Da es sich hinsichtlich des Ortsbildes um einen vorbelasteten innerörtlichen Bereich handelt (s.o.), muß mit wesentlichen negativen Auswirkungen nicht gerechnet werden.

Durch die Pflanzung von Gehölzen beispielsweise entlang der „Kaltbrunner Straße“ und anderen Grünstrukturen wird diese Einschätzung weiter bekräftigt.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild kann damit insgesamt als **vergleichsweise mittlere Auswirkung** gewertet werden.

Beeinträchtigungen von Sichtbezügen

Aufgrund der nach Süden geneigten Geländetopografie (Geländehöhe rund 400 m NN) wäre das Plangebiet v.a. aus südlicher Richtung (Bodensee) prinzipiell einsehbar. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung unterhalb (südwestlich) des Plangebietes sind jedoch aus diesen Richtungen insbesondere nur die höher gelegenen Bereiche der Gebäude entlang der „Kaltbrunner Strasse“ einsehbar.

Die Bebauung im Osten orientiert sich an den Höhen der bereits östlich anschließenden Bebauung (Hintergrundkulisse).

Auch wenn die geplanten Gebäude entlang der „Kaltbrunner Strasse“ die Höhe des vorhandenen Gebäudes um nur rund 2,0 m überschreiten, werden diese doch aus dieser Perspektive, infolge der geplanten Nord – Süd – Ausrichtung vergleichsweise deutlicher in Erscheinung treten, was als **Beeinträchtigung für Sichtbezüge und das Ortsbild** zu bewerten ist. Erhebliche Beeinträchtigungen müssen infolge der Vorbelastungen jedoch nicht befürchtet werden (→ Mensch).

Einsehbarkeiten ergeben sich dennoch vor allem aus dem nahen Umfeld (v.a. von der entlang des Gebietes verlaufenden „Kaltbrunner Straße“) hinsichtlich des Plangebietes.

Aufgrund der hier randlich angedachten Gehölzstrukturen könnte das Plangebiet im nahen Umfeld zum Teil zudem optisch abgeschirmt werden.

IV. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

4.1 Rechtliche Grundlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutzrechtliche Regelungen

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden insbesondere im novellierten Bundesnaturschutzgesetz (Geltung ab 01.03.2010) behandelt. So werden in dem neuen § 44 Abs. 1 BNatSchG die Verbotstatbestände an die Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie angepasst:

§ 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Verbotstatbestände

(1) „Es ist 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.

(Zugriffsverbote).

4.2 Vegetationsstrukturen / Habitate

Die geplanten Neubauten befinden sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Allensbach, östlich der „Kaltbrunner Straße“.

Das Plangebiet wird gegenwärtig zum überwiegenden Teil von versiegelten bzw. bebauten Flächen geprägt. Nur randlich befinden sich einige kleinräumige Grünstrukturen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere die Gehölzbestände sowie die Außenfassade innerhalb des Plangebietes von Interesse.

Gemäß dem Biotoptypenschlüssel (vgl. LUBW) handelt es sich im Wesentlichen um folgende Biotoptypen:

1. Von Bauwerken bestandene, bzw. versiegelte Flächen (60.10, 60.21)

2. Einzelbäume (45.10 – 45.30 a)

1. <u>Von Bauwerken bestandene, bzw. versiegelte Flächen</u>

Im Bereich des Gebäudes fanden sich im Zuge der Begehung Hinweise auf ein Vorkommen von Vögeln. So konnten im Bereich der westlichsten Ecke des Gebäudes auf der Nord-, West- und Südseite zwei fast vollständige (vermutlich von Haussperlingen beschädigt) und vier Reste von aus Erdklümpchen bzw. Lehm zusammengesetzten Mehlschwalbennestern ausgemacht werden. Sie befinden sich zwischen einem kleinen Vorsprung der Hauswand und dem Dach. Um es Vögeln zum Brüten hier generell unattraktiv zu gestalten, ist dieser Vorsprung auf weiten Abschnitten mit langen Metallstiften versehen, die eine Landung bzw. eine Anlage eines Nestes für Vögel generell schwierig gestalten.

Unter einem ehemaligen Schwalbennest wurde auf der Westseite zudem ein sogenanntes „Kotbrettchen“ gegen Verschmutzung angebracht (vgl. Plan: Habitatstrukturen).

Die Hinweise lassen den Schluß zu, daß es sich bei den Nestern um solche der Mehlschwalbe handelt, die hier offensichtlich immer wieder zu brüten scheinen. Ein aktueller Nachweis in dieser Hinsicht gelang jedoch nicht.

An der Nordostecke des Gebäudes befinden sich, ebenfalls im Bereich des kleinen Vorsprungs zudem die Reste eines Vogelnestes aus Ästen.

Das Gebäude befindet sich insgesamt noch in einem vergleichsweise gepflegten Zustand. Für Fledermäuse weist daher das Gebäude kaum Einflugmöglichkeiten auf.

Ansonsten fanden sich an den Außenfassaden keine für Vögel oder Fledermäuse interessanten Strukturen oder konkrete Nachweise. Auszunehmen ist hiervon der Zwischenraum zwischen Dach und einem kleinen Fassadenvorsprung, der v.a. für Mehlschwalben zur Anlage von Nestern diente. Diese sind heute allerdings nurmehr in Resten vorhanden (s.o.).

Von Interesse ist jedoch der Nachweis von zwei auffälligen Nestbauten der großen Lehmwespe (*Delta unguiculatum*) (s.u.), die, als mediterranes Faunenelement, jedoch gemäß BNatSchG nicht gesetzlich geschützt ist.

2. Einzelbäume

Die Gehölze (8 Stück) im Umfeld des Plangebietes (v.a. drei Birken, eine Platane sind wohl über 50 Jahre alt und weisen fast alle einen mindestens durchschnittlichen Stammdurchmesser von rd. 0,5 auf. Interessante Strukturen für z.B. höhlenbewohnende Arten treten dabei in Baum-Nr. 3 und vor allem in Baum-Nr. 6 auf. Hier fanden sich neben einigen nur flachen Stamm- und Asthöhlen auch mehrere tiefere Stammhöhlen (v.a. Birke-Nr. 6). Hier liegt die Vermutung einer kürzlich beendeten Brut des Staren nahe.

Aus diesem Grunde kann diesen Gehölzen aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zugewiesen werden.

Zudem fand sich in Baum-Nr. 6 Mulm von holzbewohnenden Käferlarven.

Spuren von Fledermäusen fanden sich, wie in allen anderen Gehölzen, dagegen jedoch nicht (vgl. Anhang).

Des Weiteren finden sich, entlang der westliche und östlichen Seite des Plangebietes Heckenzäune aus Liguster und Ziersträucher.

Plan Habitatstrukturen

4.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

4.3.1 Konkret nachgewiesene Vogelarten

Zur Erlangung grundlegender Kenntnisse hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für vorkommende Vogelarten („besonders“ und „streng“ geschützte Arten gem. BNatSchG) fand im betroffenen Bereich eine Referenzbegehung hinsichtlich der Vogelwelt (auch pot. Fledermaushabitate) am 07.06.2019 statt.

Die Artenliste erlaubt infolge der fortgeschrittenen Jahreszeit allenfalls eine Einschätzung des Arteninventars und besitzt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Aus diesem Grunde wurden zusätzlich potentiell vorkommende Arten berücksichtigt.

Im Rahmen der Kartierungen konnten so für das Plangebiet und die nahe Umgebung lediglich folgende 15 Vogelarten nachgewiesen werden:

Tab. 1: Vorkommende Vogelarten im Bereich des Plangebietes

Nr.	Art	RL BW *1)	VS-RL Anh. I	EG-Verordnung Nr. 338/972 Anh. A o. B*2)	VS-RL Art. 1 *3)	BArtSchV Anl. 1	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Plangebiet		UG	Bemerkungen
								T1	T2		
1.	Amsel				x		bes. geschützt	X	X	X	
2.	Bachstelze				x		bes. geschützt	X	-	X	
3.	Buchfink				x		bes. geschützt	-	X	X	
4.	Elster				x		bes. geschützt	X	X	X	Nahrungsgast
5.	Haussperling	V			x		bes. geschützt	X	X	X	
6.	Hausrotschwanz				x		bes. geschützt	X	-	X	
7.	Kohlmeise				x		bes. geschützt		X	X	
8.	Mauersegler	V			x		bes. geschützt	X	-	X	Überfliegend
9.	Mehlschwalbe	3			x		bes. geschützt	X	-	X	Mehrere Nester bzw. deren Reste in der westl. Gebäudehälfte
10.	Rabenkrähe				x		bes. geschützt	-	X	X	Nahrungsgast
11.	Rotmilan				x		streng geschützt	X	X	X	Überfliegend
12.	Rauchschwalbe	3			x		bes. geschützt	X	X	X	
13.	Star				x		bes. geschützt	-	X	X	Vermutliche Brut in Baum-Nr. 6
14.	Stieglitz				x		bes. geschützt	-	X	X	
15.	Zilpzalp				x		bes. geschützt	-	-	X	

*1) : Rote Liste Baden Württemberg (Stand 31.12.2013) LUBW
*2): EG-Verordnung Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch EG-Verordnung 834/2004 vom 28.04.2004
*3): Europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG)

Plangebiet

T1 = Plangebiet (v.a. Gebäude)
T2 = Plangebiet (v.a. Grünstrukturen)
UG = Umgebung

Amsel

Eine insgesamt häufige Art im Umfeld des Plangebietes, v.a. im Bereich der Wohngebiete. Ein Nest der Art konnte nicht nachgewiesen werden. Darüber hinaus könnte z.B. die Thuja (Baum-Nr. 7) der Art als potentieller Brutplatz dienen. Als Nahrungshabitat kommen im Plangebiet, infolge des hohen Versiegelungsrades, lediglich die zwei Fettwiesenbereiche in Frage.

Bachstelze

Ein akustischer Nachweis aus dem Plangebiet. Ein Brutvorkommen wäre nicht ausgeschlossen.

Buchfink

Die allgemein häufige Art siedelt auch gerne innerhalb des Ortsbereiches und konnte daher im Bereich der Gehölzgruppe im Süden des Plangebietes beobachtet werden.

Elster

Die Elster konnte im lediglich westlich der „Kaltbrunner Straße“. beobachtet werden. So kommt das Plangebiet v.a. als Nahrungshabitat in Frage.

Kohlmeise

Eine häufige Art im Bereich des gesamten Untersuchungsgebietes ist die Kohlmeise, für die das Höhlenangebot im Bereich des südlichen Plangebietes ein geeignetes Potential als Brutplatz böte.

Hausrotschwanz

Die Art konnte im Bereich der Gebäudes festgestellt werden. Die Art ist im Untersuchungsgebiet insgesamt verbreitet. Ein Brutrevier ist nicht auszuschließen.

Haussperling, RL V

Der Haussperling könnte das Plangebiet ggf. als Bruthabitat nutzen. Haussperlinge sind überwiegend Höhlen- und Nischenbrüter, sie bauen gelegentlich jedoch auch Freinester. Infolge der Heckenstrukturen im Randbereich des Plangebietes könnte hier ein erhöhter Brutverdacht vermutet werden. Außerdem liegt eine sekundäre Nutzung der noch weitgehend intakten Mehlschwalbennester nahe, worauf eine sekundäre Aufweitung derselben hindeuten könnte.

Mauersegler

Mauersegler wurden das Plangebiet nur überfliegend festgestellt.

Mehlschwalbe, RL 3

Die Mehlschwalbe wählt als Nistplatz die Außenseiten von Gebäuden. Hier werden die Nester unter Dachüberständen, Mauervorsprüngen oder in Fensteröffnungen gebaut. So konnten im Bereich der westlichsten Ecke des Gebäudes auf der Nord-, West- und Südseite zwei fast vollständige (vermutlich von Haussperlingen beschädigt) und vier Reste von Mehlschwalbennestern festgestellt werden. Sie befinden sich zwischen einem kleinen Vorsprung der Hauswand und dem Dach. Am 16.06.2019 wurden einige Mehlschwalben im nordöstlichen Luftraum beobachtet.

Rabenkrähe

Eine im Untersuchungsgebiet häufig auftretende Art, die das Plangebiet ggf. als Nahrungsgebiet aufsucht. Inwieweit die Rabenkrähe die Baumgehölze zumindest gelegentlich auch als Bruthabitat nutzt, ist unklar. Im Bereich der Birken (z.B. Baum-Nr. 6) fänden sich geeignete Niststandorte.

Rotmilan

Am 09.06.2019 konnte die Art kreisend über dem Plangebiet beobachtet werden. Das Plangebiet zählt jedoch kaum zum engeren Nahrungsgebiet des Rotmilans, der einen großen Aktionsradius besitzt.

Rauchschwalbe, RL 3

Die Art befliegt auch das Plangebiet zur Nahrungsaufnahme, brütet aber wohl nicht im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.

Star

In der markanten Stammhöhle in Birke-Nr. 6 könnte im Frühjahr 2019 eine Brut des Staren stattgefunden haben, worauf Spuren hinweisen. Zudem wurde ein Individuum in diesem Baum vernommen.

Stieglitz

Die attraktive Art wurde im südlichen Bereich nachgewiesen. Es kann vermutlich von einem Status als Brutvogel im Bereich der Birken und der Fichte ausgegangen werden.

Zilpzalp

Die häufige Art wurde im südlichen Grenzbereich des Plangebietes vernommen.

Fototafel 2: Habitatstrukturen des Plangebietes

	<u>Gebäudefassade aus Südwesten:</u> Aus Gründen des Artenschutzes sind die vorgefundenen Reste von Mehlschwalbennestern unter dem Dachvorsprung von Interesse.
	<u>Gebäudefassade aus Süden:</u> In der östlichen Gebäudehälfte ist auf der südlichen Seite ein weiterer seitlicher Eingang.
	<u>Plangebiet aus Osten:</u> Trotz des Alters des Gebäudes befindet sich dieses in einem vergleichsweise gepflegten Zustand.
	<u>Gebäude Südseite:</u> Reste einstiger Mehlschwalbennester, die vermutlich von Hausperlingen nachgenutzt wurden.

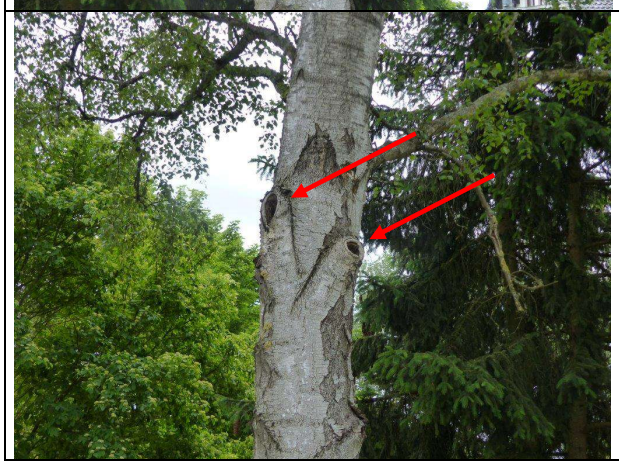
Aufnahmen: 09.06.2019 SeeConcept®

Fototafel 3: Habitatstrukturen des Plangebietes

	Gebäudefassade aus Westen: Im oberen Bereich der westlichen Fassade befindet sich gegenwärtig ein sog. Kotbrettchen gegen Verschmutzungen von Mehlschwalben.
	Plangebiet aus Osten: An der Ostfassade finden sich Nestbauten der Großen Lehmwespe.
	Gebäude-Ostseite: Noch geschlossener Nestbau der Großen Lehmwespe.
	Gebäude-Ostseite: Nestbau der Großen Lehmwespe. Das Foto lässt 1 aufgeweitete Ausflugsöffnung erkennen.

Aufnahmen: 09.06.2019 SeeConcept®

Fototafel 4: Habitatstrukturen des Plangebietes

	<u>Gebäudefassade aus Süden:</u> Die Birken im Vordergrund sind aufgrund von kleineren Stammhöhlen aus naturschutz-fachlicher Sicht von prinzipiellem Interesse.
	<u>Baum-Nr. 6:</u> Die nach Norden ausgerichtete Stammhöhle von Baum-Nr. 6 (rote Pfeilsignatur) bietet für Vögel und Fledermäuse eine geeignete Lebensstätte. Sie könnte im Frühjahr insbesondere einer Brut des Staren gedient haben.
	<u>Baum-Nr. 6:</u> In der Birke Nr. 6 befinden sich zwei bis drei Stammhöhlen.

Aufnahmen: 09.06.2019 SeeConcept®

4.4 Fledermäuse

Gebäude

Gebäude weisen häufig hervorragende Strukturen auf, die als Quartiere für Fledermäuse dienen können. Hier können sich bedeutende Quartiervorkommen entwickeln, die bei Sanierungen und baulichen Veränderungen artenschutzrechtlich zu berücksichtigen sind.

Alle Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und sind damit streng geschützt i.S.d. BNatSchG. Für diese Tiere gilt das Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot und der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 BNatschG.

Zur Überprüfung wurde am 09.06.2019 eine Begehung hinsichtlich der Vorkommen von Fledermäusen an dem Gebäude vorgenommen. Das Gebäude wurde tagsüber auf potentielle sowie tatsächlich vorhandene Quartiermöglichkeiten (mit dem Fernglas) untersucht.

Unübersichtliche Bereiche sowie Spalten im Außenbereich wurden mit einer Taschenlampe ausgeleuchtet. Potenzielle Fledermausquartiere an Gebäuden können sich in verschiedenen Spalten und Hohlräumen an Wänden, hinter Verschalungen, in Giebeln, in Zwischendecken und Dächern befinden.

Zusätzlich wurde auf Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen lassen, geachtet.

Hinweise auf Fledermäuse ergeben sich durch folgende Merkmale:

- Lebende Individuen
- Mumien
- Kot
- Parasiten
- Typischer Geruch
- Fettablagerungen am Einflugloch

Überprüfung der Gehölze

Zur Ermittlung des Quartierpotentials wurde am gleichen Tag eine Untersuchung der Bäume im Eingriffsbereich durchgeführt, bei der alle sichtbaren Baumhöhlen erfasst wurden (vgl. Anhang). Als potentiell relevante Baumquartiere sind vor allem Astabbrüche, Rindenspalten und Baumhöhlen geeignet.

Ergebnisse

Gebäude:

An der Außenfassade finden sich für spaltenbewohnende Fledermausarten insgesamt keine auffälligen geeigneten Quartiere. Dennoch könnten Einzeltiere im Sommer in schmalen Spalten (z.B. unter dem Dachvorsprung) und hinter den Rollläden nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bäume:

In den Gehölzen wurden keine fledermausrelevanten Strukturen entdeckt. Die sichtbaren Baumstrukturen besitzen fast alle keine ausreichende Tiefe um als optimales Versteck für Fledermäuse dienen zu können. Einzeltiere im Sommer wären in tieferen Höhlungen jedoch denkbar (z.B. Baum-Nr.6).

4.5 Amphibien und Reptilien

Infolge des Fehlens von Laichgewässern und sonst geeigneter Habitatstrukturen (bodenfeuchte Lebensräume) ist das Plangebiet für **Amphibien und Reptilien** ohne Bedeutung.

4.6 Insekten

Tagfalter, Nachtfalter

Infolge des hohen Versiegelungsgrades und der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ist das Plangebiet für diese Artengruppe von untergeordneter Bedeutung.

Große Lehmwespe

Entlang der Außenfassaden des Gebäudes befinden sich auf der Ostseite zwei auffällige Nestbauten der Großen Lehmwespe (*Delta unguiculatum*), auch Delta-Lehmwespe genannt. So finden sich an der östlichen Außenfassade in mehreren Meter Höhe mindestens 2 Nestbauten.

Die Große Lehmwespe, ist ein Hautflügler aus der Familie der Faltenwespen (Vespidae). Sie ist die einzige Art ihrer Gattung in Europa. Mit einer Körperlänge von 20 – 26 mm sind die Weibchen eine außerordentlich stattliche Erscheinung und somit die größte mitteleuropäische Faltenwespe. Ihr Körper ist schwarz und teilweise dunkelrot gefärbt, der Hinterleib trägt breite, gelbe Binden. Durch ihre Färbung und Größe ist sie leicht zu bestimmen.

Es gibt nur eine einzige Generation pro Jahr und ihre Flugzeit erstreckt sich von Anfang Juni bis Ende August.

Die Große Lehmwespe kommt von Südeuropa bis nach Kleinasien vor, wobei die nördliche Grenze ihrer Verbreitung durch den Süden Deutschlands verläuft. Sie besiedelt vorrangig den Siedlungsbereich des Menschen (Synanthropie) und ist an sonnigen Mauern und frei liegenden Steinen zu finden.

Die Weibchen legen ihre Lehmnester an Steinen und Mauern, bevorzugt an hellen, rauen Oberflächen an. Die Nester findet man an Gebäuden bis in etwa 15 Meter Höhe. Sie bestehen aus bis zu sieben Zellen, die zum Abschluss mit einem lehmigen Mörtel überdeckt werden. Die Form des Nestes erinnert an einen getrockneten Lehmklumpen. Da die Nester in der Nähe des Menschen angelegt werden, sind sie von mutwilliger Zerstörung stark betroffen. Die Larven werden jeweils mit zwei bis drei Raupen von Nachtfaltern versorgt. Die Larven ernähren sich etwa 12 Tage von ihrem Nahrungsvorrat und verpuppen sich in einem Kokon (vgl. MADER, D. 2002).

4.7 Beurteilung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht

Eigenwert

Als Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass das Plangebiet infolge des hohen Versiegelungsgrades (Gebäude, Plätze) sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Allensbach aus naturschutzfachlicher Sicht aktuell eine **vergleichsweise geringe bis mittlere Bedeutung besitzt**.

Auszunehmen ist hierbei der geschlossene Gebäudekörper, der prinzipiell geeignete Habitatstrukturen für Vögel (v.a. Mehlschwalben) darstellt(e) **(hohe Bedeutung)**.

Von Interesse sind die östlichen Außenfassaden zudem als Nistplatz der Großen Lehmwespe (*Delta unguiculatum*). Als mediterranes Faunenelement besitzt die Art jedoch keinen gesetzlichen Schutz.

Des Weiteren sind die drei Birken (Bäume-Nr. 3, 4 und v.a. 6) im südlichen Bereich des Plangebietes aus Sicht des Artenschutzes von besonderem Interesse. Ihnen kann somit insgesamt eine **mittlere bis hohe Bedeutung** zugewiesen werden. In Verbindung mit Kleinstrukturen (z.B. Thuja) handelt es sich bei diesen Gehölzstrukturen um einen Lebensraum für mehrere Singvogelarten (z.B. Buchfink, Kohlmeise, Star).

Funktionale Bezüge

Aufgrund der isolierten Lage innerhalb des Siedlungsraumes sowie der intensiven Nutzung besitzt das Plangebiet keine besonderen funktionalen Bezüge (Biotopvernetzungslinien).

4.8 Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Auswirkungen des Vorhabens auf Arten

Vögel:

Gebäude

Auch wenn die Reste der Mehlschwalbennester aktuell nicht besetzt sind, dürfen deren Fortpflanzungs und Ruhestätten prinzipiell nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Aus diesem Grunde sollte die Untere Naturschutzbehörde hinsichtlich einer Ausnahmegenehmigung hinzugezogen werden (Ausnahme im Einzelfall).

In jedem Falle müssen im Zuge der geplanten Neubauten geeignete Nisthilfen für Mehlschwalben an den Außenwänden angebracht werden, um so eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 NatSchG zu vermeiden (vgl. Abb. 8).

Gehölze

Gemäß der vorliegenden Kenntnisse über besonders und streng geschützte Arten (gem. BNatSchG, Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie)/ „Rote Liste-Arten“, können durch die geplante Bebauung, erhebliche Beeinträchtigungen, auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen und Arten, weitgehend ausgeschlossen werden.

Infolge des geplanten Vorhabens kommt es so v.a. zu einer Inanspruchnahme von Flächen. So werden im vorliegenden Falle, aus Artenschutzgründen überwiegend vergleichsweise „durchschnittlich empfindliche“ (Gebäude, versiegelte Bereiche) Flächen betroffen.

Der Verlust der aus Artenschutzgründen interessanteren Gehölzstrukturen entlang der Südgrenze muß dagegen als prinzipiell mittlere bis hohe Beeinträchtigung bewertet werden, da hieraus Eingriffe in konkrete und potentielle Brutreviere von „besonders“ geschützten Vogelarten (vgl. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG, Art 1 VS-RL, VS-RL Anhang 1), wie z.B. Elster, Amsel resultieren.

Von einer „Erheblichkeit“ (für die lokale Population) muß jedoch nicht ausgegangen werden. Hierfür sprechen u.a. folgende Sachverhalte:

- Die Lebensstätten dieser Arten besitzen auch heute noch große Anteile im Untersuchungsgebiet und im Naturraum „Bodenseebecken“ (z.B. Randbereich und Siedlungsraum von Allensbach).

- Die das Gebiet aufsuchenden Nahrungsgäste sind im Untersuchungsgebiet und auch im „Bodenseebecken“ allgemein verbreitet und meist häufig.

- Die betroffenen Gehölze stellen für diese Arten (Nahrungsgäste) wahrscheinlich lediglich einen Teillebensraum dar.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG (vgl. 1.2) darf ein Baubeginn prinzipiell nicht vor Mitte August (Ende der Brutzeit der betroffenen Arten) liegen. Ab diesem Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass durch Bautätigkeiten (Beseitigung von Vegetationsstrukturen) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der besonders geschützten Arten (z.B. Buchfink) nicht getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden, womit eine Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht befürchtet werden muß.

Auch TRAUTNER & JOOS (2008) empfehlen, bei der artenschutzrechtlichen Prüfung bei "mäßig häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufigen Arten sowie verbreiteten Arten mit hohem Raumanspruch… regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen"; dies gilt "ggf. auch [für] Arten der Vorwarnliste".

Zudem ergibt sich die Möglichkeit für die betroffenen Arten den Verlust des Brutplatzes durch Ausweichen in Nachbargebiete zum Teil zu kompensieren.

Des Weiteren könnten neben einem Erhalt wertgebender Gehölze innerhalb des Plangebietes Maßnahmen für Höhlenbrüter vorgenommen werden. Hierzu zählt die Anbringung von Nistkästen innerhalb des Plangebietes. Hierdurch kann die ökologische Funktion, der potentiell von dem Eingriff des Vorhabens betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (vgl. § 44 Abs. 5).

Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass entsprechende Gebiete von den jeweiligen Arten bereits besiedelt sein können, so dass eine vollständige Eigenkompensation der Brutplatzverluste ggf. nicht gesichert ist.

Auch wenn in der Bilanz insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Vogelarten zu befürchten sind, ist auf eine zeitnahe Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zu achten. In diesem Zusammenhang kann die ökologische Funktion, der von dem Eingriff des Vorhabens betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (vgl. § 44 Abs. 5).

So sollten zur Verbesserung der Habitatstrukturen für Singvogelarten (z.B. Haussperling, Star) frühzeitig Nistkästen (rd. 5 Stück*) im nahen Umfeld des Plangebietes angebracht werden.

* = Nistkasten z.B. für die Kleiber (Lochgröße Durchmesser: 3,2 cm), Star (Einflugloch rd. 4,5 cm), Buntspecht 5,0 cm.

* = Halbhöhlen für Nischenbrüter (z.B. Grauschnäpper, Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz

Fledermäuse:

Im Zuge der möglichen Beseitigung von Einzelbäumen mit Höhlungen im Plangebiet, könnten ggf. Einzeltiere im Sommer betroffen sein. Diese sollten nach Möglichkeit erhalten werden oder zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. - Nr. 3 BNatschG außerhalb der Vegetationsperiode gefällt werden.

Sommerquartiere für Einzeltiere können am Gebäude in schmalen Spalten (z.B. unter dem Dachvorsprung) und hinter den Rollläden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Größere Quartiervorkommen sind unwahrscheinlich, da diesbezüglich keine Spuren gefunden wurden.

Überwinternde Tiere können auf Grund von fehlenden Quartiermöglichkeiten (frostsichere Quartiere) jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

Ein Abriss des Gebäudes sollte deshalb in den Wintermonaten (während der Abwesenheit der Fledermäuse: November - März) erfolgen. wodurch eine Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht befürchtet werden muß.

Bei einem Abriss im Sommer (April - Oktober) sollte 1-2 Tage vorher durch eine abendliche Ausflugskontrolle nachgewiesen werden, daß sich keine Fledermäuse am Gebäude befinden. Die Ausflugsbeobachtung muss von einem Fledermausexperten durchgeführt werden.

Insekten:

Durch den geplanten Abriß des Gebäudes kommt es zu einer Beseitigung der an der Ostfassade vorhandenen Nestbauten der **Großen Lehmwespe**.

Auch wenn die Art nicht gesetzlich geschützt ist, sollte nach Möglichkeit ein Abbruch während der Aktivitätszeiten der Imagines (Anfang Juni bis Ende August) erfolgen. Während der übrigen Jahreszeit stellen diese Nestbauten Lebensraum für Präimaginalstadien (Eier, Raupe und Puppe im Bereich der Fassade) dar.

Die Art ist in der Umgebung noch verbreitet. So fanden sich die Nestbauten der Art an mehreren Häuserfassaden im Umfeld des Plangebietes, so daß erhebliche Beeinträchtigungen für die lokale Population auch außerhalb der Aktivitätszeit (Anfang Juni bis Ende August) der Imagines nicht befürchtet werden müssen.

Im diesem Fall sollte dennoch versucht werden, die Nestbauten beim Abbruch zu erhalten und im Bereich des Plangebietes zu integrieren.

4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz

Die im Folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen sind in erster Linie an einer dauerhaften Verbesserung der Lebensraumsituation für Mehlschwalben und anderen an Gebäuden bewohnende Arten ausgerichtet.

- Anbringung von Nisthilfen für Schwalben an den neuen Gebäuden (vgl. Abb. 8)

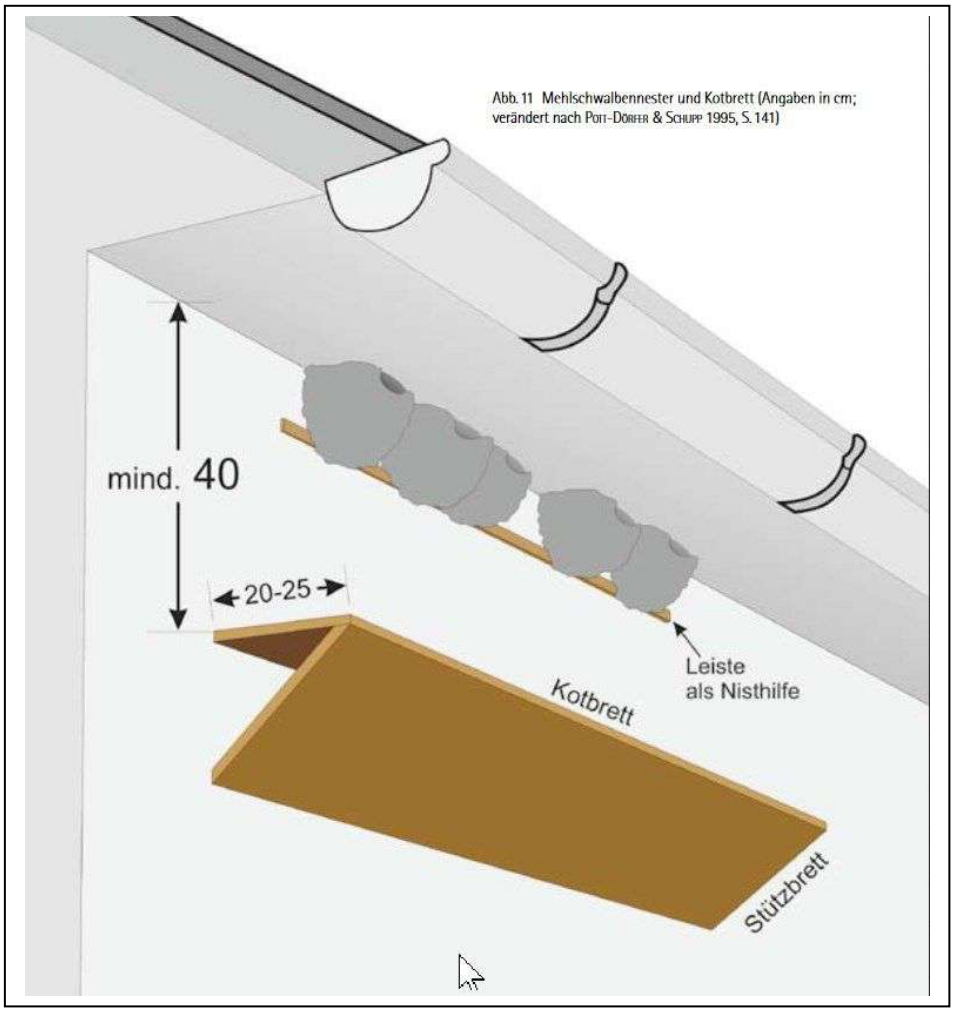


Abb. 8: Nisthilfen für Mehlschwalben (nach POTT- DÖRFER & SCHUPP 1996)

Des Weiteren könnte im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung des Geländes, die Lebensraumsituation v.a. für das Artenspektrum der Bäume und Hecken bewohnende Arten (z.B. Haussperling, Amsel) u.a. durch folgende Maßnahmen aufgewertet werden. Diese sind darüber hinaus dem eigentlichen Vorhabensbeginn z.T. zeitlich vorzuziehen (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG):

- Zur Vermeidung von Unfällen mit Vögeln, sollte im Rahmen der neu geplanten Gebäude auf großflächige Verglasungen verzichtet werden bzw. durch Greifvogelsilhouetten markiert werden.

- Der vorhandene ältere Gehölzbestand (Birken) sollte, wenn möglich, zumindest bereichsweise erhalten bleiben.

- Pflanzung und Entwicklung von Gehölzen (Sträucher) im Zuge der Umsetzung der geplanten Neubauten.

- Um bereits zu Beginn der Entwicklungszeit des Gehölzbestandes die Habitatsstrukturen für die betroffenen Arten (z.B. Baumgehölze) zu verbessern, könnten zusätzlich Nisthilfen an Gehölzen angebracht werden.

- Die Nestbauten der Großen Lehmwespe sollten möglichst während ihrer Aktivitätszeit (Anfang Juni bis Ende August) beseitigt werden. Ansonsten könnten die noch besetzten Bauten ggf. im Bereich des Plangebietes integriert werden.

4.10 Fazit

Das Gebiet der geplanten Wohnbebauung „Kaltbrunner Straße“, im nördlichen Ortsbereich von Allensbach, besitzt aufgrund der innerörtlichen Lage, bestehender Vorbelastungen (u.a. vorhandene Bebauung, anthropogene Eingriffe in den Bodenkörper) sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen, für die betroffenen Schutzgüter insgesamt eine **unterdurchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung**.

Für die betroffenen Schutzgüter **(Mensch, Boden, Wasser, Klima, Landschafts- bzw. Ortsbild)** müssen in der Bilanz, vor allem aufgrund der Vorbelastungen, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, **erhebliche Auswirkungen nicht befürchtet** werden.

Infolge der mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen (v.a. Verlust von versiegelten Flächen, wie z.B. Gebäude und 8 Gehölze) für die „besonders“ und „streng geschützte“ Arten, sind auch für das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände (gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG), v.a. für Vögel, sind jedoch, neben Maßnahmen wie der gesetzlich vorgeschriebenen Beachtung der Zeiten für die Gehölzrodung (empfohlener Zeitraum für eine Rodung: Anfang September bis Ende Februar) auch Maßnahmen zur (ggf. vorgezogenen) Kompensation (z.B. Pflanzung von Baumgehölzen und Hecken) sowie die Anbringung von Nisthilfen erforderlich.

In jedem Falle müssen im Zuge der geplanten Neubauten geeignete **Nisthilfen für Mehlschwalben** an den Außenwänden angebracht werden (vgl. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

In deren Folge kann ein Funktionserhalt im räumlichen Zusammenhang geschaffen bzw. erhalten werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Ein Abriss des Gebäudes sollte hinsichtlich des Fledermausschutzes ebenso in den Wintermonaten (November-März) erfolgen, so daß eine Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht befürchtet werden muß.

V. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

B & B GMBH Architekten & Ingenieure (2019): Gemeinde Allensbach-Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“ 11. Änderung, Konstanz.

EBERT, G. (1991): Die Schmetterlinge Baden - Württembergs, Tagfalter Bd. 1 und 2; Ulmer Verlag, Stuttgart.

LANDESSTELLE FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE BADEN-WÜRTTEMBERG (1993): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden – Württemberg.

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN - WÜRTTEMBERG (1992): Geologische Karte Hegau und westl. Bodensee, 1 : 50.000, Freiburg, Stuttgart.

HÖLZINGER, J. MAHLER, U. (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht – Singvögel 3.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.

HÖLZINGER, J., P. BERTHOLD, C. KÖNIG & U. MAHLER (1996): Die in Baden-Württemberg gefährdeten Vogelarten. „Rote Liste“ (4. Fassung. Stand 321.12.1995).- Orn.Jh.Bad.-Württ.9: 33-92.

HYDR-DATA (2003): Hydrogeologische Untersuchung – Umgehung B 33 neu, Allensbach-West.- Radolfzell.

LANDESSTELLE FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE BADEN-WÜRTTEMBERG (1993): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden – Württemberg.

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN – WÜRTTEMBERG (2000): Topo-Freiburg.

LANG, G. (1990): Die Vegetation des westlichen Bodenseegebietes.- Gustav Fischer Verlag, Stuttgart.

LAUFER, FRITZ, SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs.- Ulmer Verlag, Stuttgart.

LFU (2004): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Karlsruhe.

LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Gestattungsverfahren.- Karlsruhe.

MADER, D. (2002): Verbreitung der Delta-Lehmwespe *Delta unguiculatum* (Hymenoptera : Eumenidae) im Rhonetal oberhalb des Genfer Sees (Schweiz).- galathea 18/2 • Berichte des Kreises Nürnberger Entomologen.

REGIONALVERBAND HOCHRHEIN – BODENSEE (1998): Regionalplan Hochrhein - Bodensee .- Waldshut-Tiengen.

TRAUTNER & JOOS (2008): Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten. - Ein Vorschlag zur praktischen Anwendung Naturschutz und Landschaftsplanung 40, (9).

ANHANG

Gehölzliste Bestand (Plangebiet)

NR.	ART	STAMM ∅ in m	VITALITÄT	BIOTOPWERT (z.B. Höhlenbrüter, z.B. Spechte, Käfer)	BEMERKUNG
1	Platane	0,5	0-1	**2**	abgeplatzte rissige Rinde, alte Astanschnitte
2	Kirschlorbeer	0,6	1	**0**	3 x gegabelter Stamm
3	Birke	0,4	1	**2**	Eine kleine ausgefaulte Asthöhle, alte Astanschnitte
4	Birke	0,4	1	**3**	Stamm von Efeu umwachsen, 2 flache, 1 tiefere Stammhöhle
5	Fichte	0,2	0-1	**1**	gabeliger Wuchs
6	Birke	0,5	0-1	**4**	3 kleine flache, 2 tiefere größere Stammhöhlen, Mulm 2 kleinere tiefere Stammhöhlen, verwachsene kleine Astanschnitte, vermutlich Brut des Star
7	Thuja	0,35	0	**1**	Dichter Wuchs, z.T. abgestorben
8	Hartriegel	0,15	1	**2**	Baumförmig, mehrere Stämme

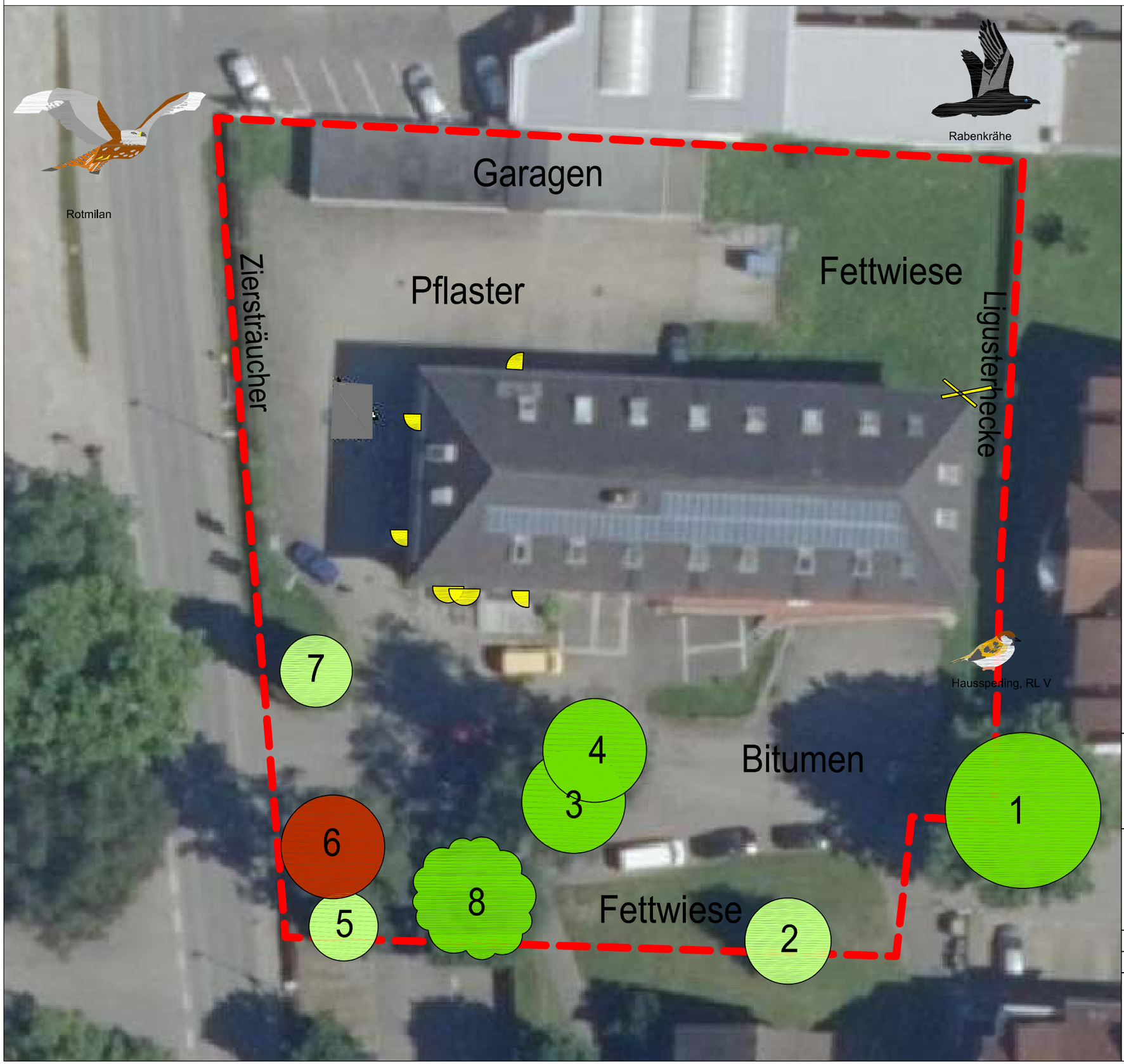
Bewertung in der Tabelle:
Vitalität: 3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = leicht geschädigt O = stark geschädigt
Biotopwert:4 = sehr hoch (Nest, Spechthöhle, viel Mulm), 3 = hoch, 2 = mittel, 1 = weniger bedeutend, O = standortfremd

PFLANZLISTE „KALTBRUNNER STRASSE“

PFG1 **Pflanzliste**

Pflanzung und Entwicklung von Bäumen und Sträucher auf privaten Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Pinus nigra	Schwarzkiefer
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina agg.	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball
o.ä.	



HABITATSTRUKTUREN

Biotopwert für Höhlenbrüter

- **sehr hoch, (z.B. Baum mit Höhle(n), Nest)**
- **hoch**
- **mittel**
- **gering**

Vogelnester

- **Ehemaliges Nest der Mehlschwalbe**
- **Rest eines Nestes der Mehlschwalbe**
- **Rest eines Nestes**

wertgebende Arten

- **Amsel**
- **Kohlmeise**
- **Buchfink**
- **Haussperling**
- **Hausrotschwanz**
- **Mauersegler**
- **Mehlschwalbe**
- **Rotmilan**
- **Star**

Gemeinde Allensbach

Artenschutzrechtliche Einschätzung

"Kaltbrunner Straße 11. Änderung"

HABITATSTRUKTUREN

M 1 : 500 (Im Original)

Bearbeitung: F. Nowotne, Dipl.-Geologe	Datum: 12.06. 2019 geändert: 29.08.2019
Gezeichnet: FN	

SeeConcept
Büro für Landschafts- und Umweltplanung

Frank Nowotne
Waldweg 28
D-88690 Uhldingen
Ruf (07556) 931911
Fax (07556) 931912
seeconcept@t-online.de

Schallschutzprüfstelle
Beratende Ingenieure VBI

Dipl.-Ing. Walter Körner
B. Eng. Georg Rathfelder

Bauakustik
Raumakustik
Wärmeschutz
Energiebilanzierung
Schallimmissionsschutz
Thermische Bauphysik

Anschrift:
Buchbrünnleweg 41
78479 Reichenau
Telefon: (0 75 31) 804 55 05
Telefax: (0 75 31) 804 55 06
E-Mail: info@gsa-koerner.de
www.gsa-koerner.de

Büro Mitte:
Jahnstraße 7
65329 Hohenstein
Telefon: (0 61 20) 97 98 99 -0
Telefax: (0 61 20) 97 98 99 -99
E-Mail: info@gsa-koerner.de
www.gsa-koerner.de

Sachbearbeiter:
F. Löskow

Datum:
05. September 2019

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

P 19156.A

GEMEINDE ALLENSBACH
BEBAUUNGSPLAN „KALTBRUNNER STRASSE“ – 11. ÄNDERUNG
78476 ALLENSBACH

SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

GERÄUSCHIMMISSIONSPROGNOSE

AUFTRAGGEBER:	ARCHITEKTURBÜRO BEBAUUNGPLAN:
Gemeinde Allensbach Rathausplatz 1	B&B Architekten u. Ingenieure Lohnerhofstraße 9
78476 Allensbach	78467 Konstanz

I N H A L T S V E R Z E I C H NI S

		SEITE
1.	ZUSAMMENFASSUNG	3
2.	SITUATION UND AUFGABENSTELLUNG	3
3.	BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN	5
4.	MESSTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN	6
5.	UNTERSUCHUNGS- UND BEURTEILUNGSVERFAHREN	7
5.1	BAULEITPLANUNG SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNG	7
5.2	6. ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM – TA LÄRM)	8
5.3	16. BIMSCHV, 16. VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (VERKEHRSLÄRMSCHUTZ-VERORDNUNG – 16. BIM-SCHV)	9
5.4	DIN 4109 „SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU“	10
6.	THEORETISCHE UNTERSUCHUNGEN	11
6.1	GEWERBLICHE GERÄUSCHIMMISSIONEN	11
6.2	ÖFFENTLICHE VERKEHRSWEGE	15
7.	PROGNOSESICHERHEIT	18

1. ZUSAMMENFASSUNG

Das Architekturbüro B&B Architekten & Ingenieure, 78467 Konstanz hat für die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Kaltenbrunner Straße“ entsprechende Planunterlagen und Schriftstücke erarbeitet.

Westlich der Bundessstraße B33 auf dem Flurstück 3153/1, östlich der K6171 Kaltenbrunner Straße und südlich des Autohauses „Brodmann“ sollen mehrere Gebäude, gegliedert in mehrere Baukörper, entstehen. In dem Gebäude sollen Wohnungen sowie das Technologiezentraum Allensbach untergebracht werden. Die Fläche soll weiterhin als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Die vorliegende Gutachtliche Stellungnahme führt den Nachweis, dass von den bestehenden gewerblichen Anlagen sowie den angrenzenden Verkehrswegen keine unzulässig hohen Geräuschimmissionsanteile auf das Planungsgebiet einwirken.

Es wird der Nachweis geführt, dass an allen Immissionspositionen die Summe der anlagenbezogenen Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bunde-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einhalten und unterschreiten.

Die im Westen verlaufende Kaltbrunner Straße sowie die im Nordosten verlaufende Bundestraße B33 führt bei dem in Ansatz gebrachten Verkehrsaufkommen und bei den gegebenen Entfernungen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV.

2. SITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

Der Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“ soll östlich der Kaltbrunner Straße im Bereich des dort festgesetzten Mischgebiets geändert werden. Die geplanten Änderungen beziehen sich auf das Grundstück Flurstück Nr. 3163/1, auf welchem sich ein gewerblich genutztes Gebäude befindet. In diesem Gebäude ist derzeit das Technologiezentrum Allensbach – TZA – untergebracht, ein Gemeinschaftsprojekt der Gemeinde Allensbach und der Bezirkssparkasse Reichenau.

Anstelle des sanierungsbedürftigen und zu kleinen Gebäudes ist die Errichtung einer größeren Gebäudeanlage geplant, in welcher aufgrund der bestehenden Nachfrage sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzungen untergebracht werden sollen, wie z.B. die Firmen, welche schon jetzt im Technologierzentrum ansässig sind.
Um diese Nutzungen in einem der Nachfrage und den bestehenden städtebaulichen Verhältnissen angemessenen Umfang zu ermöglichen soll der bestehende Bebauungsplan im betroffenen Bereich geändert werden.

Das Plangebiet für die 11. Änderung wird im westlichen Bereich durch die „Kaltbrunner Straße“ begrenzt. Nördlich ist das Grundstück Flst. Nr. 3151 gebietsabgrenzend. Hier befindet sich ein Autohaus. Östlich grenzen die Grundstücke Flst. Nr. 3163/6 und 3163/5 an, südlich das Grundstück Flst. Nr. 3163. Diese Grundstücke sind mit Wohngebäuden überbaut.

Die Geräuschemissionen der Kaltenbrunner Straße und der Bundesstraße B33 sind nach DIN 18005-1:2002 und dem Beiblatt 1 zur DIN 18005:1987 zu bewerten und zu beurteilen. Das im Norden an das Gebiet anschließende Autohaus Brodmann stellt eine gewerbliche Anlage dar und somit sind die Geräuschemissionen nach der TA-Lärm[1] mit den darin benannten Richtlinien zu bewerten und zu beurteilen. Bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte und –orientierungswerte sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren und zu diskutieren.

Eine relevante Vorbelastung durch Schallimmissionen im Sinne der TA-Lärm weiterer gewerblicher Betriebe und Anlagen ist gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan in der direkten Umgebung des Bauvorhabens nicht zu erwarten.

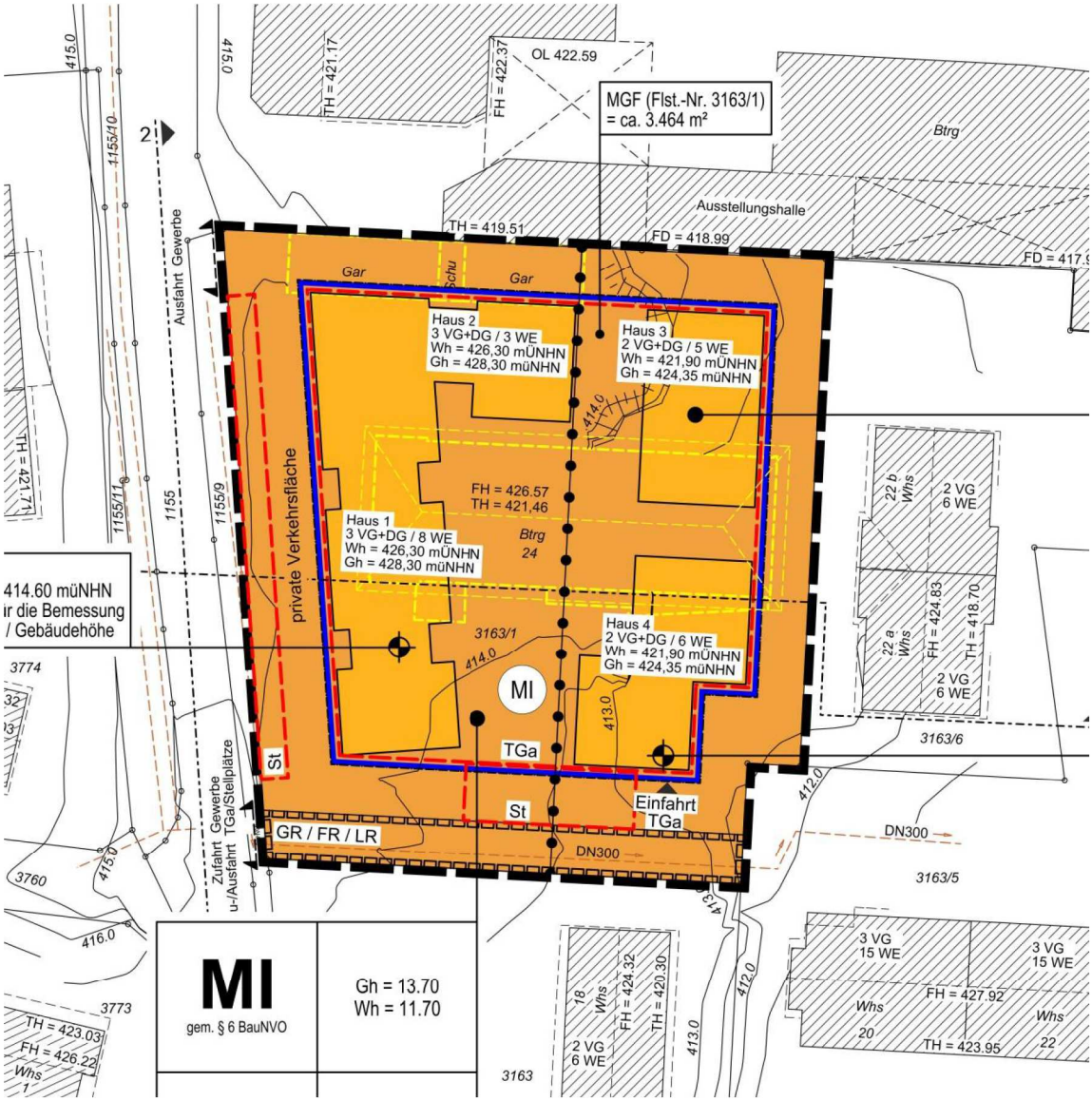


Abbildung 1: Ausschnitt 11. Änderung Bebauungsplan „Kaltbrunnner Straße“, B&B Architekten & Ingenieure

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998

3. BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN

Für die Ausarbeitung dieser Gutachtlichen Stellungnahme standen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“, Textliche Festsetzungen, Satzung, Plan und Begründung
  hergegeben per E-Mail am 10.07.2019
  Maßstab: -
  Fassung: 07.09.1973

- Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“, 9. Änderung, Textliche Festsetzungen, Satzung, Plan und Begründung
  hergegeben per E-Mail am 10.07.2019
  Maßstab: -
  Fassung: 28.02.1994

- Vorentwurf 70718 1.14,
  Bebauungsplan „Kaltbrunner Straße“, Gemeinde Allensbach, 11. Änderung
  hergegeben per E-Mail am 05.09.2019
  Planverfasser: B&B Architekten und Ingenieure
  78467 Konstanz
  Maßstab: 1 : 500
  Planfassung: 28.08.2019

- E-Mail Herr Weiss, Hauptamtsleiter Gemeinde Allensbach, zur Nutzungsintensität der Tankstelle
  E-Mail erhalten am 11.07.2019
  Verfasser: Herr Stefan Weiss

- Baugenehmigungen, erteilt durch das Landratsamt Konstanz
  hergegeben per E-Mail am 10.07.2019
  Betriebshalle mit Wohnung, Büroraum und Tankstelle, 22.09.1964, Aktenzeichen 14/64
  Öffentliche Tankstelle, 07.04.1965, Aktenzeichen II/3
  Garagen und Unterstellplätze, 25.03.1971, Aktenzeichen unbekannt

Folgende Normen und Richtlinien wurden für die Bearbeitung herangezogen:

DIN 18005-1	Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen, Hinweise für die Planung Juli 2002
DIN 18005 Beiblatt 1	Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung Fassung 1987
DIN 4109-1	Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen Fassung 2016
DIN 4109-2	Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweis der Erfüllung der Anforderungen Fassung 2016

TA-Lärm	6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm Neufassung vom 26.08.1998
Verkehrslärmschutz-verordnung 16. BImSchV	16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom Juni 1990
RLS-90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990
VDI-Richtlinie 2571	Schallabstrahlung von Industriebauten Ausgabe 1976
VDI-Richtlinie 2714	Schallausbreitung im Freien Ausgabe 1988
VDI-Richtlinie 2720	Schallschutz durch Abschirmung im Freien Ausgabe 1997
DIN ISO 9613-2	Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Ausgabe Oktober 1999

Soweit darüber hinaus Normen und Richtlinien im Zuge der Bearbeitung zur Anwendung kommen, sind diese im Text genannt und gegebenenfalls erläutert.

4. MESSTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN

Messtechnische Untersuchungen waren nicht Gegenstand der Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz.

5. UNTERSUCHUNGS- UND BEURTEILUNGSVERFAHREN

5.1 BAULEITPLANUNG SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSWERTE

Für die Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes im Zuge der Bauleitplanung, gibt die DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, wertvolle Hinweise. Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ beinhaltet die sogenannten schalltechnischen Orientierungswerte, getrennt für die Tages- und Nachtzeit in Abhängigkeit der schutzwürdigen Baugebiete. Dabei wird während der besonders schutzbedürftigen Nachtzeit unterschieden zwischen Geräuschimmissionen von Straßenverkehrswegen (höhere Werte nach Tabelle 1) einerseits und von Geräuschimmissionsanteilen für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche vergleichbarer öffentlicher Betriebe andererseits.

Die nachfolgende Tabelle 1 gibt die Orientierungswerte wieder.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 DIN 18005

Einwirkungsort	Schalltechnische Orientierungswerte dB(A) Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete Ferienhausgebiete	50	40/35
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45/40
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45/40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50/45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55/50

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, wird ausdrücklich vermerkt, dass die Orientierungswerte bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbauten Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden sollen.

Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält jedoch auch den Hinweis, dass die Belange des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei überwiegend anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Weiter wird ausgeführt, dass der Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden soll.

Die DIN 18005 weist weiter darauf hin, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume -) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

5.2 6. ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM - TA LÄRM)

Die schalltechnischen Untersuchungen sind nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) durchzuführen.

Die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998, benennt im Abschnitt 6 Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in unterschiedlichen Baugebieten bzw. an unterschiedlichen Einwirkungsorten. Die nachfolgende Aufstellung gibt die Zahlenwerte wieder.

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte „außerhalb von Gebäuden“ nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Einwirkungsort Baugebiet	Immissionsrichtwert „außerhalb von Gebäuden“ nach TA Lärm	
	Tag	Nacht*
Industriegebiet	70 dB(A)	70 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55 dB(A)	40 dB(A)
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	35 dB(A)
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)

* Für die Nachtzeit gilt jeweils die sogenannte ungünstigste Stunde.

Die Art der bezeichneten Gebiete und Einrichtungen ergibt sich nach der TA Lärm aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Fehlt diese Festsetzung oder aber sind für bestimmte Einrichtungen und Gebiete keine Festsetzungen getroffen, ist die Beurteilung nach der Schutzbedürftigkeit vorzunehmen.

Die TA Lärm enthält den zusätzlichen Hinweis, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten dürfen.

Für Seltene Ereignisse, definiert als voraussehbare Besonderheiten beim Betrieb einer „Anlage“, die in seltenen Fällen auftreten oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten, werden erhöhte Immissionsrichtwerte wie folgt benannt:

tags	70 dB(A)
nachts	55 dB(A)

Die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz beschreibt detailliert das Untersuchungsverfahren zur Ermittlung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Bewertung.

Unterschieden wird in der Verwaltungsvorschrift zwischen genehmigungsbedürftigen Anlagen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen. Soweit im letztgenannten Falle keine spezifische Regelung erfolgt ist, wird auf die Regelungsmechanismen für genehmigungsbedürftige Anlagen zurückgegriffen.

5.3 16. BIMSCHV, 16. VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (VERKEHRSLÄRMSCHUTZVERORDNUNG-16. BIMSCHV)

5.3.1 Neubau und wesentliche Änderungen

Gemäß den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - ist die Berechnung des Beurteilungspegels nach der dortigen Anlage 2 in Verbindung mit den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 durchzuführen.

Soweit nicht die schalltechnischen Orientierungswerte nach Pos. 5.1 heranzuziehen sind, sind die erarbeiteten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten (Lärmvorsorgewerte) nach § 2 der 16. BImSchV abzugleichen. Diese betragen

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte
16. BImSchV, § 2

Einwirkungsort	Immissionsgrenzwerte dB(A) Tag	Nacht
Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	64	54
Reines Wohngebiet (WR) Allgemeines Wohngebiet (WA) Kleinsiedlungsgebiet (WS)	59	49

5.4 DIN 4109 „SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU“

Die Technische Baubestimmung DIN 4109-1:2016 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ behandelt unter Abschnitt 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile“ die Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Die baurechtlichen Vorgaben lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Die DIN 4109-1:2016, Abschnitt 7 “Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile“ beinhaltet Mindestanforderungen für die Luftschalldämmung.

In Abhängigkeit der Außengeräuschbelastungssituation, gekennzeichnet durch die maßgeblichen Außenlärmpegel, wird ein sogenannter Lärmpegelbereich definiert und hiernach das resultierende erforderliche Bau-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ bestimmt. Die nachfolgende Tabelle 4 gibt die Pegelbereichsklassen sowie die hieraus resultierenden erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maße wieder.

Tabelle 4: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109
Resultierendes erforderliches Bauschalldämm-Maß für Bettenräume in Krankenanstalten, Büroräume u.ä. sowie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.
(Auszug aus DIN 4109-1:2016, Tabelle 7)

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Resultierendes erforderliches Bau-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ für		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtungsräume u.ä.	Büroräume u.ä.	
I	bis 55 dB(A)	30 dB	--	35 dB
II	56-60 dB(A)	30 dB	30 dB	35 dB
III	61-65 dB(A)	35 dB	30 dB	40 dB
IV	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB	45 dB
V	71-75 dB(A)	45 dB	40 dB	50 dB

Die Zuordnung zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln ist in DIN 4109-2:2016-07, Abschnitt 4.4.5 „Festlegungen zur rechnerischen Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels“ geregelt. Demnach ist für Lärm aus Schienen- und Straßenverkehr zu den Beurteilungspegel ein Zuschlag von pauschal 3 dB(A) zu addieren.
Zusätzlich ist ein Zuschlag von 10 dB(A) zu addieren, wenn die Differenz zwischen den Beurteilungspegel zwischen dem Nacht- und dem Tag-Zeitraum weniger als 10 dB(A) beträgt. Hierdurch kann ein ausreichender Schutz des Nachtschlafes sichergestellt werden.

Nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109-2:2016-07 Gleichung (33) ist sodann das erforderliche Schalldämm-Maß erf.$R'_{w,ges}$ mit dem Korrekturwert K_{AL} in Abhängigkeit des Verhältnisses zwischen Grundfläche und Fassadenflächen des jeweiligen Raumes zu korrigieren.

Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6. THEORETISCHE UNTERSUCHUNGEN

6.1 GEWERBLICHE GERÄUSCHIMMISSIONEN

6.1.1 Allgemein örtliche Situation

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein Autohaus mit Tankstellenbetrieb. Aus aktuellen Fotodokumentationen ist ersichtlich, dass es sich dabei um eine einzelne automatisierte Tanksäule ohne die sonst typischen Zusatzeinrichtungen wie z.B. Waschanlage, Staubsauger-Anlage etc. handelt.

Über die üblichen Geräuschemissionen eines Autohauses hinausgehende Geräuschemissionen sind auf dem Gelände zum Zeitpunkt der Erstellung der Gutachterlichen Stellungnahme nicht bekannt.

Weitere gewerbliche Betriebe, welche relevante Geräuschemissionen emittieren, sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet wird daher lediglich durch gewerbliche Geräuschemissionen aus dem Gelände des Autohauses Brodmann beaufschlagt.

6.1.2 Mischgebiet

6.1.2.1 *Untersuchungsverfahren*

Detaillierte Angaben für die in dem Mischgebiet angesiedelter Gewerbebetrieb bzw. Angaben über die betrieblichen Abläufe liegen nicht vor.

Es ist sachverständig davon auszugehen, dass die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Grenzwerte für die jeweilig zulässige Nutzung eingehalten werden.
In diesem Fall kann hilfsweise auf die zu beurteilenden Gewerbeemissionen auf das Verfahren zur Emissionskontingentierung nach DIN 45691, Fassung 2006 und die Angaben zur Schallleistung von Industrie- und Gewerbebetrieben nach DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Abschnitt 5.2.3 zurückgegriffen werden.

6.1.2.2 *Eingangsdaten*

Nach der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Abschnitt 5.2.3 wird für „nicht bekannte Anlagen“ ein flächenbezogener Schallleistungspegel von

Gewerbegebiet, tags 60 dB(A)/m²

als Ansatz auf der sicheren Seite empfohlen.

Da der Gewerbebetrieb nicht innerhalb eines Gewerbegebietes, sondern innerhalb eines Mischgebietes angesiedelt ist, wird für den flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Nachtzeit ein um ΔL = 15 dB(A) verringerter Wert, entsprechend 45 dB(A)/m² in Ansatz gebracht.

Die Eingangsdaten für die Flächenschallquelle sind in Anlage 2.1 wiedergegeben. Die Verortung der Flächenschallquelle kann Anlage 1 entnommen werden.

6.1.3 **Tankstellennutzung**

6.1.3.1 *Untersuchungsverfahren*

Die Untersuchungen wurden nach den in der VDI-Richtlinie 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“ und mit Bezug auf die Neuregelung der TA Lärm auf DIN ISO 1613-2, Ausgabe 1999, beschriebenen Rechenverfahren durchgeführt.

Die Schallausbreitungsberechnungen wurden unter Heranziehung der VDI-Richtlinie 2714 und 2720 durchgeführt.

Die rechnerischen Untersuchungen wurden mit Hilfe eines Rechenprogramms der Firma Datakustik, Programm CADNA, A64, ausgeführt.

Für die Geräuschemittenten wurde auf Grundlage der zum Ansatz zu bringenden Schallleistungspegel unter Berücksichtigung der entfernungsbedingten Pegelabnahme sowie der durch Abschirmung bzw. Reflexion entstehenden Pegelbeeinflussung der Immissionspegel an den jeweiligen Immissionspositionen bestimmt.

Die Untersuchungen für den Pkw-Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände wurden nach der sogenannten Parkplatzlärmstudie „Untersuchungen von Schallimmissionen aus Parkplätzten, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“ 6. vollständig überarbeitete Auflage, Ausgabe 2007, durchgeführt.

Auf eine wiederholende Darstellung an dieser Stelle wird verzichtet.

6.1.3.2 *Eingangsdaten*

Bei der Berechnung wurde wie folgt verfahren:

An- und Abfahrten des PKWs werden einheitlich mit einem Emissionsansatz von

$$L_{WA} = 90 \text{ dB(A)}$$

in Form einer bewegten Punktschallquelle berücksichtigt.

Die Bewegungshäufigkeit für An- und Abfahrt wurde mit tagsüber 10 Bewegungen (entspricht 10 Tankvorgängen) und nachts 2 Bewegungen (entspricht 2 Tankvorgängen) pro Stunde festgelegt.

Die Geräuschemissionen der Zapfsäule wurden mit

$$L_{WA} = 81{,}5 \text{ dB(A)}$$

in Form einer Punktschallquelle berücksichtigt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde die Zapfsäule als durchgängig in Betrieb in Ansatz gebracht.

Des Weiteren wurden für die möglichen Pegelspitzen folgende Berechnungsansätze eingestellt:

Türen schlagen PKW $L_{AFmax} = 100{,}0$ dB(A)

Die Punktschallquelle „Türen Schlagen PKW“ wurde an der Punktschallquelle „Zapfsäule 1“ verortet.

Die rechnerischen Untersuchungen wurden mit Hilfe eines Rechenprogramms der Firma Datakustik, Programm CADNA, A64, ausgeführt.

Die Eingangsdaten für die Tankhäufigkeiten auf dem Betriebsgelände des Autohauses Brodmann wurden per E-Mail zugearbeitet und sind in Anlage 4.1 wiedergegeben.

6.1.4 **Untersuchungsergebnisse**

Die Untersuchungsergebnisse sind in der Anlage 2.1 für die einzelnen Immissionspositionen wiedergegeben.

Die Immissionspositionen, die nach den Bestimmungen der Schallimmissionspegel als unkritisch zu verzeichnen waren, wurden nicht berücksichtigt.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Untersuchungsergebnisse zusammenfassend wieder.

Tabelle 5: Beurteilungspegel Gewerbe

Immissions-position	Widmung	Immissions-richtwert	Beurteilungspegel	
		Tag / Nacht	Tag	Nacht
IP 01, EG	MI	60 / 45	53.7	41.1
IP 01, 1 OG	MI	60 / 45	53.8	41.7
IP 01, 2 OG	MI	60 / 45	53.6	41.5
IP 01, 3 OG	MI	60 / 45	53.3	41.2
IP 02, EG	MI	60 / 45	57.1	43.5
IP 02, 1 OG	MI	60 / 45	57.1	43.7
IP 02, 2 OG	MI	60 / 45	56.9	43.5
IP 02, 3 OG	MI	60 / 45	56.5	43.2

Wie die Tabelle 5 aufzeigt, wird an den schutzwürdigen Fassaden des Planungsgebiets der jeweils anzuwendende Immissionsrichtwert nach TA-Lärm durch die Gesamtbeurteilungspegel eingehalten und deutlich unterschritten.

Die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm werden tags um mindestens 2,9 dB(A) unterschritten. Die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte im Nacht-Zeitraum beträgt mindestens 1,3 dB(A).

6.1.5 Kurzzeitige Geräuschspitzen

Wie unter Abschnitt 5 bereits aufgeführt, dürfen nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) kurzzeitige Geräuschspitzen während der Tageszeit bzw. währen der Nachtzeit die jeweils anzuwendenden Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) bzw. 20 dB(A) überschreiten.

Nach dieser Berechnungsvorschrift werden die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch den Maximalpegel L_{AFmax} des Schalldruckpegels L_{AF} beschrieben.

Die Eingangsdaten und die Untersuchungsergebnisse zur Beurteilung von Spitzenpegel sind in der Anlagen 2.1 wiedergegeben.

Tabelle 6: Spitzenpegel Gewerbliche Nutzung, Angaben in dB(A)

Immissions-position	Widmung	Immissions-richtwert	Spitzenpegel	
		Tag / Nacht	Tag	Nacht
IP 01, EG	MI	90 / 65	53,0	53,0
IP 01, 1 OG	MI	90 / 65	54,5	54,5
IP 01, 2 OG	MI	90 / 65	54,4	54,4
IP 01, 3 OG	MI	90 / 65	54,4	54,4
IP 02, EG	MI	90 / 65	50,6	50,6
IP 02, 1 OG	MI	90 / 65	51,9	51,9
IP 02, 2 OG	MI	90 / 65	51,8	51,8
IP 02, 3 OG	MI	90 / 65	52,0	52,0

Es wird der Nachweis geführt, dass an sämtlichen Immissionspositionen eine hinreichende Einhaltung und Unterschreitung des sog. Spitzenpegelkriteriums gegeben ist.

6.1.6 Schallschutzmaßnahmen

6.1.6.1 *Bauliche Schallschutzmaßnahmen*

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse sind aus Gründen des Schallimmissionsschutzes keine Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich den untersuchten Geräuschemissionen der gewerblichen Anlage erforderlich. Die Anforderungen der DIN 4109-1:2016 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu berücksichtigen.

6.1.6.2 *Organisatorische Schallschutzmaßnahmen*

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse sind weitergehende organisatorische Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich den untersuchten Geräuschemissionen der gewerblichen Anlage nicht erforderlich.

6.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSWEGE

6.2.1 Kaltenbrunner Straße K6171 und Bundesstraße B33

6.2.1.1 *Untersuchungsverfahren*

Gemäß den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - ist die Berechnung des Beurteilungspegels nach der dortigen Anlage 1 oder ersatzweise nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, durchzuführen. Auf eine wiederholende Darstellung der Untersuchungsverfahren wird an dieser Stelle verzichtet.

Soweit nicht die schalltechnischen Orientierungswerte nach Pos. 4.1.1 heranzuziehen sind, sind die erarbeiteten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten nach § 2 der 16. BImSchV abzugleichen.

Bei detaillierten Untersuchungen sind die Berechnungen nach dem Untersuchungsverfahren der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Ausgabe 1990, durchzuführen.

6.2.1.2 *Eingangsdaten*

Detaillierte Eingangsdaten für das Verkehrsaufkommen auf der Kaltenbrunner Straße wurden der Verkehrserhebung der Verkehrszentrale des Landes Baden-Württemberg entnommen und stammen aus dem Jahr 2017.

DTV = 3.779 Kfz.

Eine jährliche Steigerung der Verkehrsmenge um 2 % wurde hinzugerechnet, um einen aktuellen Wert auf der sicheren Seite abschätzen zu können.

DTV = 3.931 Kfz.

Die maximal zulässige Geschwindigkeit für PKW und LKW beträgt 50 km/h.
Der Schwerverkehrsanteil beträgt tags und nachts 2,5 %.
Die Steigung des Verkehrsweges wird mit 1 % angenommen.
Der Straßenbelag besteht aus nicht geriffeltem Gussasphalt.

Detaillierte Eingangsdaten für das Verkehrsaufkommen auf der B 33 wurden der Verkehrserhebung der Verkehrszentrale des Landes Baden-Württemberg entnommen und stammen aus dem Jahr 2018.

DTV = 31.468 Kfz.

Eine jährliche Steigerung der Verkehrsmenge um 2 % wurde hinzugerechnet, um einen aktuellen Wert auf der sicheren Seite abschätzen zu können.

DTV = 32.097 Kfz.

Die maximal zulässige Geschwindigkeit für PKW und LKW beträgt 100 km/h.
Der Schwerverkehrsanteil beträgt tags und nachts 5,6 %.
Die Steigung des Verkehrsweges wird mit 1 % angenommen.
Der Straßenbelag besteht aus nicht geriffeltem Gussasphalt.

Die Eingangsdaten und die weiteren Berechnungsansätze für die Untersuchungen sind in Anlage 4.2 wiedergegeben.

6.2.1.3 *Beurteilungspegel*

In der Anlage 2.2 sind die Beurteilungspegel für den Tages- und den Nachtzeitraum wiedergegeben.

6.2.1.4 *Beurteilung*

An den der B33 zugewandten Fassaden treten die höchsten Beurteilungspegel auf. Die Beurteilungspegel liegen in diesem Bereich maximal bei 62 dB(A) im Tages- und bei 55 dB(A) im Nachtzeitraum.

Der Abgleich der Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 für „Mischgebiet“ zeigt auf, dass sich während der Tageszeit eine Überschreitung an ausgewählten Fassadenbereichen von maximal 2 dB(A), im Nachtzeitraum von 5 dB(A) ergeben.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind für schutzwürdige Räume die passiven Schallschutzmaßnahmen nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109:2016 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 7 zu dimensionieren. Die maßgeblichen Außenlärmpegel, nach welchen sich die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile richten, sind auf Grundlage der Gebäudelärmkarten nach Anlage 3.2 mit Vergabe entsprechender Zuschläge nach DIN 4109:2016 zu bilden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für „Mischgebiet“ werden während der Tageszeit eingehalten und im Nachtzeitraum um maximal 0,5 dB(A) überschritten.
Da der Baustellenbetrieb kurzfristig aufgenommen werden wird und dann mit einer Trassenverlegung nach Norden sowie einer Reduktion der maximal zulässigen Geschwindigkeit zu rechnen ist, wird die geringfügige Überschreitung als unkritisch bewertet.

Für die unmittelbar bevorstehende Ausbauphase der B 33 ist eine verlässliche und belastbare Aussage hinsichtlich des Trassenverlaufes und des Tempolimits nicht möglich. Entsprechende Angaben können bzw. werden von dem zuständigen Baulastträger nicht getätigt.

Das vorliegende Gutachten beschränkt sich daher auf eine Aussage zum Ist-Zustand der B 33 sowie eine orientierende Aussage zum Zustand nach Abschluss der Ausbaumaßnahme.

Nach Fertigstellung der Ausbaumaßnahme ist mit geringeren Immissionspegeln zu rechnen, da der Trassenverlauf der B 33 im relevanten Bereich in Bezug auf den Geländeverlauf des Planungsgebietes abgesenkt wird. Außerdem wird durch den Baulastträger eine Schallschutzwand errichtet. Die Dimensionierung des aktiven Schallschutzes wurde mit Hilfe einer Geräuschimmissionsprognose[2] durchgeführt[3]. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden so dimensioniert, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die nächstgelegene schützenswerte Bebauung eingehalten werden. Es kann sachverständig geschlussfolgert werden, dass auf Grund des größeren Abstandes demnach die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Planungsgebiet zwingend eingehalten werden müssen.

Auf Anlage 4.4 wird verwiesen.

[2] Die Gutachtliche Stellungnahme wurde den Unterzeichnern durch das Regierungspräsidium Freiburg als Baulastträger trotz mehrfacher Nachfrage durch die Unterzeichner sowie der Gemeinde Allensbach jedoch bis dato nicht zur Verfügung gestellt.

[3] Telefonische Auskunft durch Frau Y. Guduscheit, Regierungspräsidium Freiburg, Leitung Neubauleitung Singen, am 27.08.2019 sowie am 03.09.2019

7. PROGNOSESICHERHEIT

Die rechnerischen Untersuchungen wurden mit Hilfe eines Rechenprogramms der Firma Datakustik, Programm CADNA, A64, ausgeführt.

Fehler können durch die verwendeten Ausbreitungsalgorithmen entstehen.

Bei der Ausbreitungsrechnung wird nach DIN ISO 9613-2 für Abstände von 100 m < d < 1000 m und mittleren Höhen von 5 m < h < 30 m eine Genauigkeit von ± 3 dB erreicht und für Abstände bis 100 m ± 1 dB (d: Abstand Quelle - Immissionsort; h: mittlere Höhe von Quelle und Immissionsort). Die Angaben basieren auf Situationen ohne Reflexionen und Abschirmung.

Die Prognosesicherheit der Abweichungen nach oben beträgt bei den vorliegenden Untersuchungen aufgrund der Sicherheiten bei den Emissionsansätzen $\Delta L \leq 1$ dB. Es können sich Abweichungen der Beurteilungspegel nach oben von maximal $\Delta L = 1$ dB ergeben. Abweichungen nach unten sind möglich und wahrscheinlich.

DIESE GUTACHTLICHE STELLUNGNAHME UMFASST 18 SEITEN
UND 4 ANLAGEN.

REICHENAU, DEN 05. SEPTEMBER 2019/GR/FL/GE

GSA Körner GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für
Thermische Bauphysik,
Energieberatung, Akustik

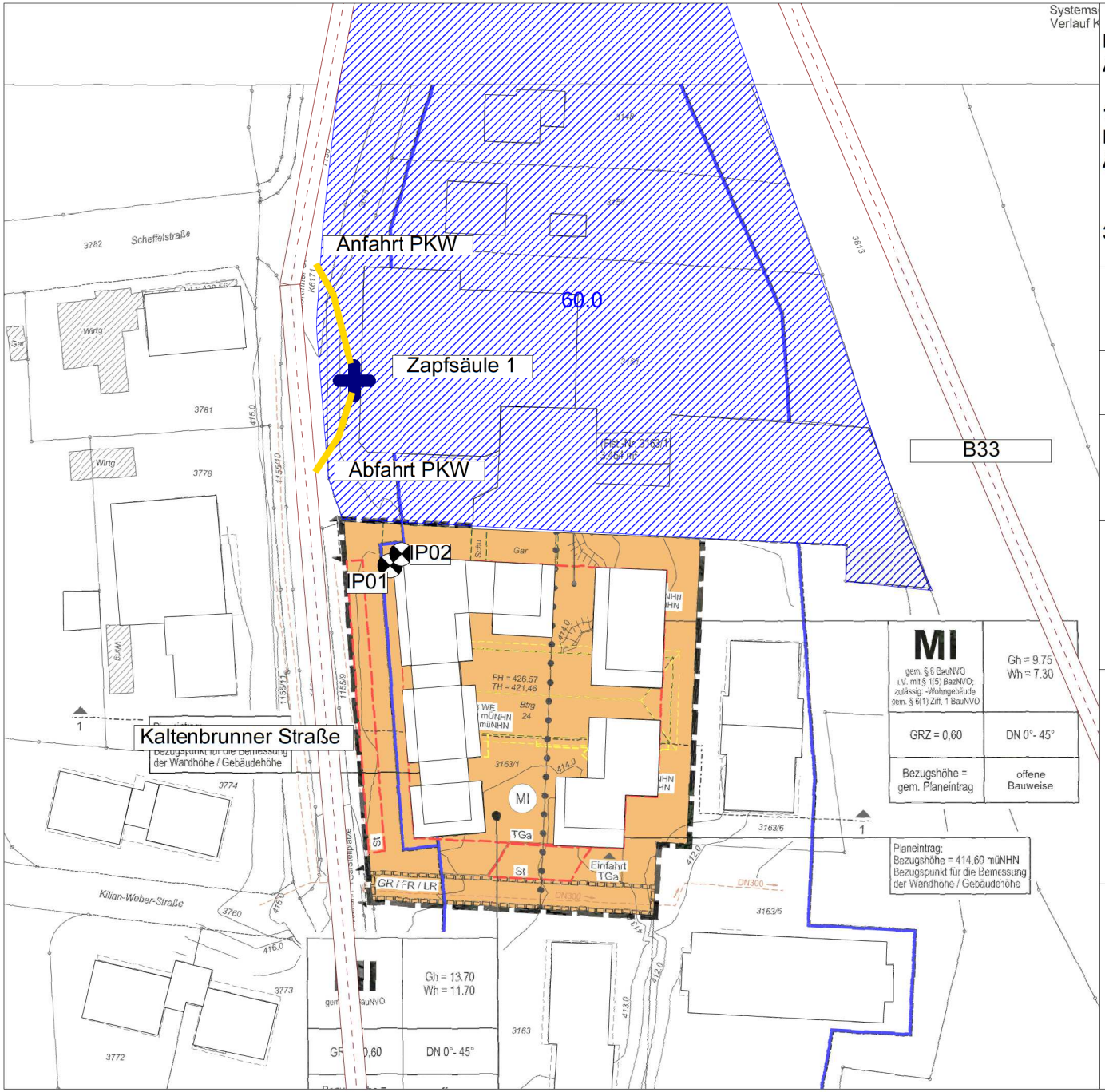
Löskow

Rathfelder

LAGEPLAN

Anlage:	1
Projekt:	P 19156
Datum:	31.08.2019

GSA Körner GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft Thermische Bauphysik, Energieberatung, für Akustik
Buchbrünnleweg 41, 78479 Reichenau



Projekt Nr. 19156
Anlage 1

11. Bebauungsplanänderung
B-Plan "Kaltbrunner Straße"
Allensbach

31.08.2019

Lageplan

Maßstab 1:500

GSA Körner GmbH

Schallschutzprüfstelle -
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für
Thermische Bauphysik,
Energieberatung, Bau- und
Raumakustik

- Punktquelle
- Linienquelle
- Straße
- Bplan-Quelle
- Haus
- Immissionspunkt

B. Eng. Felix Löskow
B.Eng. Georg Rathfelder

Buchbrünnleweg 41
D-78479 Reichenau
Tel.: +49 (0) 7531 / 804 55 05
Fax: +49 (0) 7531 / 804 55 06
E-mail: info@gsa-koerner.de
Web: www.gsa-koerner.de

SCHALLQUELLEN UND IMMISSIONSPUNKTE GEWERBELÄRM

Anlage: 2.1 Projekt: P 19156 Datum: 05.09.2019	GSA Körner GmbH Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft Thermische Bauphysik, Energieberatung, für Akustik Buchbrünnleweg 41, 78479 Reichenau

Immissionsorte

Bezeichnung	Pegel Lr				Richtwert				Nutzungsart			Höhe	
	Mittelungspegel tags/abends	Ln	Maximalpegel tags	Maximalpegel nachts	Mittelungspegel tags/abends	Ln	Maximalpegel tags	Maximalpegel nachts	Gebiet	Auto	Lärmart		
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)				(m)	
IP01 Haus 01/02 Westfassade EG	53.7	41.1	53.0	53.0	60.0	45.0	90.0	65.0	MI		Industrie	2.50	a
IP01 Haus 01/02 Westfassade 1.OG	53.8	41.7	54.5	54.5	60.0	45.0	90.0	65.0	MI		Industrie	6.00	a
IP01 Haus 01/02 Westfassade 2.OG	53.6	41.5	54.4	54.4	60.0	45.0	90.0	65.0	MI		Industrie	8.80	a
IP01 Haus 01/02 Westfassade 3.OG	53.3	41.2	54.4	54.4	60.0	45.0	90.0	65.0	MI		Industrie	11.60	a
IP02 Haus 01/02 Nordfassade EG	57.1	43.5	50.6	50.6	60.0	45.0	90.0	65.0	MI		Industrie	2.50	a
IP02 Haus 01/02 Nordfassade 1.OG	57.1	43.7	51.9	51.9	60.0	45.0	90.0	65.0	MI		Industrie	6.00	a
IP02 Haus 01/02 Nordfassade 2.OG	56.9	43.5	51.8	51.8	60.0	45.0	90.0	65.0	MI		Industrie	8.80	a
IP02 Haus 01/02 Nordfassade 3.OG	56.5	43.2	52.0	52.0	60.0	45.0	90.0	65.0	MI		Industrie	11.60	a

Punktschallquellen

Bezeichnung	Schallleistung Lw			Lw / Li			Korrektur			Schallleistung Lw,max			Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Höhe	
	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht		Tag	Ruhe	Nacht					
	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		(min)	(min)	(min)	(dB)	(Hz)		(m)	
Zapfsäule 1	81.5	81.5	81.5	Lw	81,5		0.0	0.0	0.0	100.0	100.0	100.0		voll	voll	voll	0.0	500	(keine)	1.20	a

Horizontale Linienschallquellen

Bezeichnung	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw'			Lw / Li			Korrektur			Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Bew. Punktquellen			
	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche		Tag	Ruhe	Nacht				Anzahl			Geschw.
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		(m²)		(min)	(min)	(min)	(dB)	(Hz)		Tag	Abend	Nacht	(km/h)
Anfahrt PKW	75.8	75.8	68.9	63.0	63.0	56.0	Lw-PQ	90		0.0	0.0	0.0							0.0	500	(keine)	10.0	10.0	2.0	5.0
Abfahrt PKW	74.8	74.8	67.8	63.0	63.0	56.0	Lw-PQ	90		0.0	0.0	0.0							0.0	500	(keine)	10.0	10.0	2.0	5.0

Horizontale Flächenschallquellen (B-Planquelle)

Bezeichnung	Zeitraum Tag						Zeitraum Nacht						Fläche
	Lw''	Lw	Lmin	Lmax			Lw''	Lw	Lmin	Lmax			
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			(m²)
Mischgebiet Brodmann	60.0	98.7	55.0	65.0			45.0	83.7	55.0	65.0			7467.55

SCHALLQUELLEN UND IMMISSIONSORTE VERKEHRSLÄRM

Anlage: 2.2 Projekt: P 19156 Datum: 31.08.2019	GSA Körner GmbH Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft Thermische Bauphysik, Energieberatung, für Akustik Buchbrünnleweg 41, 78479 Reichenau

Immissionsorte / Hausbeurteilung

Bezeichnung	Mittelungspegel		Überschreitung		Nutzungsart			Koordinaten			Stockwerkshöhe		Aufr. ab
	Tag	Nacht	Von	Bis	Gebiet	Auto	Lärmart	X	Y	Ø	EG	OG-OG	
	(dBA)	(dBA)	Stwk.	Stwk.				(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	
Haus 1-2 Vollgeschosse	60.4	53.1			MI	x	Straße	32505437.17	5285077.26	0.30	2.50	2.80	0.1000
Haus 3 Vollgeschosse	60.4	53.0			MI	x	Straße	32505463.78	5285076.16	0.30	2.50	2.80	0.1000
Haus 1-2 STG Süd	56.7	49.3			MI	x	Straße	32505435.51	5285055.25	0.30	2.50	2.80	0.1000
Haus 1-2 STG Süd-Mitte	56.3	49.0			MI	x	Straße	32505434.49	5285068.59	0.30	2.50	2.80	0.1000
Haus 1-2 STG Nord links	59.3	51.9			MI	x	Straße	32505433.58	5285088.03	0.30	2.50	2.80	0.1000
Haus 1-2 STG Nord rechts	61.8	**54.5**	V	V	MI	x	Straße	32505447.48	5285091.15	0.30	2.50	2.80	0.1000
Haus 3 Staffelgeschoss	61.7	**54.4**	III	III	MI	x	Straße	32505467.61	5285087.48	0.30	2.50	2.80	0.1000
Haus 4 Staffelgeschoss	58.3	50.9			MI	x	Straße	32505466.54	5285064.46	0.30	2.50	2.80	0.1000
Haus 4 Vollgeschosse	58.3	50.9			MI	x	Straße	32505458.31	5285049.49	0.30	2.50	2.80	0.1000

Horizontale Linienschallquellen - Straßen

Bezeichnung	Lme			Zähldaten		genaue Zähldaten						zul. Geschw.		RQ	Straßenoberfl.		Steig.	Mehrfachrefl.		
	Tag	Abend	Nacht	DTV	Str.gatt.	M			p (%)			Pkw	Lkw	Abst.	Dstro	Art		Drefl	Hbeb	Abst.
	(dBA)	(dBA)	(dBA)			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	(km/h)	(km/h)		(dB)		(%)	(dB)	(m)	(m)
B33 Höhe Kloster Hegnau (2019)	71.7	-0.1	64.4			1925.8	0.0	353.1	5.6	0.0	5.6	100	100	0	0.0	1	1.0	0.0		
K6171 Allensbach-Kaltbrunn (2019)	56.3	-6.6	49.0			235.9	0.0	43.2	2.5	0.0	2.5	50	50	0.0	0.0	1	1.0	0.0		

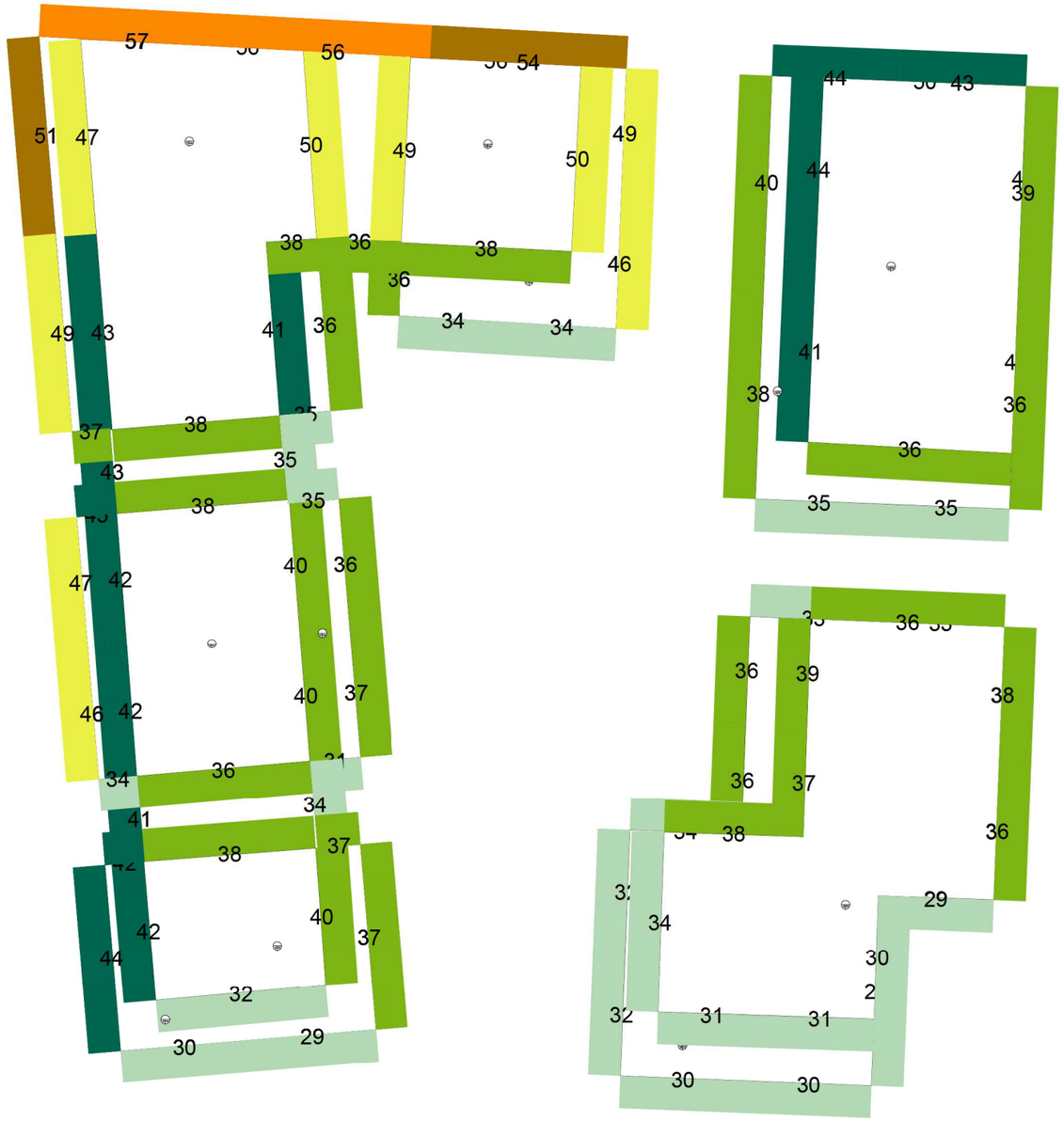
Horizontale Flächenschallquellen (B-Planquelle)

Bezeichnung	Zeitraum Tag						Zeitraum Nacht						Fläche
	Lw"	Lw	Lmin	Lmax	Lknick	Kknick	Lw"	Lw	Lmin	Lmax	Lknick	Kknick	
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(%)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(%)	(m²)
Mischgebiet Brodmann	60.0	98.7	55.0	65.0	60.0	80	0.0	38.7	55.0	65.0	60.0	80	7467.55

GEBÄUDELÄRMKARTE

GEWERBELÄRM

Anlage: 3.1 Projekt: P 19156 Datum: 05.09.2019	GSA Körner GmbH Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft Thermische Bauphysik, Energieberatung, für Akustik Buchbrünnleweg 41, 78479 Reichenau



Projekt Nr. 19156
Anlage 3.1

11. Bebauungsplanänderung
B-Plan "Kaltbrunner Straße"
Allensbach

31.08.2019

Gebäudelärmkarte Gewerbelärm für den Tagzeitraum
nach DIN 18005

Maximalpegel über Gebäudehöhe

Maßstab 1:500

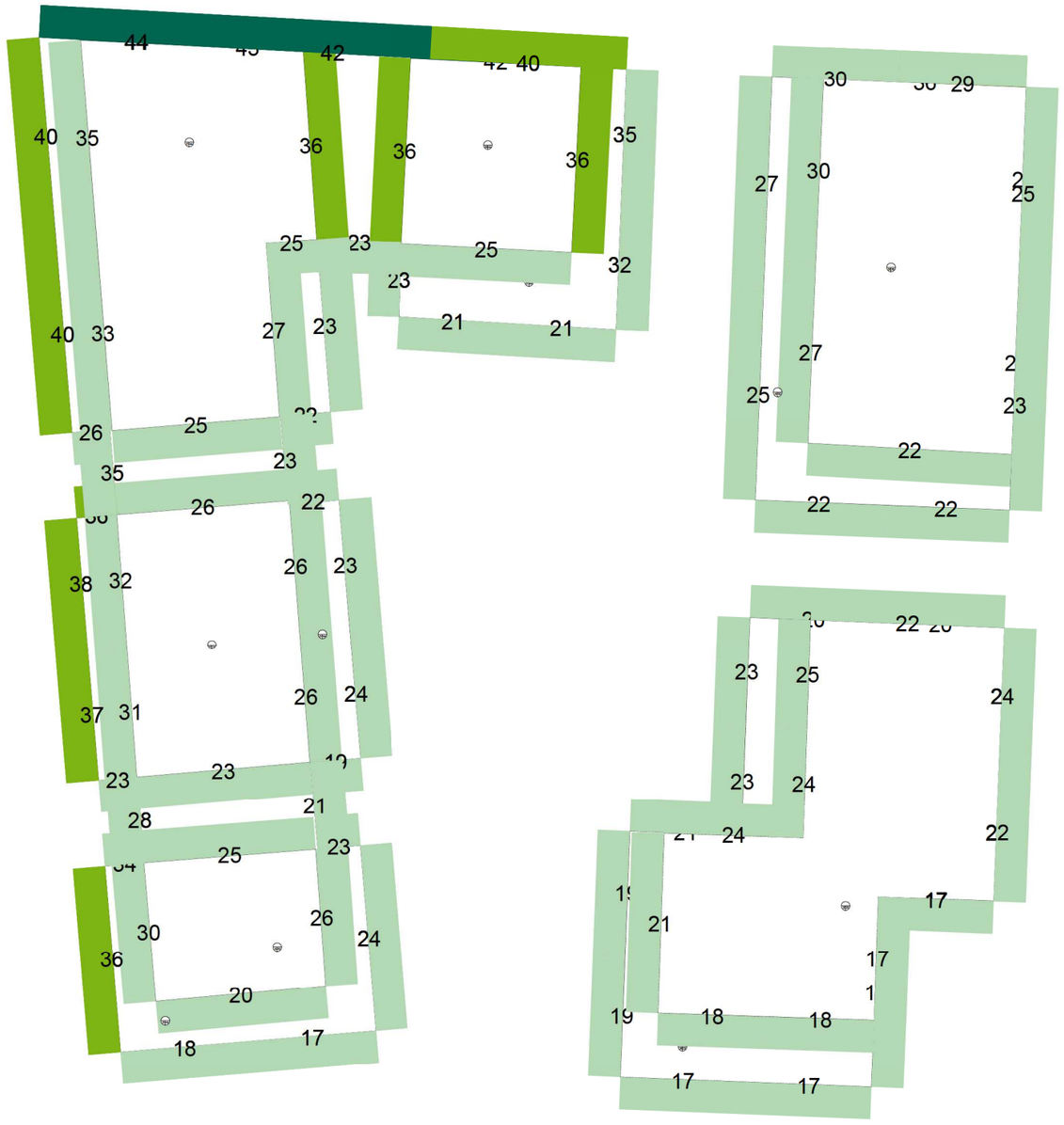
GSA Körner GmbH

Schallschutzprüfstelle -
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für
Thermische Bauphysik,
Energieberatung, Bau- und
Raumakustik

- 35.0 < ... <= 40.0
- 40.0 < ... <= 45.0
- 45.0 < ... <= 50.0
- 50.0 < ... <= 55.0
- 55.0 < ... <= 60.0
- 60.0 < ... <= 65.0
- 65.0 < ... <= 70.0

B. Eng. Felix Löskow
B.Eng. Georg Rathfelder

Buchbrünnleweg 41
D-78479 Reichenau
Tel.: +49 (0) 7531 / 804 55 05
Fax: +49 (0) 7531 / 804 55 06
E-mail: info@gsa-koerner.de
Web: www.gsa-koerner.de



Projekt Nr. 19156
Anlage 3.1

11. Bebauungsplanänderung
B-Plan "Kaltbrunner Straße"
Allensbach

31.08.2019

Gebäudelärmkarte Gewerbelärm für den Nachtzeitraum
nach DIN 18005

Maximalpegel über Gebäudehöhe

Maßstab 1:500

GSA Körner GmbH

Schallschutzprüfstelle -
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für
Thermische Bauphysik,
Energieberatung, Bau- und
Raumakustik

- 35.0 < ... <= 40.0
- 40.0 < ... <= 45.0
- 45.0 < ... <= 50.0
- 50.0 < ... <= 55.0
- 55.0 < ... <= 60.0
- 60.0 < ... <= 65.0
- 65.0 < ... <= 70.0

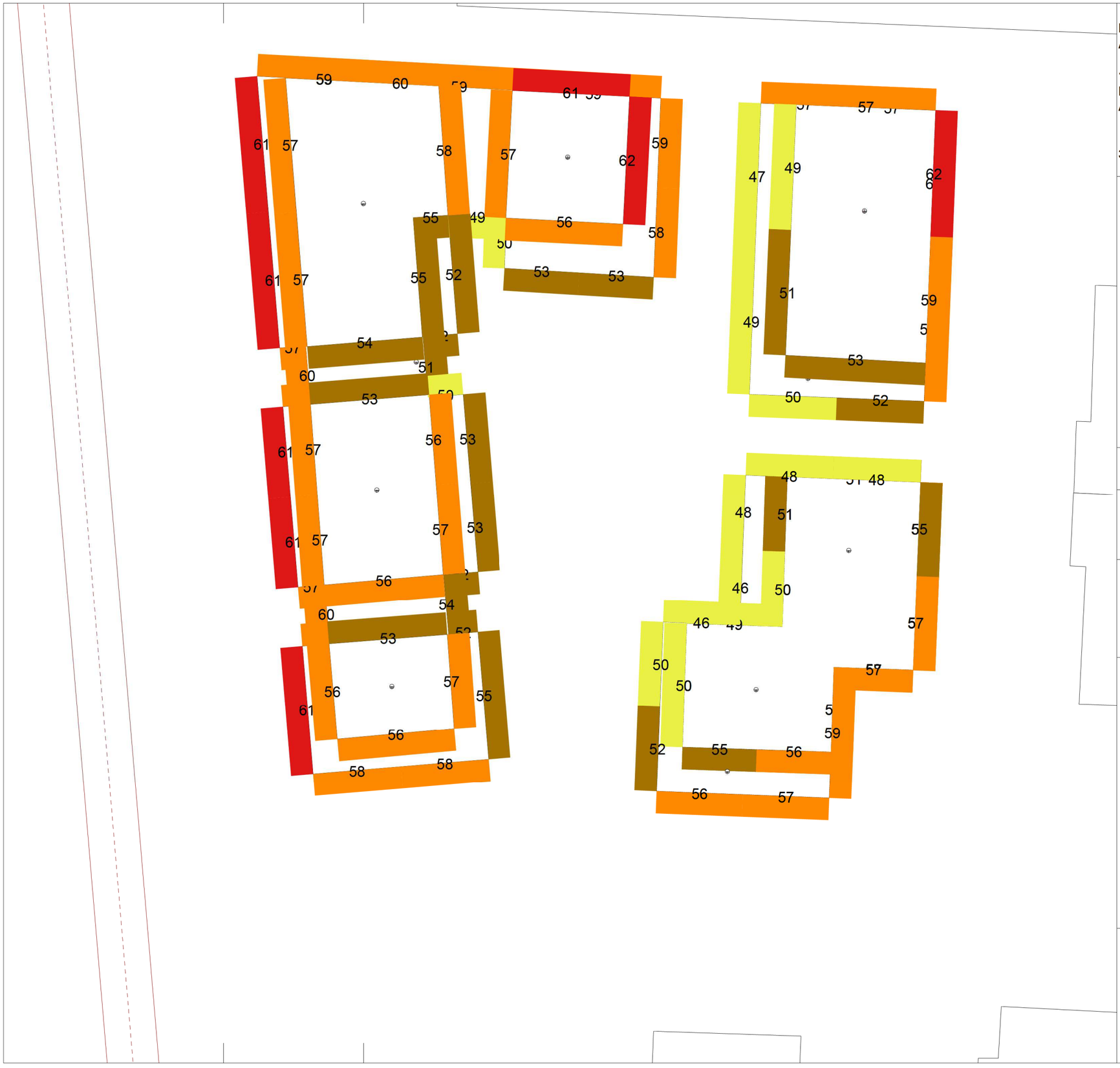
B. Eng. Felix Löskow
B.Eng. Georg Rathfelder

Buchbrünnleweg 41
D-78479 Reichenau
Tel.: +49 (0) 7531 / 804 55 05
Fax: +49 (0) 7531 / 804 55 06
E-mail: info@gsa-koerner.de
Web: www.gsa-koerner.de

GEBÄUDELÄRMKARTE

VERKEHRSLÄRM

Anlage: 3.2 Projekt: P 19156 Datum: 31.08.2019	GSA Körner GmbH Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft Thermische Bauphysik, Energieberatung, für Akustik Buchbrünnleweg 41, 78479 Reichenau



Projekt Nr. 19156
Anlage 3.2

11. Bebauungsplanänderung
B-Plan "Kaltbrunner Straße"
Allensbach

31.08.2019

Gebäudelärmkarte Verkehrslärm für den Tagzeitraum
nach DIN 18005

Maximalpegel über Gebäudehöhe

Maßstab 1:500

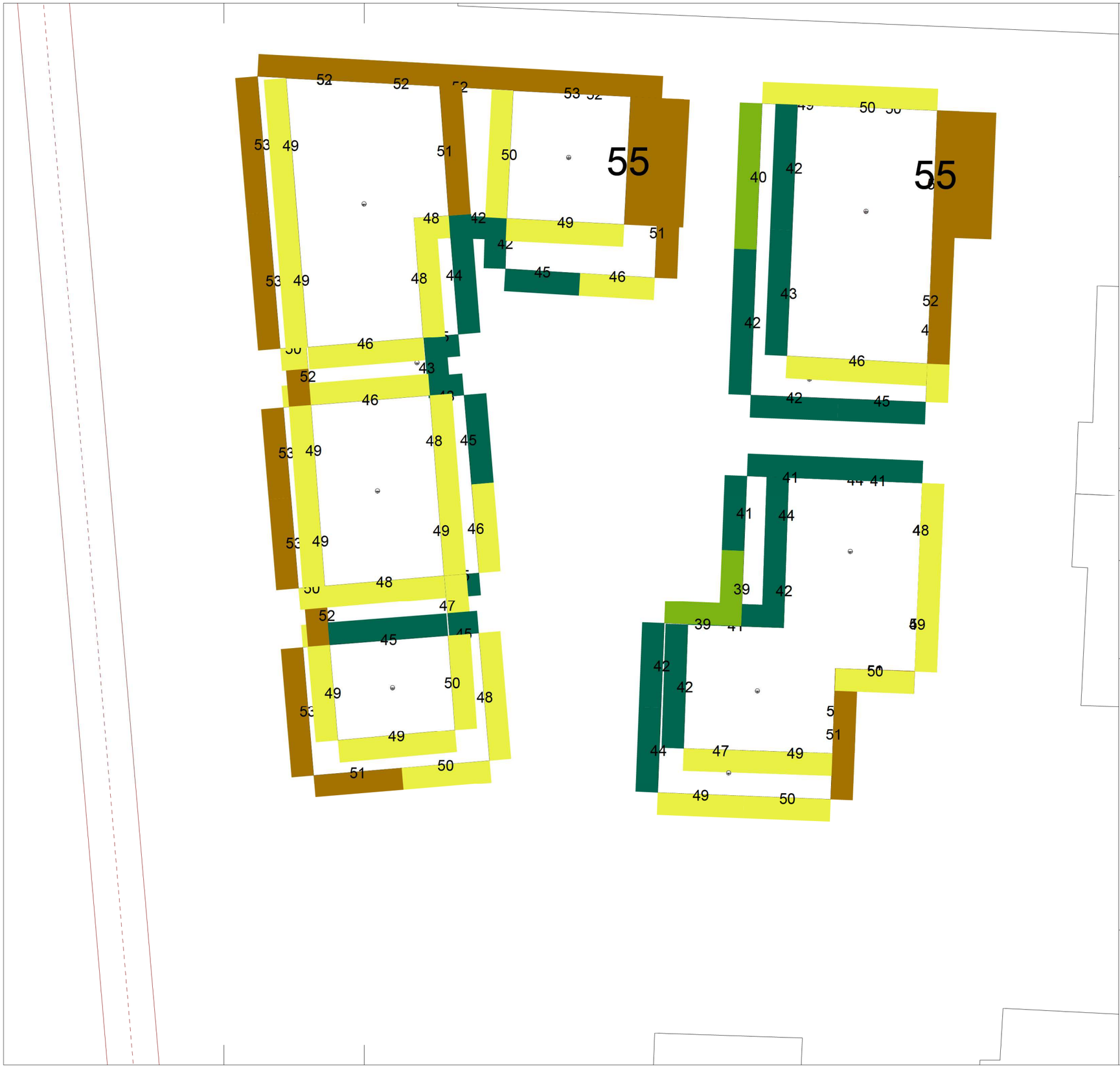
GSA Körner GmbH

Schallschutzprüfstelle -
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für
Thermische Bauphysik,
Energieberatung, Bau- und
Raumakustik

- 35.0 < ... <= 40.0
- 40.0 < ... <= 45.0
- 45.0 < ... <= 50.0
- 50.0 < ... <= 55.0
- 55.0 < ... <= 60.0
- 60.0 < ... <= 65.0
- 65.0 < ... <= 70.0

B. Eng. Felix Löskow
B.Eng. Georg Rathfelder

Buchbrünnleweg 41
D-78479 Reichenau
Tel.: +49 (0) 7531 / 804 55 05
Fax: +49 (0) 7531 / 804 55 06
E-mail: info@gsa-koerner.de
Web: www.gsa-koerner.de



Projekt Nr. 19156
Anlage 3.2

11. Bebauungsplanänderung
B-Plan "Kaltbrunner Straße"
Allensbach

31.08.2019

Gebäudelärmkarte Verkehrslärm für den Nachtzeitraum
nach DIN 18005

Maximalpegel über Gebäudehöhe

Maßstab 1:500

GSA Körner GmbH

Schallschutzprüfstelle -
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für
Thermische Bauphysik,
Energieberatung, Bau- und
Raumakustik

- 35.0 < ... <= 40.0
- 40.0 < ... <= 45.0
- 45.0 < ... <= 50.0
- 50.0 < ... <= 55.0
- 55.0 < ... <= 60.0
- 60.0 < ... <= 65.0
- 65.0 < ... <= 70.0

B. Eng. Felix Löskow
B.Eng. Georg Rathfelder

Buchbrünnleweg 41
D-78479 Reichenau
Tel.: +49 (0) 7531 / 804 55 05
Fax: +49 (0) 7531 / 804 55 06
E-mail: info@gsa-koerner.de
Web: www.gsa-koerner.de

EINGANGSDATEN

GEWERBELÄRM

Anlage: 4.1 Projekt: P 19156 Datum: 31.08.2019	GSA Körner GmbH Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft Thermische Bauphysik, Energieberatung, für Akustik Buchbrünnleweg 41, 78479 Reichenau

Schallschutzprüfstelle
Beratende Ingenieure VBI

Dipl.-Ing. Walter Körner
B. Eng. Georg Rathfelder

Buchbrünnleweg 41
78479 Reichenau
Telefon: (0 75 31) 804 55 05
Telefax: (0 75 31) 804 55 06
E-Mail: info@gsa-koerner.de
www.gsa-koerner.de

A K T E N N O T I Z

Betreff: **P 19156**
Gemeinde Allensbach
B-Plan „Kaltbrunner Straße“ - 11. Änderung

E-Mail vom 11.07.2019

Absender: Herr Stefan Weiss, Bürgermeisteramt Allensbach

Empfänger: Herr Georg Rathfelder, GSA Körner GmbH

Herr Stefan Weiss, Bürgermeisteramt Allensbach“ teilt mit E-Mail vom 11.07.2019 bzgl. der Tankstellen-Nutzung folgendes mit:

„Bzgl. Tankstellen-Nutzung:
Nach nochmaligem Telefonat teilt Frau Brodmann mit, dass sich nachts (ab 20:00 Uhr) höchstens 10 Tankfälle abspielen, allerdings nur in Spitzenzeiten (Ferien etc.)…
Sonstige Höchstwerte belaufen sich auf 5 Tankvorgänge, durchschnittlich eher 2 Vorgänge zwischen 22 und 6 Uhr.“

i.A.
Daniela Güll

EINGANGSDATEN

VERKEHRSLÄRM

Anlage: 4.2 Projekt: P 19156 Datum: 31.08.2019	GSA Körner GmbH Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft Thermische Bauphysik, Energieberatung, für Akustik Buchbrünnleweg 41, 78479 Reichenau

Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg

Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg

http://www.svz-bw.de/

K6171
Zählstellen-Nr.: 86721
SVZ-Zählstellen-Nr.: 82201412

Von: Allensbach
Nach: Kaltbrunn
Kreis: LK Konstanz
DTV KFZ: 3686 Kfz/24h
DTV SV: 93 Kfz/24h
SV-Anteil: 2,5 %
Kommentar: Fortschreibung
Ergebnis des Jahres: 2017

Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg

Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg

http://www.svz-bw.de/

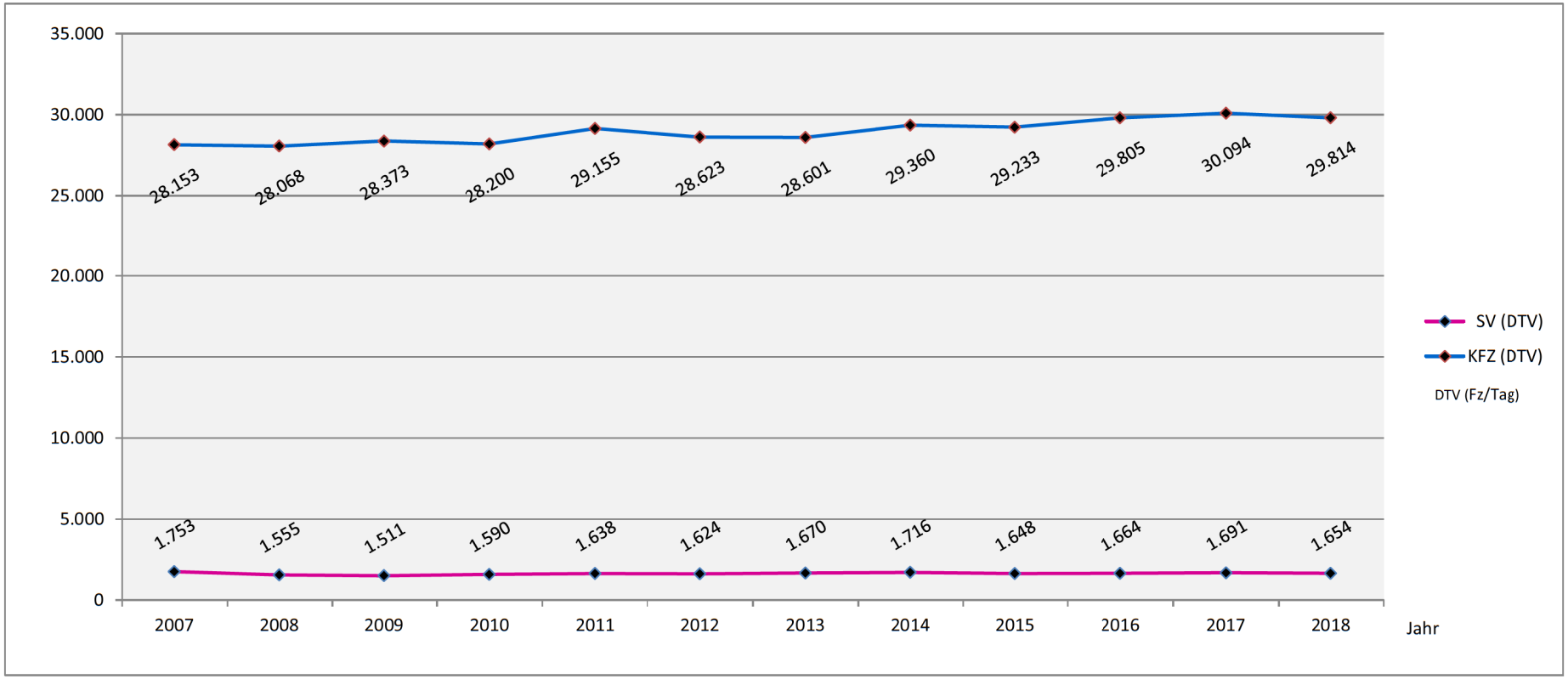
B33

SVZ-Zählstellen-Nr.: 82201102

Name: Kloster Hegne
Kreis: KN
DTV Kfz: 29814 Kfz/24h
DTV SV: 1654 Kfz/24h
Anteil SV: 5,6 %
Zähljahr: 2018
Ganglinie: B33_Kloster_Hegne.pdf

Verkehrsentwicklung an der Dauerzählstelle B33 Kloster Hegne

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
KFZ (DTV)	28.153	28.068	28.373	28.200	29.155	28.623	28.601	29.360	29.233	29.805	30.094	29.814
SV (DTV)	1.753	1.555	1.511	1.590	1.638	1.624	1.670	1.716	1.648	1.664	1.691	1.654



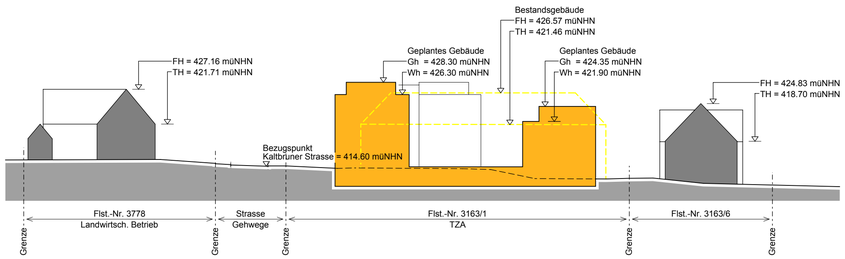
VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN

„KALTBRUNNER STRASSE“

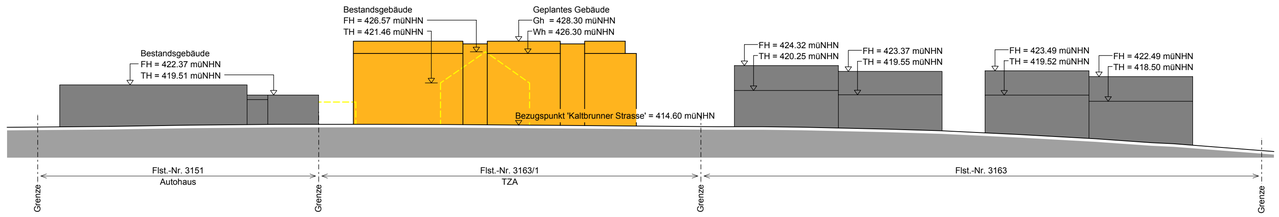
11. ÄNDERUNG

FASSUNG 28.08.2019

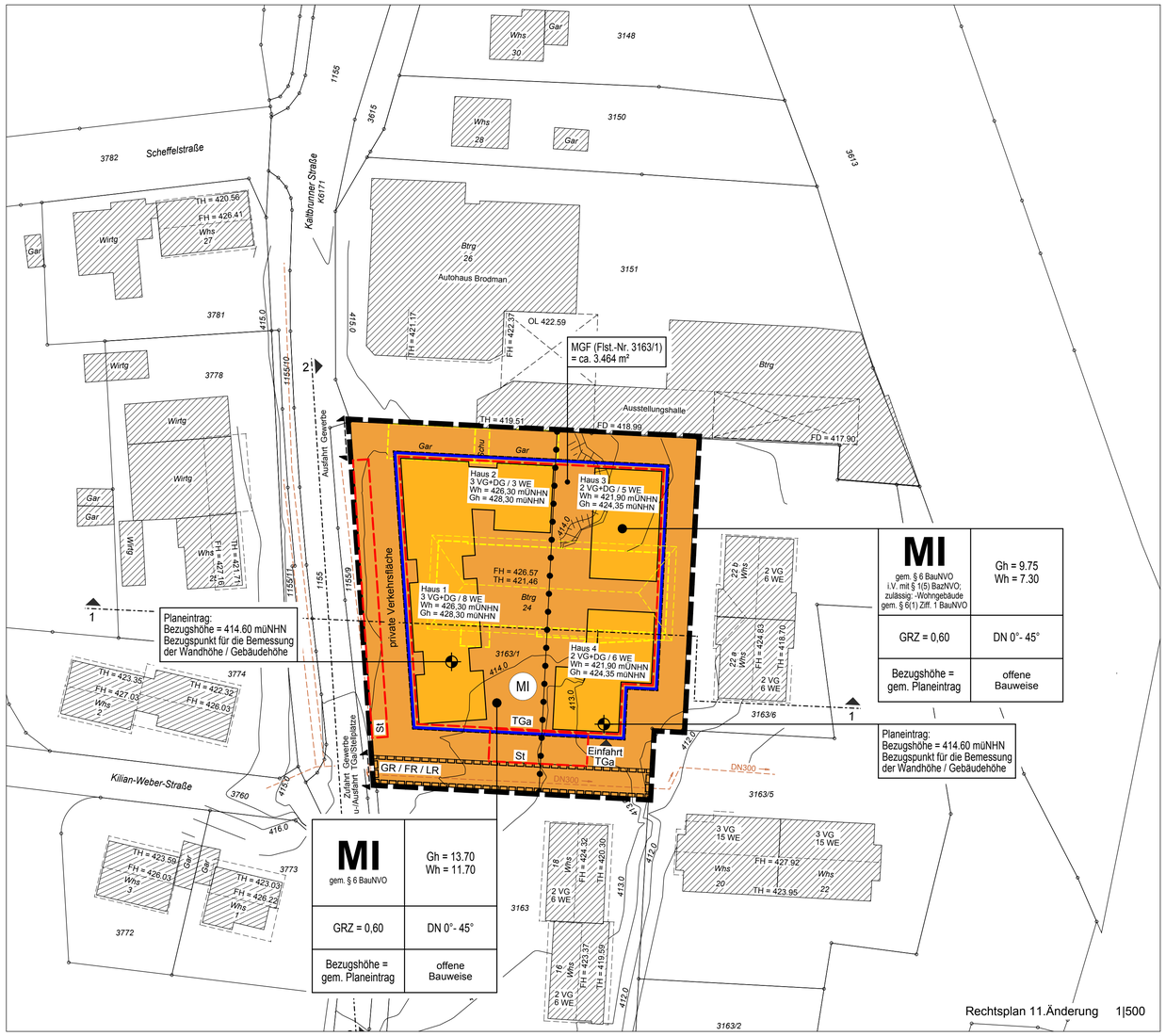
Anlage: 4.3 Projekt: P 19156 Datum: 05.09.2019	GSA Körner GmbH Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft Thermische Bauphysik, Energieberatung, für Akustik Buchbrünnleweg 41, 78479 Reichenau



Systemschnitt 1-1 1|500



Systemschnitt 2-2 1|500
Verlauf Kaltbrunner Strasse



Rechtsplan 11.Änderung 1|500

Flächenbilanz - Bebauungsplan Änderung

Bruttobauland	ca.	3.464 m²	100 %
überbaubare Fläche	*ca.*	*2.134 m²*	*62 %*
(Grundfläche Tiefgarage	*ca.*	*1.932 m²)*	
nicht überbaubare Fläche	*ca.*	*1.330 m²*	*38 %*

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.03.2019 beschlossen und

b) am 22.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am ..... den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung

5.1 Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Rathaus der Gemeinde Allensbach öffentlich ausgelegen.

5.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB.

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

7. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Allensbach, den .....

.....
Stefan Friedrich, Bürgermeister

8. Öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft

Allensbach, den .....

.....
Stefan Friedrich, Bürgermeister

Planzeichen Hinweise

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (4291)
- Bestehende Gebäude
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen im Bestand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; gem. § 9 (7) BauGB
- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- geplanter Gebäudeabbruch

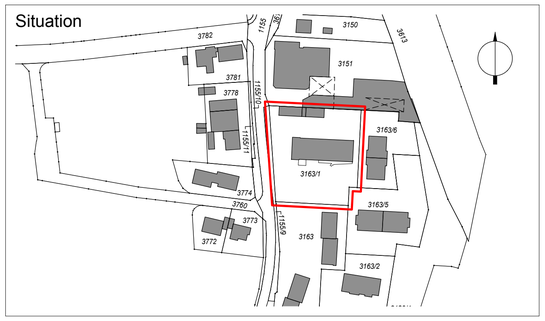
Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Wandhöhe Gebäudehöhe
Grundflächen-zahl	Dachneigung
Bezugshöhe	Bauweise

Planzeichen Hinweise

- Baugrenze; gem . § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht belastete Fläche; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; hier Zweckbestimmung Tiefgarage; gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- TGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; hier Zweckbestimmung Stellplatz; gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; z.B. gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- MGF — massgebliche Grundstücksfläche
- GRZ — maximal zulässige Grundflächenzahl
- Wh — maximal zulässige Wandhöhe ab OK Bezugshöhe
- Gh — maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bh — Bezugshöhe in müNHN
- DN — Dachneigung von ...° bis ...° Grad zulässig

Situation



Planstand		Masstab 1:500
Format	Datum	Planverfasser
841 x 594	28.08.2019	eb|sg

Auftraggeber

Gemeinde Allensbach
Rathausplatz 1
78476 Allensbach

Planungsort

Ortsteil Allensbach
Gemarkung Allensbach
Gemeinde Allensbach

Projekt

Gemeinde Allensbach |
Bebauungsplan 'Kaltbrunner Strasse',
11. Änderung

70718 **1.14** 28.08.2019

Vorentwurf
Rechtsplan Verfahrensstand
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden
gem. § 4 (2) BauGB

B&B GmbH
Architekten & Ingenieure
Lohnerhofstraße 9 - 78467 Konstanz
Telefon: +49.7531.9807-0
Telefax: +49.7531.9807-70
mail@bb-architektur.com
www.bb-architektur.com

BAULEITPLANUNG

BUNDESSTRASSE B33

ABSCHNITT C

Anlage: 4.4 Projekt: P 19156 Datum: 31.08.2019	GSA Körner GmbH Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft Thermische Bauphysik, Energieberatung, für Akustik Buchbrünnleweg 41, 78479 Reichenau

Gemarkung Kaltbrunn
Gemarkung Allensbach
Gemarkung Hegne
Gemarkung Reichenau
Abschnitt C1
Abschnitt C2
K 6171
Allensbach
Allensbach
Kliniken Schmieder
Anschlußstelle Allensbach Ost
Tunnel Röhrenberg
Camping Allensbach
AS Allensbach-Mitte
BW 96.1 Brücke
BW 2 RKB
BW 27 Becken
BW 28 RRB
BW 31 Durchlass
BW 34 Stützwand
BW 26 Stützmauer
BW 30 Stützwand
BW 36 Gebäude
BW 32 Durchlass
BW 25a Brücke
BW 8220 505 entf. Bestehende Brücke
BW 8220 503 entf. Bestehende Brücke
BW 37 Tunnel
BW 8220 502 entf. Bestehende Brücke
BW 8220 501 entf. Bestehende Brücke
BW 41 Gebäude
BW 39 Stützwand
BW 38 Mittelwand
BW 40 Stützwand
BW 42 Becken
BW 92 Brücke
BW 43 Lärmschutz
BW 29 (8226 624) Bestehende Brücke
BW 17 Lärmschutz
BW 18 (8220 626) Bestehende Dichtwand
BW 19 Bestehendes Pumpwerk
BW 21 Stützwand
BW 94 Lärmschutzwand
Im Reihetal
Regierungspräsidium Freiburg
B 33 neu
Neu- und ausbau zwischen Allensbach-West und Konstanz
Abschnitt C1 + C2
Bauabschnitte:
A 4. Planänderung
B: 4. Planänderung
C1 2. Planänderung
C2: 1. Planänderung
D: 1. Planänderung
E: 1. Planänderung
F1 3. Planänderung
F2: 3. Planänderung
Plan-Nr. 1 Maßstab 1 : 2500