08. Juli 2020

Gemeinde Allensbach

Umweltbericht zum Bebauungsplan `Sondergebiet Montessori Kinderhaus´ , Allensbach

mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

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

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

1.0	**Einleitung**	4
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	4
1.1.1	Ziele der Planung	4
1.1.2	Festsetzungen	4
1.1.3	Standort, Art und Umfang der Planung	6
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	6
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung	7
1.2.1	Fachgesetze	7
1.2.2	Fachpläne, übergeordnete Planungen	9
1.2.2.1	Landesentwicklungsplan	9
1.2.2.2	Regionalplan	10
1.2.2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	12
1.2.2.4	Schutzgebiete / Schutzkategorien	12
1.2.2.5	Landesweiter Biotopverbund	15
2.0	**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben**	17
2.1	Fläche	18
2.2	Landschaft	19
2.3	Boden	23
2.4	Flora / Fauna, biologische Vielfalt	27
2.4.1	Biotope, Nutzungen	27
2.4.2	Artenschutz	30
2.4.3	Biologische Vielfalt / Biodiversität	32
2.5	Klima, Luft	32
2.5.1	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	33
2.6	Wasser	35
2.7	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	36
2.8	Kultur- und Sachgüter	37
2.9	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	
2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und	38

Verwertung

2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) 38

2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen 38

2.13 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 39

2.14 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe 39

3.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt 39

3.1 Maßnahmenkonzept zur Grünordnung 39

3.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 39

3.1.2 örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW 40

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung 41

4.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl 41

5.0 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind 42

6.0 Zusätzliche Angaben 42

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 44

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 42

6.3 Zusammenfassung 43

6.4 Quellen 45

1.0 Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

Anlass der Planung

Die Gemeinde Allensbach plant die Errichtung eines viergruppigen Montessori-Kinderhauses inklusive Krippenbereich. Unter anderem aufgrund des Rechtsanspruches auf Kinderbetreuung besteht die dringende Notwendigkeit für erweiterte Betreuungsangebote in der Gemeinde. Seit 2017 befasst sich die Gemeinde intensiv mit der Suche nach einem möglichen Standort für den neuen Kindergarten.

Die Gemeinde Allensbach verfügt über insgesamt fünf Kindergärten, vier davon in kommunaler Hand. Das Montessori-Kinderhaus wurde 1996 als kommunaler Kindergarten gegründet und mittlerweile um eine U3-Gruppe erweitert. Es ist derzeit übergangsweise in einer Container-Anlage am Engelbert-Weltin-Weg untergebracht. Der aktuelle Standort mit seinen Räumlichkeiten stellt eine Übergangslösung dar, ein Gebäudeneubau ist unumgänglich.

Umweltbericht

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

Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Allensbach westlich des Städtischen Kindergartens und einer Mehrzweckhalle sowie nördlich der Grund- und Hauptschule. Mit dem geplanten Sondergebiet soll das Betreuungsangebot für im Krippen- und Kindergartenbereich um dringend benötigte Plätze erweitert werden.

1.1.2 Festsetzungen

Planungsrecht

Das Plangebiet wird als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke: Kinderhaus“ ausgewiesen. Folgende Nutzungen sind zulässig:

Anlagen für soziale Zwecke: Kinderhaus,

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3,

ein durchgehendes Baufenster,

maximale Wandhöhe: 7,00 m,

maximale Gebäudehöhe: 8,00 m,

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Wirtschaftsweg,

passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,

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

Pflanzgebote für Hecken und Bäume.

Örtliche Bauvorschriften

Begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Sattel- bzw. Walmdächer, begrünte Fläche mindestens 500 m²,

Zulässigkeit der Nutzung regenerativer Energien,

Unzulässigkeit glänzender und glasierter Materialien, Ölfarben sowie greller Farben für Fassaden,

nicht überbaubare Flächen, mit Ausnahme von Stellplätzen und Zufahrten als Grünflächen,

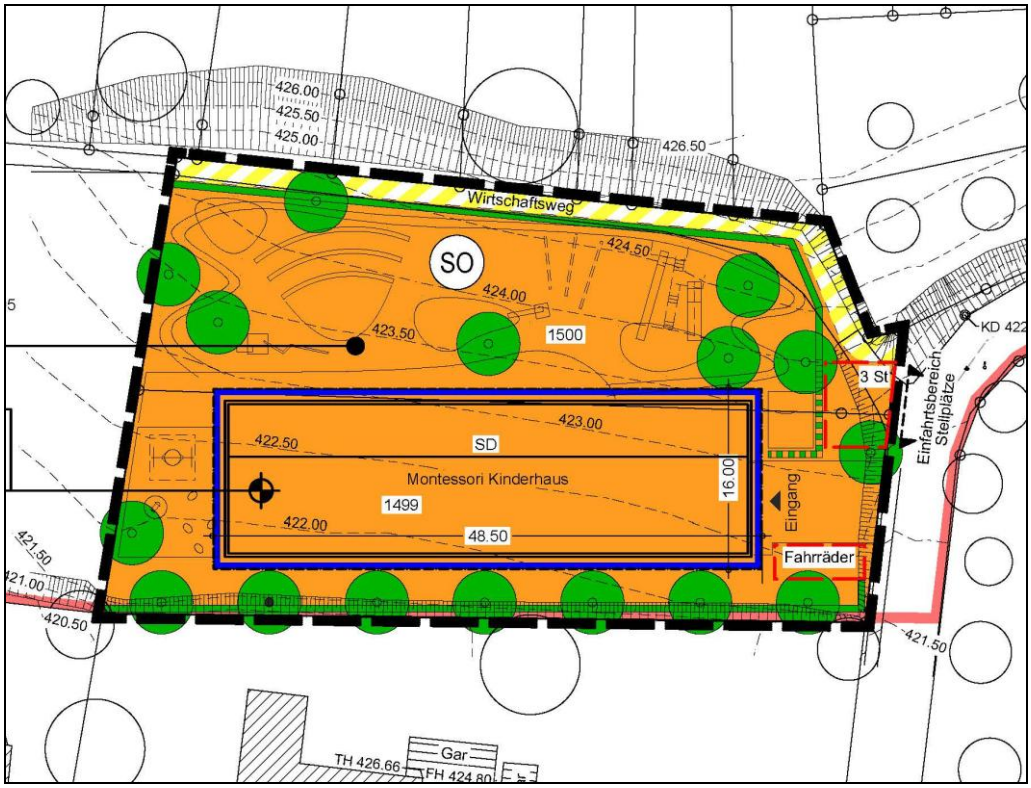
Pflanzgebot für Laubbäume,

Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts,

wasserdurchlässige Materialien für Zugänge und Stellplätze,

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich verlaufende Schulstraße, die östlich des Plangebietes in den Ackerweg übergeht. Der Zugang zum Kindergarten befindet sich an der östlichen Seite des Plangebietes am Ackerweg.



Bebauungsplan-Entwurf (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.1.3 Standort, Art und Umfang der Planung

Das Plangebiet — Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Allensbach. Es grenzt direkt an den planungsrechtlichen Innenbereich an und umfasst die Grundstücke F. St. 1499 und 1500 mit einer Gesamtfläche von 2.425 m². Das Plangebiet befindet sich in einer leichten, südlich orientierten Hanglage und steigt von Süden nach Norden von ca. 422,00 auf 424,50 M NN an.

Naturraum — Allensbach liegt im voralpinen Hügel- und Moorland und innerhalb des Hegaus (030).

Abgrenzung — Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

- im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Grünland),
- im Osten von der Schulstraße und daran angrenzend der Bodanrückhalle (Mehrzweckhalle),
- im Süden durch bebaute Grundstücke (Wohnbebauung),

begrenzt.

Nutzungen — Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Grasweg, der für die Zufahrt zur Bewirtschaftung der nördlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche genutzt wird. Die Böschungs- und Randbereiche des Plangebietes im Süden und Osten sind als extensiv genutztes Grünland ausgebildet.

Art der Planung — Bebauungsplan gem. § 8 BauGB.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich — Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,24 ha.

Verkehrsflächen — Für die Anlage der erforderlichen Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg) werden ca. 0,013 ha benötigt.

Luftbild, Quelle: LUBW

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

1.2.1 Fachgesetze

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

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sowie

  die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB).
- Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) Nr. 3 und 5 BauGB).
- Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzungen genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 (6) Nr. 7a bezeichnete Bestandteilen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bundes-Naturschutzgesetz - BNatschG

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

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

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG

- Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg

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

- Regenwassermanagement,
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen,

Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG und BodSchG Baden-Württemberg
Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu

sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

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

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

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

1.2.2 Fachpläne, übergeordnete Planungen

1.2.2.1 Landesentwicklungsplan

Zuordnung Die Gemeinde Allensbach ist dem Verdichtungsraum Konstanz zugeordnet.

Entwicklungsachse Allensbach liegt an der Entwicklungsachse Konstanz – Radolfzell a. B. – Singen - Engen.

Grundsätze Die Grundsätze (G) enthalten allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind. Als Grundsätze sind hier für Verdichtungsräume u. a. festgelegt:

2.2.2 „Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können."

2.2.3 „In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und Ressourcen schonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken."

„Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass weitere Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden."

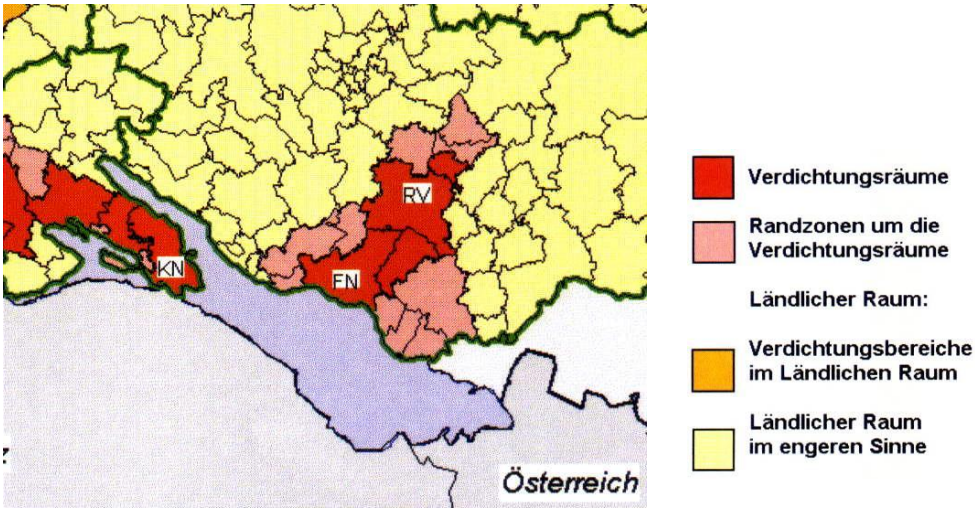
Ziele Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsplans sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie

lassen je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung, können jedoch durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Im Kapitel 2 – Raumstruktur wird für Verdichtungsräume als Ziel formuliert:

2.2.3.2 „Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten."

„Neubauflächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, zu konzentrieren."

2.2.3.7 „Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern."



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

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

- Bereithaltung / Erweiterung eines attraktiven Bildungs- und Dienstleistungsangebots und Bereitstellung attraktiver Arbeitsplätze,
- Ressourcenschonende Erweiterung angepasst an den Bedarf in unmittelbarer Nähe zu anderen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen,

1.2.2.2 Regionalplan

Ausweisungen

Der Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee enthält keine Ausweisungen für das Plangebiet. Südlich angrenzend an das Plangebiet ist der Siedlungsbereich von Allensbach

ausgewiesen. Nördlich verlaufen die Trasse der Bundesstraße 33 sowie die regionale Grünzäsur ‚9 – Hegne und Allensbach'.

Verdichtungsräume

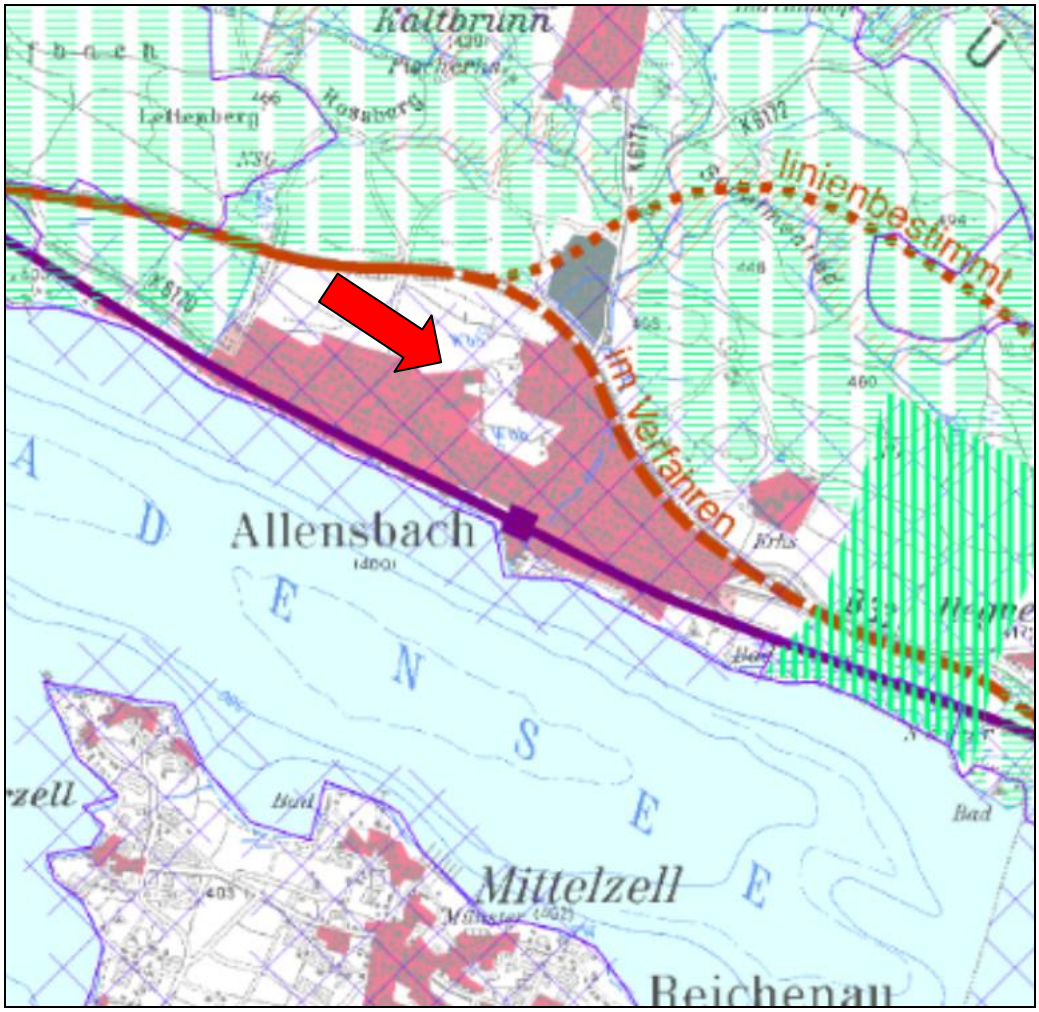
Als Ziele für Verdichtungsräume werden unter anderem formuliert*: „Als Schwerpunkte für Dienstleistungen werden das Oberzentrum Konstanz, insbesondere wegen seiner Dienstleistungsfunktion als Hochschulstandort, die Mittelzentren Singen, Radolfzell, Lörrach/Weil am Rhein, Schopfheim, Waldshut-Tiengen und Bad Säckingen sowie die zur Aufstufung zu Mittelzentren vorgeschlagenen Unterzentren Rheinfelden und Stockach ausgewiesen […]".*

„In den Schwerpunkten für Dienstleistungen ist außerdem vorrangig die Versorgung der Bevölkerung mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen über den Bedarf der Grundversorgung hinaus sicherzustellen."

Zielsetzungen

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

- Erweiterung des Dienstleistungsangebotes (Kindergarten mit Krippenbereich) im Verdichtungsraum des Oberzentrums Konstanz,

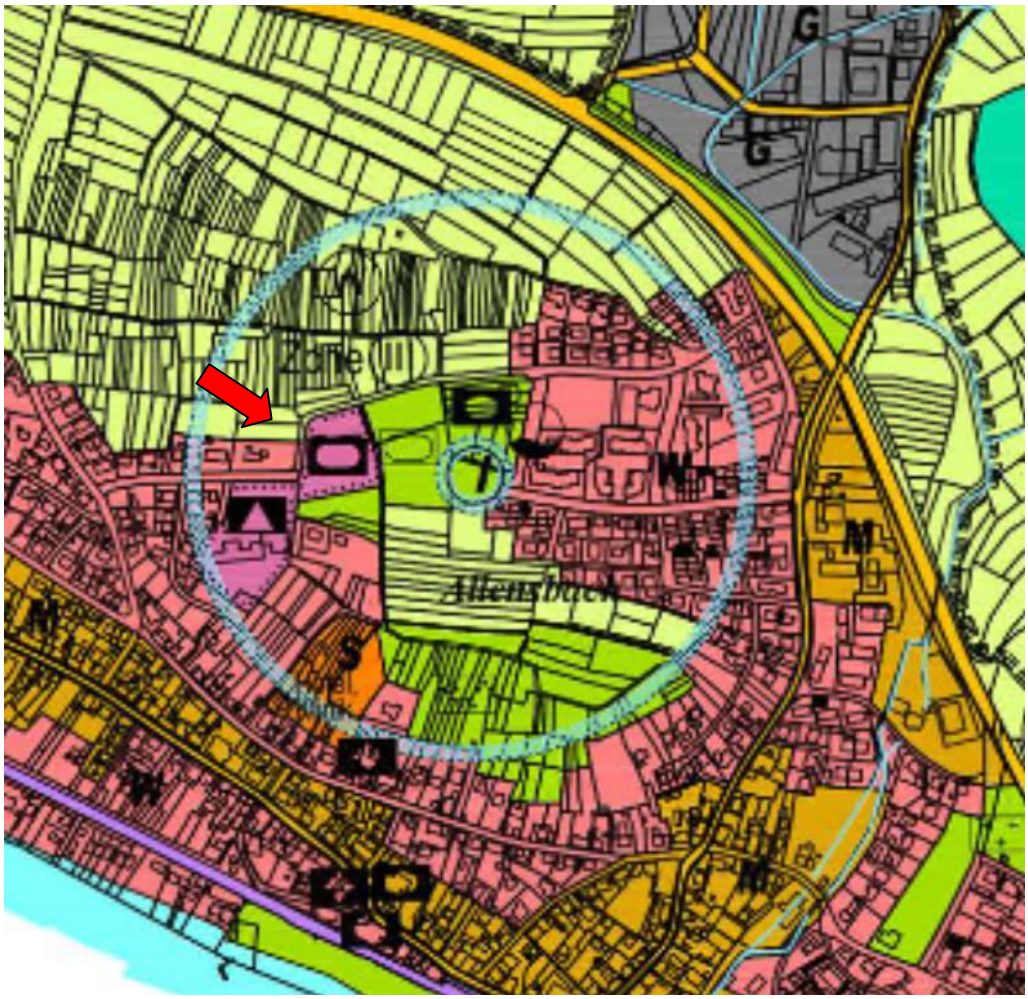


Auszug aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee

1.2.2.3 Flächennutzungsplan

Ausweisungen FNP

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund des direkten Angrenzens der Fläche an den Ortsrand und der Bebauung der umliegenden Grundstücke sehen sowohl das zuständige Regierungspräsidium als auch das Landratsamt Konstanz keine Notwendigkeit für die Änderung des Flächennutzungsplans.

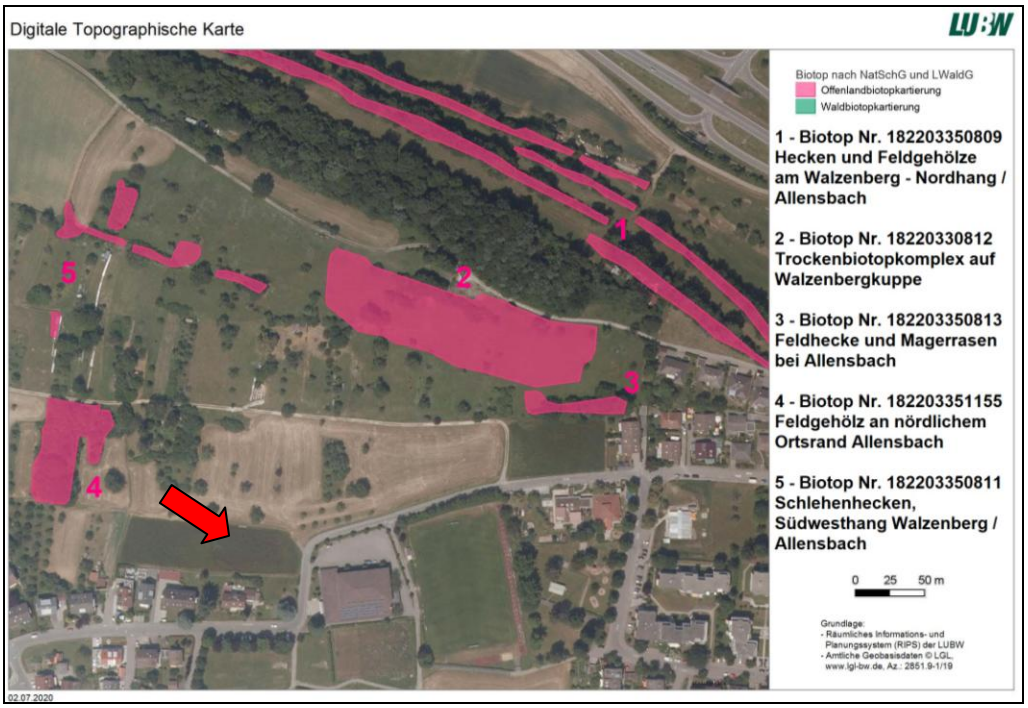


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee

1.2.2.4 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete.

Natura 2000	Naturschutzgebiete	Landschafts-schutzgebiete	Wasser-schutzgebiete	§ 30 Biotope	Naturdenk-mal
nein	nein	nein	nein	nein	nein



LUBW-Kartierung Biotope (ohne Maßstab)

Geschützte Biotope

Nördlich und südlich des Plangebietes sind insgesamt fünf geschützte Biotope kartiert:

Nr. 182203350809 – Hecken und Feldgehölz am Walzenberg-Nordhang / Allensbach. Diese Struktur wird wie folgt beschrieben:

„2013: Biotopbeschreibung von 1995 nicht mehr ganz zutreffend. Sieben Feldhecken an fünf Nord bis Nordost exponierten steilen Böschungen eines Drumlins. Sie verlaufen alle hangparallel, sind meist relativ dicht gebaut, besitzen oft hohe Bäume (meist Stiel-Eiche) sowie vereinzelt Obstbäume.
(A)In kleiner Teilfläche im Westen: Zwetschgen und Stiel-Eichen.
(B)Größte Teilfläche: Im Westen viel Hasel mit mehreren Eichen sowie Kirsche, Hainbuche und Zitter-Pappel. In
Mitte dominieren Eichen. Im Osten Schlehen-Hecke mit Stiel-Eichen.
(C)Nördlichste Teilfläche: Hasel-Feldhecke mit Zitter-Pappel, Kirsche und Stiel-Eiche, im Osten auch ein kurzer
niederer Abschnitt mit viel Roter Heckenkirsche.
(D)Zwischen B und C (kurze Teilfläche): Schlehen-Hecke mit Zwetschgen und Hartriegel.
(E)Nordöstlichste Teilfläche: Schlehe, Hunds-Rose, Kirsche, Apfel- u. Birnbaum.
(F)Südlichste Teilfläche: Zitter-Pappel, Stiel-Eiche und Walnuss.
(G)Zwischen E und F: Hasel-Feldhecke mit Stiel-Eiche und Hartriegel sowie etwas Sal-Weide.
Im Saum oft Wiesen-Arten, seltener Nährstoffzeiger, manchmal Kratz- oder Brombeere, Echte Nelkenwurz oder
Wald-Zwenke. In innerer Krautschicht, teils Efeu, manchmal Wald- oder Saumarten.“

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Nr. 182203350812 – Trockenbiotopkomplex auf Walzenbergkuppe, beschrieben als:
„2013: Biotopbeschreibung von 1995 nicht mehr zutreffend. Trockenhang-Komplex an steilem Südhang mit großflächigem Magerrasen, einem Gebüsch trockenwarmer Standorte und einer kleinen Schlehenhecke.
Extensiv beweideter Magerrasen. Meist dominiert Aufrechte Trespe in Obergrasschicht, stellenweise auch dichtwüchsige Fieder-Zwenke. Krautschicht durch Beweidung mit Lücken. Häufig ist Thymian; Kennarten nicht selten. Strukturvielfalt durch Fraß, Tritt und weniger betretenen Stellen. Oberhalb des Weidezauns wird öfter abgemäht (= Aussichtsstelle), daher kurzrasig. Am Oberhang in der westlichen Hälfte steht das Trockengebüsch mit dominierender lockerwüchsigen Schlehe. Einzelne Kirsch und Stieleichen-Bäume. Kleine Teilfläche: Schlehenhecke an nordexponierter kleinen Böschung, ziemlich schmal knapp 20 m lang. Mit dominierender Schlehe, etwas Pfaffenkäppchen, kleine Walnuss. Im Saum Wiesenarten und Fieder-Zwenke; im Innern Nelkenwurz und Knoblauchsrauke.“
Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Nr. 182203350813 – Feldhecke und Magerrasen bei Allensbach, beschrieben als:
„2013: Biotopbeschreibung von 1995 nicht mehr zutreffend. Heterogene Feldhecke mit Magerrasen an südexponierter Böschung. Im Osten relativ breit, mit meist Hasel und Kirschbäumen sowie Zwetschge. Im Dunklen Innern viel Efeu. Nach Westen aufgelockert mit Hasel, Walnuss und Stiel-Eiche. Offene Bereiche mit Wiesenarten. Im Westen nach NW Magerwiese anschließend, extensiv beweidet, Obergrasschicht mit Aufrechte Trespe, wenig Deckung. Relativ dichte Krautschicht mit viel Thymian und Wirbeldost.“
Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Nr. 182203351155 – Feldgehölz an nördlichem Ortsrand Allensbach, beschrieben als:
„Feldgehölz an einem leicht nach Süden geneigten Hang, herausgewachsen aus einem Obstgarten, mit noch vielen Obstbäumen, dazwischen dichter Strauchbewuchs, auch im Innern, mit meist Hartriegel. Das Feldgehölz ist insgesamt sehr kompakt strukturiert, die Oberfläche strukturreich abgestuft. Kein typischer Saum, z.T. aber Breennnessel oder Kratzbeere. Im Innern viel Efeu.“
Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Nr. 182203350811 – Schlehenhecken, Südwesthang Walzenberg / Allensbach, beschrieben als:
„2013: Biotopbeschreibung von 1995 nicht mehr zutreffend. Fünf Feldhecken und ein anschließender Magerrasen an einem südexponierten Stufenhang, meist von Schafen beweidet.

Nördliche Teilfläche: (einzige) hangsenkrechte Feldhecke, aus Zwetschgen-Bestand herausgewachsen. Neben vielen Zwetschgen-Bäumen Schlehe und viel Hartriegel.
Westliche Feldhecke: sehr dichte und kleinwüchsige Schlehenhecke mit hohem Anteil an Hartriegel und Brombeere.
Östlich anschließende Feldhecke (mittlere Teilfläche) ist ähnlich aufgebaut, aber wesentlich lockerer strukturiert
inkl. einiger Zwetschgen und Hunds-Rosen; am Westende eine große Walnuss.
Die 2. Feldhecke von Osten besteht aus Weißdorn und Zwetschgen in den westlichen zwei Dritteln sowie
Feldahorn-Gruppe im Osten. Sehr locker aufgebaut, mit Pfaffenkäppchen, Hunds-Rose und Schlehe dazwischen.
Die östlichste Feldhecke ist locker bis dicht aufgebaut aus Zwetschgen, Holunder und Schlehe, darunter viel Brennnessel (südlich darunter: Schafstall).
In der südwestlichen Teilfläche ist die Hecke relativ dichtwüchsig und besteht hauptsächlich aus Zwetschge und Hartriegel.
In den Säumen jeweils Wiesengräser und Nelkenwurz, teilweise viel Klett-Labkraut oder Brennnessel. Die Krautschicht im Innern bei dichten Hecken fehlend. Bei relativ offenen Hecken dringen Saumarten ein. An die mittlere Teilfläche schließt im Nordosten ein beweideter Magerrasen an mit relativ wenig Auftrechte Trespe, viel Goldhafer; niedrigwüchsige Krautschicht, in der Thymian dominiert."
Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Wasserschutzgebiet Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Wasserschutzgebiet Nr. 335034 ‚Allensbach und Hegne'.

1.2.2.5 Landesweiter Biotopverbund

Nach dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund' verläuft am nördlichen Rand des Plangebietes ein Kernraum für mittlere Standorte.

Der dargestellte Kernraum bezieht sich nach der Kartierung auf den extensiv bewirtschafteten Grasweg und seine Ränder, der an dieser Stelle den südlichen Rand eines großen sich nach Norden erstreckenden Vernetzungsraumes markiert.

In der Planung ist der Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen und wird nach Süden hin durch eine Hecke vom Kindergarten-Gelände abgetrennt. Der Weg soll in seiner aktuellen Form als befahrbare Wieser erhalten bleiben. Beeinträchtigungen von Vernetzungsstrukturen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Fachplan Biotopverbund mittlere Standorte (Quelle LUBW)

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

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

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

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

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

2.1 Fläche

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

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

Bestand Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 0,24 ha, die derzeit beinahe vollumfänglich landwirtschaftlich als Acker uns stellenweise als Wiese genutzt wird.

Planung Für den Kindergartenneubau und die Anlage der erforderlichen Erschließungsflächen werden dauerhaft und erstmalig rund 0,1 ha beansprucht. Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Wirtschaftsweg verbleibt in seinem bisherigen Zustand, etwa 0,14 ha des Plangebietes werden als Freiflächen gestaltet.

Der Eingriffe in das Schutzgut Fläche ist aufgrund der dauerhaften Inanspruchnahme von ca. 0,1 ha von geringer Wirkungsintensität.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

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

Nutzungsdichte Bestmögliche Ausnutzung der Bauflächen durch kompakte Baukörper,

Verkehrsflächen planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wirtschaftsweges, keine weitere Ausweisung von Verkehrsflächen. Durch die zentrale Lage nördlich des Ortskerns von Allensbach ist gewährleistet, dass der Kindergarten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden kann.

Baufenster Die Größe des Baufensters innerhalb des Plangebietes ist an der tatsächlichen Planung orientiert. Die Freiflächen werden als Grünflächen bzw. Spielflächen angelegt.

2.2 Landschaft

Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Allensbach in unmittelbarer Nähe zur Grundschule, dem Städtischen Kindergarten sowie zwei Sporthallen und einem Sportplatz. Südlich an das Plangebiet schließen bebaute Grundstücke an. Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche genutzte Wiesenflächen, die aufgrund der vorherrschenden Hanglage überwiegend extensiv bewirtschaftet werden und teilweise Hochstamm-Streuobstbestände aufweisen.

Einsehbarkeit Die Fläche ist insbesondere von Norden her gut einsehbar. Von Süden wird sie durch die Ortslage von Allensbach mit Wohnbebauung verdeckt. Östlich und westlich kragt der Ortsrand von Allensbach so weit aus, dass die Fläche noch als unbebauter Teil des Ortes wahrgenommen bzw. durch Bebauung verdeckt wird.

Bedeutung Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und enthält kaum gliedernden Strukturen, die das Landschaftsbild gliedern und bereichern.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar angrenzende Ortslage von Allensbach und die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Blick nach Süden über das Plangebiet hin zu den angrenzenden bebauten Grundstücken

Planung

Inhalte

Die Planung sieht die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Anlage für soziale Zwecke: Montessori Kinderhaus“ vor.

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung hat sich die Gemeinde für den Entwurf von Lanz Schwager Architekten, Konstanz entschieden.

Der Entwurf sieht einen zweigeschossigen Baukörper mit einer Gesamtfläche von ca. 780 m² und einem leicht geneigten Dach (10°) geplant. Die maximale Höhe der Bebauung beträgt 8,00 m. Aufgrund der Hanglage des Geländes ist die Aufschüttung des südlichen Grundstücksbereichs auf eine Höhe von ca. 224,50 M NN geplant, sodass das Gebäude von der östlich gelegenen Schulstraße bzw. dem Ackerweg aus erschlossen werden kann. Die Firsthöhen der südlich angrenzenden Wohngebäude liegen bei rund 429,50 m NN.

An der südlichen Grundstücksgrenze sind die Ausbildung einer Böschung und die Pflanzung einer Hecke sowie mehrerer großkroniger Laubbäume zur optischen Abgrenzung des Kindergartengeländes geplant. Nach Norden hin trennt ebenfalls eine Hecke das Gelände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ab. Zur Eingrünung des Plangebietes sind zudem weitere Baumpflanzungen östlich, westlich und südlich des Gebäudes geplant. Somit wird der Baumbestand der angrenzenden Flächen (Hausgärten,

Außenanlagen Sporthalle) optisch aufgenommen und erweitert.

Blick nach Südosten auf den nördlichen Ortsrand von Allensbach

Wirkungen

Mit der Planung verschiebt sich der Ortsrand von Allensbach im Bereich des Plangebietes nach Norden. Da westlich und östlich gelegene Bebauungen sich bereits deutlich weiter nach Norden erstrecken trägt die Planung eher zur Abrundung denn zum ‚Ausfransen' des Ortsrandes bei. Das eher zurückhaltende in Holzbauweise geplante Gebäude fügt sich mit seinen gestalteten Freiflächen ins übrige Ortsbild ein. Durch die Hanglage der Flächen im Norden ist das Plangebiet gut einsehbar. Dies wird durch ein Gründach, punktuelle Fassadenbegrünung und die Baumpflanzungen abgeschwächt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind von niedriger bis mittlerer Wirkungsintensität.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

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

Bauhöhen

Festlegung einer zweigeschossigen Bebauung mit flach geneigtem Dach,

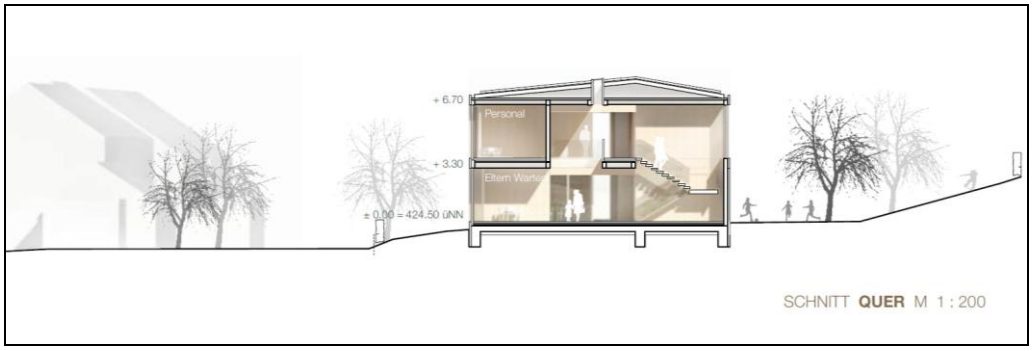
Grünflächen

Gestaltung der Freiflächen außerhalb des Baufensters als Grün- und Spielflächen,

Pflanzgebote

Pflanzgebote für Bäume und Hecken entlang der Grenzen des Plangebietes sowie in den Freiflächen,

Dachbegrünung	das flach geneigte Dach ist zur Begrünung (evtl. in Kombination mit einer PV-Anlage) vorgesehen.
Örtliche Bauvorschriften	Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO zur Gestaltung des Gebäudes, zur Gestaltung der Freiflächen und zur Pflanzung von Bäumen und Hecken.



Schnitt von Süden nach Norden durch das Plangebiet und die südlich anschließende Wohnbebauung (Quelle: Lanz Schwager Architekten)

2.3 Boden

Bestand

Böden

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden nahezu ausschließlich landwirtschaftlich als Acker/ Grünland genutzt. Am nordöstlichen Rand befindet sich die asphaltierte Zufahrt zu einem Wirtschaftsweg.

Die vorherrschenden Böden sind Parabraunerden aus Geschiebemergel.

BK50: Bodenkundliche Einheiten

GeoLa Boden: Bodenkundliche Einheiten

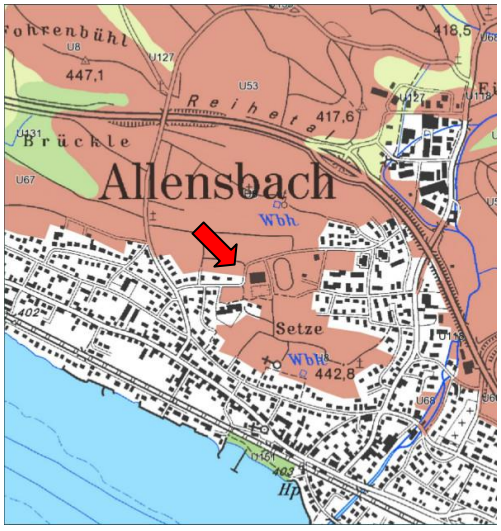
- Auengley, Auenpseudogley-Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und Auenlehm (A3)
- Gley, Quellengley und Kolluvium-Gley aus Fließerden und Umlagerungsbildungen, meist Abschwemmmassen (G1)
- Anmoorgley, Nassgley, Humus- und Moorgley aus Abschwemmmassen, Auen- und Hochflutsediment sowie glazigenen Ablagerungen (G3)
- Gley und Braunerde-Gley aus sandig-kiesigen Terrassen- und Schmelzwasserablagerungen (G6)
- Gley aus pleistozänen Seesedimenten (G8)
- Niedermoor, Gley-Niedermoor und Hochmoor aus Torf (H1)
- Parabraunerde, Parabraunerde-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Terrassensedimenten, Fluss- und Schmelzwasserschottern (L5)
- Parabraunerde aus würmzeitlichem Moränensediment (L8)
- Pararendzina aus Moränensediment, z. T. auf Rutschmassen (Z5)

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

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Filter und Puffer für Schadstoffe

Natürliche Bodenfruchtbarkeit



Standort für naturnahe Vegetation

Kartierung Bodenfunktionen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (ohne Maßstab, Quelle: LGRB Baden-Württemberg)

Bodenfunktionen

In den o. a. dargestellten Kartierungen werden die Bodenfunktionen der von der Planung betroffenen Flächen wie folgt bewertet:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel (orange)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch – bis sehr hoch (grün)
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (hellgelb)
- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung (braun)

Tab. 2: Bodenbewertung im Bestand

Fl. St. Nr.	Fläche m²	Klassen-zeichen	Bodenfunktionen			Wert-stufe (Gesamt-bewer-tung der Böden)	Bio-top-wert-punkte	Bilanz-wert (Punkte)
			Natürliche Boden-frucht-barkeit	Aus-gleichs-körper im Wasser-kreislauf	Filter und Puffer für Schad-stoffe			
1500 + 1499	2.409	L5Dg 56	2	2	3	2,33	9,33	21.476
1500	16	Vollständig versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0
Gesa mt	**2.425**							**22.476**

Planung

Inhalte

Das Plangebiet wird mit einem Kindergartengebäude bebaut. Für die Erschließung wird die Anlage eines Zugangs zum Haupteingang notwendig. Zusätzlich sind drei Stellplätze und eine Abstellfläche für Fahrräder ausgewiesen, die in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Bauweise) realisiert werden.

Wirkungen

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 ist am tatsächlichen Flächenbedarf für den Kindergarten orientiert. Hinzu kommen Zugänge und Stellplätze für das Kindergarten-Personal.

In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Vollständig versiegelte Flächen	
Bebauung	776 m²
Zugang / Parken, sonstige	313 m²
	1.068 m²
Grünflächen innerhalb des Plangebietes	
Grünflächen, Wirtschaftsweg	1.357 m²
	1.357 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich:	**2.425 m²**

Durch die Planung entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden im nachfolgend dargestellten Umfang:

Tab. 3: Bodenbewertung nach dem Eingriff

Fläche m²	Bezeichnung	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Biotopwertpunkte	Bilanzwert (Punkte)
		Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
1.357	L5Dg 56	2	2	3	2,33	9,33	12.661
Abzgl. 10% Beeinträchtigung durch Bauarbeiten, Auffüllung etc.							-1.266
500	Dachbegrünung	0	2	0	0,67	2,67	1.335
1.068	Versiegelte Flächen	0	0	0	0	0	0
2.425 (zzgl. 500 m² Dach)							**12.730**

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 9.746 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

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

Baufenster — die Größe des Baufensters orientiert sich am tatsächlichen Bedarf, die übrigen Flächen werden überwiegend als Grünflächen angelegt,

Oberflächen-Befestigungen — Stellplätze und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen,

Grünflächen — die Freiflächen um den Kindergarten werden als Grün- und Spielflächen angelegt,

Bodenverdichtung — zur Minimierung baubedingter Bodenerdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahme wirkungsvoll zu lockern,

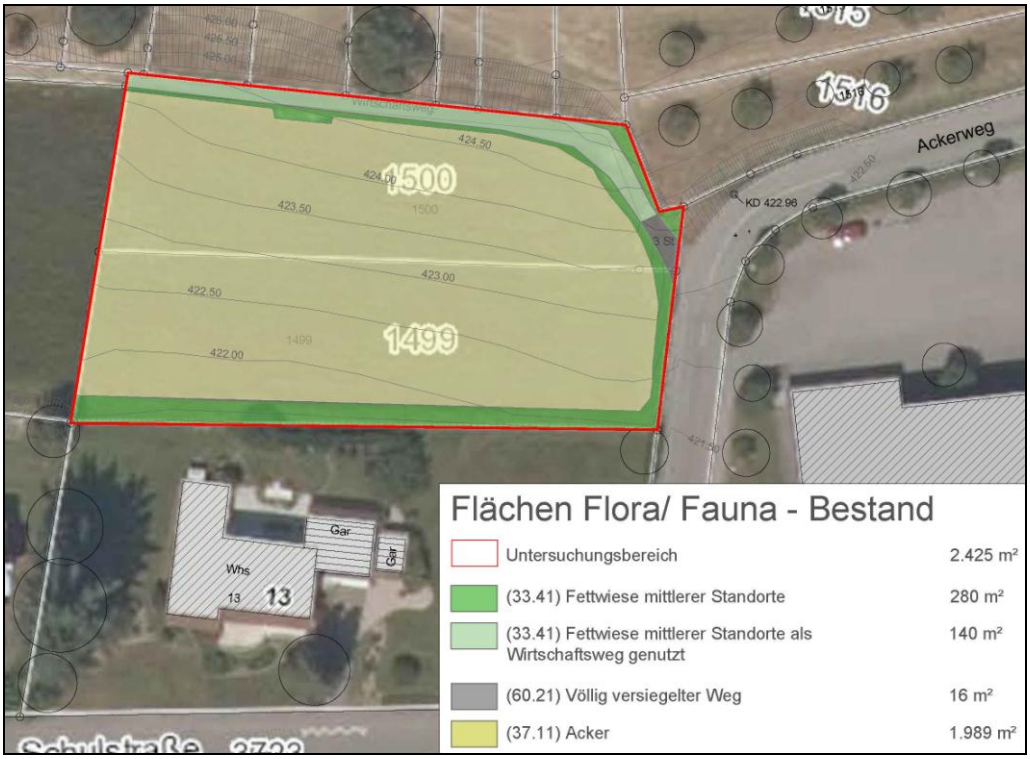
Mutterboden — bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und innerhalb des Baugebietes (Plangebiet) zu verwenden.

2.4 Flora / Fauna, biologische Vielfalt

2.4.1 Biotope, Nutzungen

Bestand

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Die südlichen, nördlichen und östlichen Ränder des Ackers sind als Fettwiese mittlerer Standorte anzusprechen, wobei diese im Bereich des nördlich gelegenen Wirtschaftsweges durch die damit einhergehende Nutzung leichte Beeinträchtigungen in der Artenzusammensetzung und –vielfalt aufweist. Eine kleine Fläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist als Einfahrt zum Wirtschaftsweg asphaltiert.



Lageplan Schutzgut Flora/ Fauna - Bestand

Tab. 4: Biotopwert des Plangebietes im Bestand

Nr:	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m^2)	Bilanzwert (Punkte)
37.10	Acker	4	1.988	7.956
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	280	3.640
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	11*	140	1.540
60.21	Versiegelte Straße, Weg, Platz	1	16	16
Gesamt			**2.425**	**13.152**

* Abschlag aufgrund der Nutzung als Wirtschaftsweg

Blick nach Westen, asphaltierte Zufahrt des Wirtschaftsweges

Planung

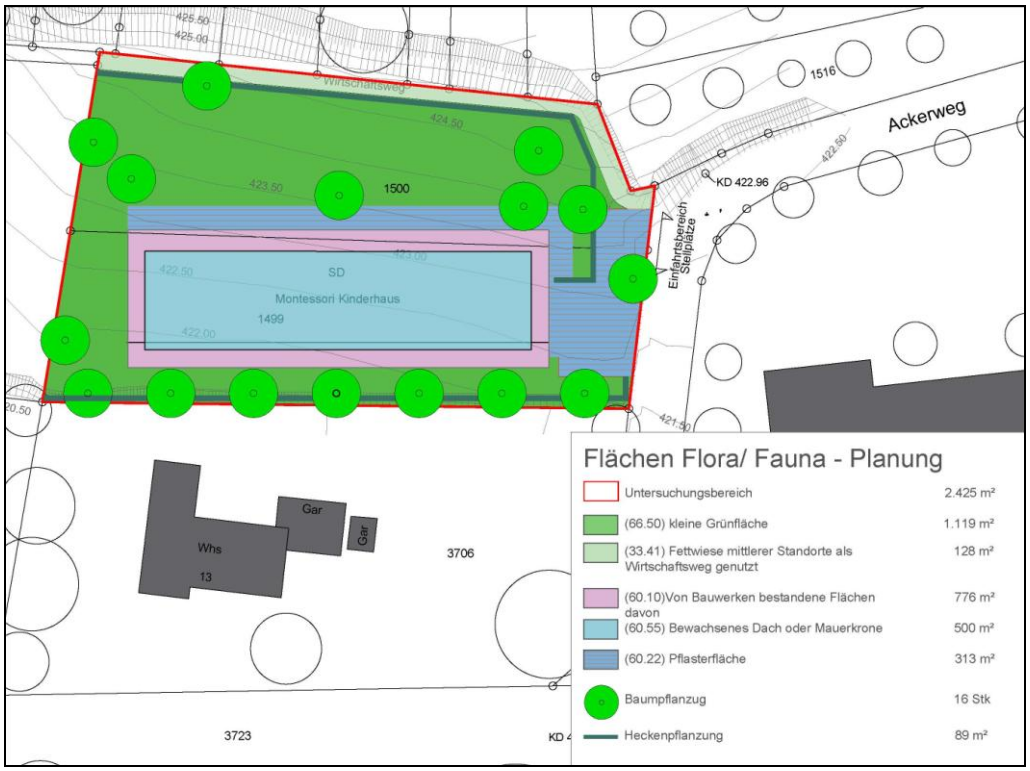
Inhalte

Die Planung ist im Bereich des Baufensters mit einem hohen Überbauungs- / Versiegelungsgrad und damit dem kompletten Verlust der landwirtschaftlichen Kulturpflanzen verbunden. Hinzu kommen drei Stellplätze, Fahrradabstell- und Erschließungsflächen. Die Planung der Außenanlagen ist noch nicht abgeschlossen, es wird davon ausgegangen, dass hier weitere Erschließungsflächen entlang des Gebäudes notwendig werden.

Das Dach des Kindergartens soll in Verbindung mit einer PV-Anlage extensiv begrünt werden. Die Flächen außerhalb des Baufensters und der Stellplätze bzw. Erschließungsflächen sollen als Grün- und Spielflächen angelegt werden. Hier sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Hecken (randliche Abgrenzung des Kindergartenareals) und Bäume eingetragen. Der grasbewachsene Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmug festgesetzt und wird in seiner derzeitigen Form als Wiesenweg erhalten.

Wirkungen

Die landwirtschaftlichen Kulturflächen entfallen, sie werden jedoch teilweise durch Grünflächen ersetzt. Die überbauten / versiegelten Flächen innerhalb des Baufensters gehen als potentielle Brut- und Nahrungshabitate verloren. Baum- und Heckenpflanzungen mit heimischen ökologisch wertigen Gehölzen tragen dazu bei, dass innerhalb des Plangebietes in begrenztem Umfang neue Brut- und Nahrungshabitate entstehen.



Lageplan Schutzgut Flora/ Fauna – Planung

Tab. 5: Biotopwert des Plangebietes in der Planung

Nr:	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m^2)	Bilanzwert (Punkte)
60.50	Kleine Grünfläche	4	1.119	4.476
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	11*	128	1.408
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1	313	153
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	276	276
60.55	Bewachsenes Dach	4	500	2.000
44.30	Heckenzaun	4	89	356
45.10-45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (Neupflanzung)	6 x 76 x 16**		7.296
Gesamt			**2.425**	**15.965**

* Abschlag aufgrund der Nutzung als Wirtschaftsweg
**Planungswert x Stammumfang (cm) nach 25 Jahren Entwicklungszeit (16 cm bei Pflanzung + 60 cm Zuwachs) x Anzahl der Bäume

Die Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna führen zu einer Aufwertung in Höhe von 2.813 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

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

Grünflächen Anlage der Flächen außerhalb des Baufensters und der Erschließungsflächen als Grün- und Spielflächen,

Pflanzgebote Pflanzgebote für insgesamt 16 Bäume sowie Hecken entlang der nördlichen und südlichen Abgrenzung des Kindergartengeländes,

Wirtschaftsweg Erhalt des Wirtschaftsweges in seiner derzeitigen Form als Wiese.

2.4.2 Artenschutz

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

Besonders geschützt sind
Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97
Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie
"europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie
Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung
Streng geschützt sind
Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97
Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie
Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Gem. § 44 (1) ist es verboten,

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

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

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

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

Demnach ist auch die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- oder Ruhestätten ganzjährig untersagt, außer wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiter gewährleistet ist. Für die Nist- und Ruhestätten freibrütender Arten dürfen

bau-bedingte Eingriffe nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Plangebiet Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Randbereiche im Süden und Osten des Plangebietes sowie der nördlich gelegene Wirtschaftsweg sind als Fettwiese mittlerer Standorte anzusprechen. Diese Flächen sind aufgrund ihrer im Verhältnis zur Ackerfläche hohen Artenvielalt von naturschutzfachlichem Interesse. Dies gilt insbesondere für die wenig beeinträchtigte südlich ausgerichtete Böschung am südlichen Rand des Plangebietes. Insgesamt lässt sich sagen, dass die unmittelbare Umgebung des Plangebietes insbesondere nach Norden hin weit wertigere Strukturen (extensive Wiesen, Feldhecken, Streuobst) bietet als das Plangebiet selbst.

Vögel Die vorhandenen Ackerflächen können grundsätzlich Brut- und Nahrungshabitate darstellen, deren Bedeutung jedoch aufgrund der intensiven Nutzung deutlich reduziert ist. Überfliegend wurden ubiquitäre Vogelarten beobachtet, die die Ackerflächen allenfalls zur Nahrungssuche nutzen.

Insekten Für Insekten ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von eher geringer Bedeutung. Hier sind ebenfalls die extensiven Randbereiche von Interesse.

Sonstige Sowohl für holzbewohnende Käfer als auch für Amphibien und Fledermäuse weist das Plangebiet keine geeigneten Strukturen auf.

Reptilien Prinzipiell könnten im Bereich der südlichen Böschung aufgrund ihrer Ausrichtung und des Bewuchses Zauneidechsen vorkommen. Dies scheint jedoch aufgrund des Mangels an mageren Biotopen in der Nähe sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des angrenzenden Ackers unwahrscheinlich. Im Zuge von zwei Begehungen konnten keine Zauneidechsen oder Hinweise auf dieselben gefunden werden.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

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

Grünflächen Anlage der Freiflächen des Kindergartens als Grün- und Spielfläche,

Pflanzgebote Pflanzgebote für insgesamt 16 Laubbäume im Bereich der Außenanlagen des Kindergartens sowie geschnittener Hecken an der südlichen und nördlichen Abgrenzung des Areals,

Beleuchtung Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen,

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht zu befürchten.

2.4.3 Biologische Vielfalt / Biodiversität

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

Das eigentliche Plangebiet weist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eine sehr beschränkte Zahl an Lebensräumen und eine deutlich reduzierte Artenvielfalt auf. Lediglich die extensiven Randbereiche des Ackers sind hier von Bedeutung.

Das Umfeld des Plangebietes besteht aus mehreren geschützten Biotopen, extensiv genutzten Wiesenflächen, Heckenstrukturen und Streuobstwiesen. Es hat eine hohe Bedeutung für die Artenvielfalt. Diese Strukturen sind von der Planung nicht berührt.

Die unmittelbare Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf Bereiche, die schon im Bestand durch ihre intensive landwirtschaftliche Nutzung nur einen geringen Beitrag zur Biodiversität leisten. Die Bebauung beschränkt sich innerhalb des Plangebietes auf den tatsächlichen Bedarf. Die Pflanzgebote für Bäume und geschnittene Hecken sowie die Anlage der Freiflächen des Kindergartens als Grün- und Spielflächen können sich positiv auswirken.

2.5 Klima, Luft

Bestand

Klima

Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten (Cfb). Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,5°, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 929 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwesten.

Funktionen

Die nicht bebauten und begrünten Flächen im Plangebiet vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima, die jedoch durch die intensive Nutzung als Acker und damit auch vegetationsfreier Perioden bereits reduziert ist.

Klima, Witterung und natürliche Jahreszeiten sind erlebbar.

Planung

Wirkungen

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig wird durch die Anlage von Grünflächen sowie Baum- und Heckenpflanzungen die Staubbildung reduziert und die Funktionen der Flächen für das Klima bereichsweise erhalten. Die Grünflächen mit den geplanten Baum- und Heckenpflanzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Kalt- und Frischluftbildung. Für das Gebäude ist die Anlage eines extensiven Gründachs in Verbindung mit einer PV-Anlage geplant. Dies sorgt ebenfalls für eine verminderte Abstrahlungshitze und passive Kühlung des Gebäudes und der Umgebung. Durch die Speicherung von Niederschlagswasser im Substrat des Dachs kann die Luftfeuchtigkeit gegenüber einem Ziegel- oder Blechdach erhöht werden.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

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

Grünflächen

Anlage der Flächen außerhalb des Baufensters und der Erschließungsflächen als Grün- und Spielflächen,

Pflanzgebote

Pflanzgebote für insgesamt 16 Bäume sowie Hecken entlang der nördlichen und südlichen Abgrenzung des Kindergartengeländes,

Dachbegrünung

durch die Dachbegrünung können die negativen Auswirkungen der zusätzlichen versiegelten Fläche minimiert werden,

Oberflächen-Befestigungen

die Stellplätze sowie Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

Der potentielle Eingriff in das Schutzgut `Klima / Luft´ kann mit den genannten Maßnahmen reduziert werden.

2.5.1 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Das Klima auf der Erde ist einem stetigen Wandel unterworfen. Durch den im Zuge der Industrialisierung vermehrten Ausstoß von Treibhausgasen wird der Prozess der Erderwärmung signifikant beschleunigt. Die Menschheit muss sich bereits jetzt mit den sicht- und fühlbahren Folgen des Klimawandels auseinandersetzen. Diese werden sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten deutlich verstärken. Direkte Folgen sind unter Anderem:

- **Hitze:** Zunahme von extrem heißen Tagen und Nächten, u. U. verlängerte Vegetationsperiode
- **Trockenheit:** Rückgang regelmäßiger Niederschläge, lange Trockenperioden, Staubbildung
- **Starkregen:** Zunahme der Starkregenereignisse, erhöhte Überschwemmungsgefahr.

Die vorgenannten direkten Folgen des Klimawandels ziehen weitere indirekte Folge nach sich. Diesen muss auch im Bereich der Bauleitplanung aktuell und in Zukunft verstärkt Rechnung getragen werden:
„[Die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung des für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln."
§1 Abs. 5 BauGB
Hier gilt es zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu unterscheiden. Während erstgenannte das Ziel verfolgen, neue Emissionen zu vermeiden und so den Klimawandel zu verlangsamen, sollen mit den letztgenannten Maßnahmen die bereits eintretenden unumgänglichen Folgen des Klimawandels und deren Konsequenzen für ein Baugebiet bzw. eine Siedlung abgemildert werden.
Im Bebauungsplan ‚Sondergebiet ‚Montessori Kinderhaus` wird der beschriebenen Problematik mit den folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Klimaschutz:

Baufenster	Das Baufenster ist zugunsten einer optimalen Solarenergienutzung südlich ausgerichtet.
Dachgestaltung	Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit mindestens 500 m² extensiver Begrünung in Kombination mit Energiegewinnungsanlagen.
Pflanzgebote	Bäume binden CO_2 und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

Klimaanpassung:

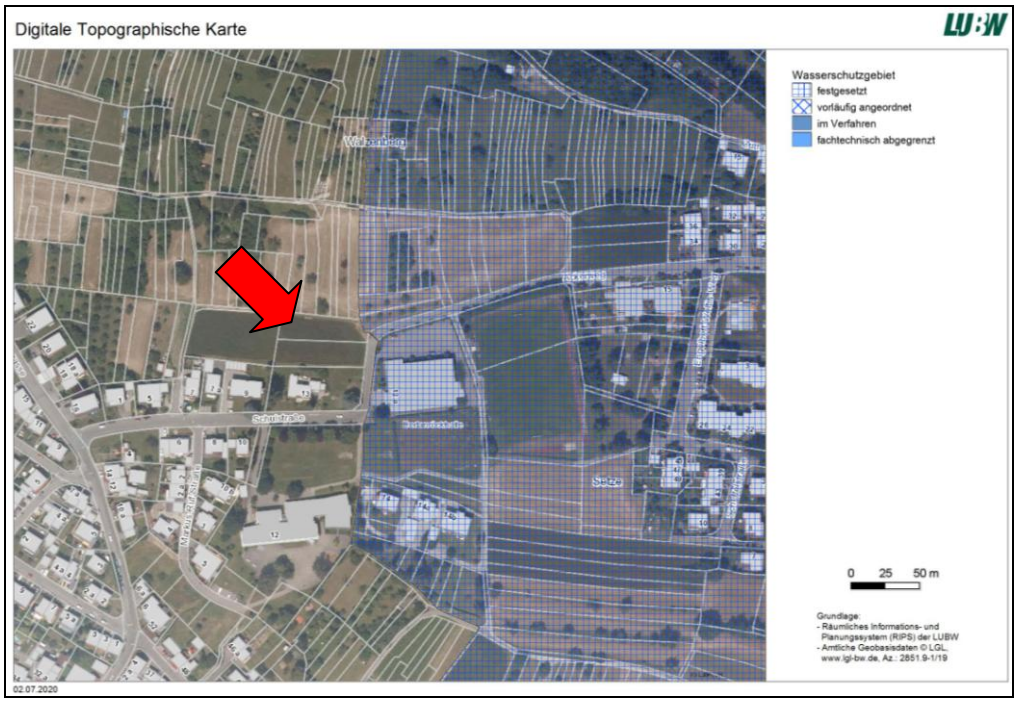
Dachform	Zulässigkeit eines extensiv begrünten Flachdachs bzw. extensiv begrünter flach geneigter Dächer zur passiven Gebäudekühlung. Dies dient zudem der Rückhaltung von Regenwasser.
GRZ	Niedrige GRZ am Bedarf orientiert zugunsten einer ausgeprägten Freiflächenstruktur. Die unbebauten Flächen dienen lokal der Kalt- und Frischluftproduktion.
Grünflächen	Durch die Anlage der Freiflächen als Grün- und Spielflächen wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert.

	Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und dienen in räumlich begrenztem Maße der Kalt- und Frischluftproduktion.
Fassadengestaltung	Fassaden sind punktuell mit einer Fassadenbegrünung auszustatten. Dies dient der passiven Gebäudekühlung.
Beläge	Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung.
Fassadengestaltung	Durch die Unzulässigkeit von Kunststoffen, Metallpaneelen sowie glänzender und glasierter Materialien für Fassadenverkleidungen kann die Aufheizung der Gebäude im Sommer reduziert werden.
Pflanzenliste	Standortgerechte Auswahl der Pflanzen u.a. im Hinblick auf Trockenresistenz.

2.6 Wasser

Bestand

Gewässer	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der ca. 500 m weiter südlich gelegene Bodensee (Untersee).
Schutzgebiete	Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Wasserschutzgebiet Nr. 335034 ‚Allensbach und Hegne'.
Hochwasser	Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsgebieten.



Lage des Plangebietes westlich angrenzend an das Wasserschutzgebiet (Quelle: LUBW)

Planung

Wirkungen Die im Bereich des Baufensters großflächige Versiegelung / Überbauung des Plangebietes führt zum beschleunigten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und zur Verringerung der Grundwasserneubildung.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

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

Oberflächen Befestigungen Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen und Zugänge in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, Dränpflaster),

Dachbegrünung für das Dach des geplanten Kindergartens ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, die der Retention von Niederschlagswasser dient,

Regenwasser Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes im weiteren Verfahren.

Durch die vergleichsweise kleine Fläche des Plangebietes in Verbindung mit den umgebenden Grünflächen ist die Wirkungsintensität des Eingriffs in das Schutzgut `Wasser´ als mittelschwer einzustufen. Der Eingriff kann durch die genannten Maßnahmen reduziert werden.

2.7 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestand

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes weist eine vergleichsweise hohe Erlebniswirkung auf. Insbesondere die nördlich gelegenen extensiv bewirtschafteten und teils baumbestandenen Wiesen bilden in Verbindung mit dem Netz von Wirtschaftswegen und dem südlich der Bundesstraße 33 gelegenen Aussichtspunkt Walzenberg ein umfangreiches ortsnahes Naherholungsgebiet. Das Plangebiet selbst ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von eher niedriger Erlebniswirkung.

Planung

Wirkungen Die Planung bedeutet für den Menschen die Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Gleichzeitig entstehen jedoch innerhalb der Gemeinde Allensbach dringend benötigte Kindergarten- und Krippenplätze.

Wegeverbindungen Die vorhandenen Wegeverbindungen, insbesondere der im Norden des Plangebietes vorhandene Wirtschaftsweg zur Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben erhalten.

Lärmemissionen Das Plangebiet ist durch seine Lage am Ortsrand von Allensbach und die unmittelbare Nähe zur Schule, den Sportanlagen und dem Städtischen Kindergarten bereits vorbelastet. Die Spielanlagen der Kindergarten-Freiflächen sind nach Norden hin weg von der südlich gelegenen Wohnbebauung orientiert. So wirkt das Kindergartengebäude als ‚Sperrriegel' für den Lärm, der von spielenden Kindern ausgehen kann. Mit erhöhten Emissionen oberhalb der Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 ist nicht zu rechnen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

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

Wegebeziehungen Erhalt bestehender Wegeverbindungen,

Grünflächen Anlage der Freiflächen als Grün- und Spielflächen

Pflanzgebote Baum- und Heckenpflanzungen im Bereich der Freianlagen des Kindergartens,

Sichtbeziehungen Erhalt der Sichtbeziehungen zu den nördlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen,

Gebäudeorientierung Anordnung des Gebäudes als ‚Sperrriegel' gegen den von den Spielflächen ausgehenden Lärm.

Der Eingriff in das Schutzgut `Mensch / Bevölkerung´ ist nicht erheblich.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Die anstehenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Sachgüter zu bewerten.

Planung

Die Planung verursacht den dauerhaften Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Der durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen verursachte Eingriff in das Schutzgut `Kultur- und Sachgüter´ ist nicht ausgleichbar.

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

Art und Menge an Emissionen werden im Bebauungsplan `Sondergebiet Montessori Kinderhaus´ nicht geregelt. Es gelten die unter Pkt. 1.2.1 aufgeführten Fachgesetze und die einschlägigen technischen Bestimmungen. Aufgrund der Art der Nutzung (Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Anlage für soziale Zwecke: Montessori Kinderhaus") und

der örtlichen Lage in Verbindung mit der Anordnung des Baukörpers und der Freiflächengestaltung sind negative Auswirkungen / Belästigungen für Wohngebiete nicht zu erwarten.

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

Schmutzwasser Das in der östlich des Plangebietes verlaufenden Schulstraße verlegte und ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz wird in das Plangebiet hinein erweitert.

Regenwasser Für nicht verunreinigtes anfallendes Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet.

Müll Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.

Energie Die Nutzung regenerativer Energien – insbesondere Solarenergie - ist im Plangebiet durch die Ausrichtung des Baufensters und die zulässige Dachneigung gewährleistet.

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

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

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

Das Plangebiet führt zu einer optischen Abrundung des nördlichen Ortsrandes von Allensbach. Die Planung sieht die Errichtung eines ca. 780 m² großen Kindergartengebäudes mit umliegenden Grün- und Erschließungsflächen vor. Die Bebauung ist einem hohen Grad der Versiegelung von vormals unbebauten Flächen verbunden. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird an dieser Stelle weiter reduziert. Die Anlage von Grün- und Spielflächen um das geplante Baufenster sowie Pflanzgebote für Bäume und Hecken können diese Auswirkungen jedoch verringern.

Durch die zentrumsnahe Lage des Plangebietes in Allensbach und die fußläufige Erreichbarkeit des Kindergartens innerhalb des Ortes ist nicht mit einer starken Zunahme von Hol- und Bringverker zu rechnen.

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

Die Neubebauung führt potentiell zu einem erhöhten CO2-Ausstoß, der allerdings durch neue Techniken deutlich reduziert werden kann (Nutzung regenerativer Energien etc.).

Auswirkungen des Klimawandels (s. auch Pkt. 2.5.1) zeigen sich in erhöhten Anforderungen an die Gebäudehüllen (Temperatur-, Sonnenschutz, Kühlung) sowie bei der Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume. Die Planung, die einen Großteil der Dachflächen als extensives Gründach vorsieht, trägt in diesem Punkt der Tatsache Rechnung, dass Gebäude durch erhöhte Temperaturen zunehmend mit aktiven und passiven Kühlmöglichkeiten ausgestattet werden müssen.

2.14 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der geplanten Nutzung ist nicht von Auswirkungen auszugehen.

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

3.1 Maßnahmenkonzept zur Grünordnung

3.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauhöhen
(§§ 18, 20 BauNVO) Festlegung maximal zulässiger Bauhöhen unter Berücksichtigung der bestehenden, südlich gelegenen Bebauung und des Reliefs der angrenzenden Flächen.

Pflanzgebote Pflanzgebote für insgesamt 16 Bäume und Hecken.
Die Bäume tragen zur Gliederung und Gestaltung des Siedlungsbildes bei. Gleichzeitig bilden sie neue Lebens-, Brut- und Nahrungsräume für Tiere. Darüber hinaus sind sie Filter für Staub und Schadstoffe, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und reduzieren die Abstrahlungshitze. Die Hecken dienen der Abgrenzung des Plangebietes hin zur Wohnbebauung im Süden und den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden.

Außenbeleuchtung
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)).

Bodenschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Minimierung baubedingter Bodenverdichtung sowie Lockerung der betroffenen Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahme. Anfallender Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und innerhalb des Plangebietes zu verwenden.

Pflanzenliste Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzenliste beizufügen. Dabei soll die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten angestrebt werden.

3.1.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW

Dachgestaltung
(§ 74 (1) Nr. 2 LBO) Als Dachformen sind Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer bzw. Walmdächer zulässig. Mindestens 500 m² der Dachfläche sind zu begrünen. Die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig. Mit diesen Maßnahmen soll sich die Bebauung in die sensible Ortsrandlage einfügen. Zudem wird den Folgen des Klimawandels Rechnung getragen.

Fassadengestaltung Für die Fassaden sind leuchtende Farben sowie glänzende Materialien, Lacke und Ölfarben unzulässig. Auch diese Bauvorschrift soll zu einem möglichst geringfügigen Eingriff in das Landschaftsbild beitragen.

Gestaltung der Freiflächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO) Für die zusätzlichen Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Mit dieser Maßnahme können in diesem Bereich zumindest Teile der Bodenfunktionen erhalten werden, ein Großteil des Niederschlagswassers versickert, die Aufheizung der Flächen wird deutlich reduziert.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Mit dieser Maßnahme werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna minimiert.

Einfriedungen, Abgrenzungen Einfriedungen sind kleintierdurchlässig, d. h. ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Gelände, anzulegen.

Werbeanlagen Werbeanlagen sind aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Charakterisierung der Umgebung als allgemeinem Wohngebiet nur an der Stätte der Leitung zulässig. Unzulässig sind Fremdwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, ebenso Werbeanlagen mit wechselnden Bildern und mobile Werbeanlagen.

Regenwasser Die Regenwasserentwässerung ist über belegte Bodenschichten zu führen und auf dem Baugrundstück der Versickerung zuzuführen. Ein detailliertes Konzept ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Rechtsgrundlage

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

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

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

Bilanzierung

Durch die vorliegende Planung entsteht ein rechnerischer Eingriff wie folgt:

Schutzgut Boden Kompensationsbedarf	= - 9.746 Biotopwertpunkte
Schutzgut Flora + Fauna Kompensationsbedarf	= + 2.813 Biotopwertpunkte
Kompensationsbedarf	**6.933 Biotopwertpunkte**

Ausgleich

Der Ausgleich des errechneten Kompensationsbedarfs soll über eine Ökokonto-Maßnahme erfolgen, die im weiteren Verfahren festgelegt wird.

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

Das Plangebiet dient der Errichtung eines Montessori-Kinderhauses als Alternativstandort zu den aktuell genutzten Containern sowie zur dringend notwendigen Erweiterung des Betreuungsangebots für Kleinkinder in der Gemeinde. Ein in Betracht kommender Alternativstandort wurde aus planungsrechtlichen Gründen bereits im Vorfeld

der Mehrfachbeauftragung verworfen. Die beiden von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde und stellen aufgrund ihrer ortsnahen Lage und der in direkter Bachbarschaft bereits vorhandenen Bildungseinrichtungen eine logische Wahl dar.

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

Potentielle Auswirkungen ergeben sich insbesondere bei Havarien durch Schadstoffaustritte in die Luft oder das Grundwasser. Baubedingt können diese durch eine geordnete Bauabwicklung sowie betriebe- und anlagebedingt durch die Einhaltung der vorgeschriebenen Sicherheitsstandards (technischer Umweltschutz) vermieden werden. Schadstoffeinträge in Gewässer sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht zu erwarten.

6.0 Zusätzliche Angaben

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

Grundlage für die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen waren neben örtlichen Erhebungen die vorliegenden Unterlagen des Flächennutzungsplanes und des vom Architekturbüro B&B, Konstanz, erstellen Bebauungsplanes. Darüber hinaus wurden Kartierungen der LUBW und des Geoportal Baden-Württemberg herangezogen. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und zur Minimierung der Eingriffe wurden in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn (Gemeinde Allensbach) und dem beauftragten Architekturbüro Lanz Schwager Architekten, Konstanz, entwickelt. Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

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

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

Insbesondere sind nach jeweils zwei, fünf und zehn Jahren zu überprüfen:

die Umsetzung der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes im Bebauungsplanverfahren,

die Umsetzung, Entwicklung und fachgerechte Pflege der externen Kompensationsmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme),

die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes und Umsetzung der Maßnahmen zur Regenwasser-bewirtschaftung,

Umsetzung und Entwicklung der Pflanzgebote, die im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

6.3 Zusammenfassung

Bebauungsplan

Die Gemeinde Allensach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes `Sondergebiet Montessori Kinderhaus´ beschlossen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Anlagen für soziale Zwecke: Kinderhaus' auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,24 ha. Die Planung dient dem Neubau des Montessori Kinderhauses in Verbindung mit der Erweiterung des Betreuungsangebots für Kleinkinder in der Gemeinde.

Planungen

Die Planung dient der Generierung notweniger zusätzlicher Betreuungsplätze sowie der Schaffung eines neuen Standortes des momentan provisorisch untergebrachten Montessori Kinderhauses. Sie entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich als Acker und in den Randbereichen als extensive Wirtschaftswiese genutzt. Im Norden des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg, der abgesehen von einer asphaltierten Einfahrt nicht befestigt ist. Das Plangebiet grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Östlich verläuft die Schulstraße, die in den Ackerweg übergeht. Die nördlich und westlich gelegenen Flächen werden extensiv und intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Inhalte

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Einrichtung für soziale Zwecke: Kinderhaus' gem. § 11 BauNVO.

Unter Berücksichtigung der Hanglage des Geländes und der südlichen Bestandsbebauung ist die Gebäudehöhe auf 8,00 m festgesetzt. Das Gelände wird insgesamt etwas aufgeschüttet, sodass die Erschließung vom östlich gelegenen Ackerweg erfolgen kann.

Das in der Schulstraße bzw. im Ackerweg bereits vorhandene, leistungsfähige Kanal- und Leitungsnetz wird in das Plangebiet erweitert. Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser soll möglichst innerhalb des Plangebietes der Versickerung zugeführt werden.

Wirkungen

Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Boden´ durch die

nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung zu erwarten sind. Das Schutzgut ‚Flora / Fauna' ist durch die überwiegend intensive Nutzung des Plangebietes als Ackerfläche bereits vorbelastet. Durch die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen sowie die Anlage von Grünflächen können hier Verbesserungen erzielt werden. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen Pflanzgebote für Bäume und Hecken sowie die Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Der Eingriff in das Schutzgut `Mensch / Bevölkerung´ ist nicht erheblich, durch die Erweiterung des Betreuungsangebots und den Neubau eines modernen Gebäudes können durch die Planung Verbesserungen erzielt werden. Aufgrund des dauerhaften Verlusts landwirtschaftlicher Kulturflächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut `Kultur- / Sachgüter´, der nicht ausgleichbar ist.

Geschützte Arten

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes und der damit verbundenen reduzierten Biotopausstattung sind nach derzeitigem Kenntnisstand geschützte Arten von der Planung nicht betroffen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nicht zu befürchten.

Biotopverbund

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein im landesweiten Biotopverbund kartierter Kernraum für mittlere Standorte. In diesem Bereich ist keine Bebauung vorgesehen, der Wirtschaftsweg wird als Wiesenweg erhalten. Es sind somit keine Auswirkungen auf Vernetzungsstrukturen zu erwarten.

Das Maßnahmenkonzept zur Grünordnung enthält Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die – teilweise schutzgutübergreifend – bei sachgerechter Umsetzung zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe führen können.

6.4 Quellen

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002
- Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee
- Unterlagen zum Bebauungsplan ‚Sondergebiet Montessori Kinderhaus', B&B GmbH Architekten und Ingenieure, Konstanz
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Daten und Kartenmaterial
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg
- Planung Lanz Schwager Architekten, Konstanz
- Fotos Plangebiet Büro Hornstein
- Örtliche Begehungen und Bestandserhebungen