ALLENSBACH
am Bodensee

Sitzungsvorlage

Gemeinderat – Öffentliche Sitzung am 23. Februar 2021

TOP 4 **Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“ Abwägung zur Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB und Offenlagebeschluss zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs.3 BauGB**

Vorberatung:	-
Verantwortliches Amt:	Hauptamt und Ortsbauamt
Sachgebiet:	Bebauungspläne
Haushaltsstelle:	5110.0000
Zeitrahmen:	Mai 2020 bis April 2021

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt (20.10.2020):
Offenlagebeschluss zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
Ekkehard Böhler

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
Landratsamt Konstanz

Beschreibung der Haushaltssituation:
Für allgemeine Planungskosten 70.000,00 € im Haushalt vorgesehen.

Beschlussvorschlag

1. Dem Abwägungsvorschlag gemäß **Anlage 1** zu den im Rahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“ wird zugestimmt.
2. Die Durchführung der verkürzten erneuten Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“ gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen und die Verwaltung beauftragt die öffentliche Bekanntmachung und die Offenlage hierzu durchzuführen und die Ergebnisse hieraus dem Gemeinderat vorzulegen.

Beschlussinformationen

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

Anlagen:

1- Entwurf des Abwägungsprotokolls zur Beteiligung vom 11.02.2021
2- Entwurf Satzung mit textlichem Teil, Satzung über örtliche Bauvorschriften und Begründung vom 11.02.2021,
3- Entwurf zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan vom 11.02.2021
4- Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 11.02.2021

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat am 26.05.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich nordwestlich der Bodanrückhalle gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan aufzustellen.

In einem umfangreichen Vorerfahren wurde der geplante Standort bereits geprüft, abgewogen und vom Gemeinderat ausgewählt.
Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.: 1499 und 1500 der Gemarkung Allensbach.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Kinderhauses über die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets für Anlagen für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung „Kinderhaus“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen werden.

Der Kindergartenbedarfsplan der Gemeinde sieht aufgrund des Rechtsanspruchs der Kinderbetreuung den dringenden Bedarf eines weiteren Kinderhauses in Allensbach vor.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 Abs.1 BauGB zweistufig durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Ortsrandlage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“, wirksam seit dem 21.09.2000, sieht für die Grundstücke Flst.Nrn. 1499 und 1500 keine Bauflächen vor. Allerdings kann die Fläche hier nach erfolgter Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist hier daher nicht erforderlich.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.07.2020 wurde der Offenlagebeschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach öffentlicher Bekanntmachung im Zeitraum vom 10.08.2020 bis 14.09.2020 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Übrigen Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel im Zeitraum vom 28.07.2020 bis 14.09.2020.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.2020 wurde der Offenlagebeschluss zur Durchführung der Beteiligung gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach öffentlicher Bekanntmachung im Zeitraum 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 statt. Die Beteiligung der Behörden und der Übrigen Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel im Zeitraum vom 29.10.2020 bis 11.12.2020.

Es ist nun über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen Abzuwägen. Der Entwurf des Abwägungsprotokolls zur Beteiligung vom 11.02.2021 ist in **Anlage 1** beigefügt.

Es wurde im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung seitens der Unteren Naturschutzbehörde geltend gemacht, dass die Ausgleichsmaßnahmen konkret im Bebauungsplan noch festzusetzen sind. Dies macht hier eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Offenlage kann dabei angemessen verkürzt werden und soll hier nach erfolgter Bekanntmachung 2 Wochen dauern.

Dem Offenlagebeschluss zur verkürzten erneuten Beteiligung ist der Textteil zum Bebauungsplan vom 11.02.2021 mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung in **Anlage 2** beigefügt. Weiter ist hierzu der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 11.02.2021 in **Anlage 3**, der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan des Büros Hornstein vom 11.02.2021 in **Anlage 4**

Die gutachtliche Stellungnahme zu den Schallimmissionen des Büros GSA Körner vom 20.09.2019 war bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung. Diese kann bei Bedarf auf der Homepage der Gemeinde Allensbach oder im Sitzungsportal der Gemeinde Allensbach bei den Sitzungsunterlagen zur Gemeinderatssitzung vom 21.07.2020 eingesehen werden.

Gemeinde Allensbach | Bebauungsplan 'Sondergebiet Montessori Kinderhaus'

Sitzungsdrucksache

Verfahrensstand: - Offenlage gem. §3(2)BauGB abgeschlossen

Öffentliche Sitzung Gemeinderat am 23.01.2021

Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Beschluss: - Beschluss zur 2. Offenlage gem. 4a(3)BauGB

Stellungnahmen der Behörden	Bewertung der Verwaltung/ Planer	Beschlussvorschlag
1. Netze BW GmbH; Schreiben vom 10.11.2020		
- Mitteilung, dass zur Versorgung des Gebiets die derzeit bestehenden Anlagen der Gemeindewerke Bodanrück GmbH erweitert werden können.	- Kenntnisnahme	- Beschluss nicht erforderlich
- im Zuge der Erschließungsarbeiten kann es erforderlich werden, dass Kabel verlegt und Verteilerkästen aufgestellt werden müssen.	- Kenntnisnahme	- Beschluss nicht erforderlich
- Vorbehalt, dass Tiefbauarbeiten hierfür in eigener Regie beauftragt werden.	- Kenntnisnahme	- Beschluss nicht erforderlich
2. Deutsche Telekom Technik GmbH; Mail vom 23.11.2020		
- Mitteilung, dass Anlagen der Telekom in diesem Bereich nicht betroffen sind.	- Kenntnisnahme	- Beschluss nicht erforderlich
- auf den Zuständigkeitsbereich des Bauherrenservice der Telekom wir verwiesen; man möge sich rechtzeitig vor Baubeginn dort melden;	- Kenntnisnahme	- Beschluss nicht erforderlich
3. Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Untere Baurechtsbehörde; Schreiben vom 04.12.2020		
<u>Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:</u>		
- Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert	- Kenntnisnahme	- Beschluss nicht erforderlich

<u>Landwirtschaft:</u> - es erfolgt -wie bereits in der letzten der Stellungnahme- der Hinweis, dass die Flächen in der Wirtschaftsfunktionskarte weitgehend als Vorrangflur Stufe II dargestellt sind und es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen mit mittleren und guten Böden handelt, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen; Umwidmungen, z.B. als Bauland oder naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sollten dringend ausgeschlossen werden.	- auf die hierzu bereits vollzogene Abwägung wird verwiesen. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan zwar als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt, dennoch kann das Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB zu Gunsten einer Besiedelung wegen der Lage der Flächen am unmittelbaren Ortsrand als beachtet bewertet werden. Im Rahmen eines umfangreichen Vorverfahrens wurde der geplante Standort geprüft, mit anderen potentiellen Standorten verglichen und nach erfolgter Abwägung vom Gemeinderat bestmöglicher Standort ausgewählt. Der Standort ist insbesondere aufgrund der Nähe zur Schule, zur „Bodanrück“ Halle und den sich hieraus ergebenden Synergieeffekten zu bevorzugen.	- den Anregungen wird nicht zugestimmt.
<u>Naturschutz:</u> - auf die naturschutzrechtlichen Belange wird erneut eingegangen;	- die vorgetragenen Anregungen werden beachtet;	
<u>Umweltbericht:</u> - zum Umweltbericht wird auf einen kleinen redaktionellen Fehler bez. der Anzahl der Ökopunkte hingewiesen, welcher noch korrigiert werden sollte;	- Fehlerberichtigung erfolgt	- der Anregung wird zugestimmt.
- hingewiesen wird auf die noch zu bestimmende Kompensationsmaßnahme, welche nach Abstimmung mit dem LRA als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden sollte.	- Kompensationsmaßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und unabhängig vom Verlauf des Bebauungsplanverfahrens einvernehmlich umgesetzt;	- den Anregungen wird zugestimmt.
<u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u> - in die Festsetzungen bez. der Dachbegrünung soll die Substratmächtigkeit von min 10cm ergänzt werden;	- Festsetzung wird entsprechend ergänzt	- der Anregung wird zugestimmt.
- die Angaben zu den Baumpflanzungen sollen konkretisiert werden; es sollen großkronige Laubbäume von min. 16cm gepflanzt werden und mit einem Erhaltungsgebot versehen werden;	- Angaben zu den Baumpflanzungen werden ergänzt	- der Anregung wird zugestimmt.
<u>Hinweise</u> - das Datum bez. der Schutzfrist für Rodungen soll richtig gestellt	- Korrektur erfolgt	- der Anregung wird

werden. <u>Zusätzliche Bemerkungen</u> - Hinweis zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zusammenhang von Vogelschlag; es sollen wirksame Maßnahmen getroffen werden, damit Vogelschlag vermieden wird; bauplanungsrechtliche Festsetzungen diesbezüglich werden empfohlen. - Angaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung sollen weiter konkretisiert werden, wie folgt: - Beleuchtung soll nach unten konzentriert werden, - es soll wenig Streulicht erzeugt werden, - es sollen abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen eingesetzt werden;	 - planungsrechtliche Festsetzung ist bereits getroffen; - planungsrechtliche Festsetzung ist bereits getroffen und wird ergänzt;	zugestimmt. - der Anregung wird zugestimmt. - der Anregung wird zugestimmt.
<u>Straßenverkehrsamt:</u> - keine Bedenken und Anregungen	 - Kenntnisnahme	 -,-
<u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</u> - keine Bedenken, Anmerkungen und Hinweise sollen beachtet werden; <u>- Abwassertechnik; Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u> - fachtechnische Belange stehen nicht entgegen; <u>Altlasten</u> - es sind keine Altlasten/ Verdachtsflächen bekannt; <u>Bodenschutz</u> - Kompensationsmaßnahmen sollen benannt und im Bebauungsplan festgeschrieben werden;	 - Anmerkungen und Hinweise werden beachtet; - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme - Kompensationsmaßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wird zu gegebener Zeit einvernehmlich umgesetzt. Der Sachverhalt ist wie folgt: **Für den Ausgleich des im Zuge der Maßnahme entstehenden Biotopwert-Defizits von 8.491 Biotopwertpunkten wird die folgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:**	 - den Anregungen wird zugestimmt -,- -,- - der Anregung wird zugestimmt.

	Entschlammung des Baderleweihers bei der Schmieder Klinik, Beschreibung der Maßnahme: „Beim Baderleweiher handelt es sich um einen flach angelegten Teich mit Überlauf, der sehr starke Verlandungstendenzen zeigt. Vor der Umsetzung der Maßnahme waren weite Teile der Wasserfläche von Röhrichten eingenommen. Am Südufer handelte es sich um ein geschlossenes Rohrkolben-Röhricht (34.35) aus Breitblättrigem Rohrkolben (Typha latifolia). Entwicklungsziel: Wiederherstellung offener Wasserflächen“. Die Maßnahme wird seit 2010 umgesetzt. Der Zustand des Baderleweihers wurde 2018 begutachtet und für die Bewertung (Ziel-Zustand) hinzugezogen. Aufgrund der Verlandungstendenzen muss der Weiher regelmäßig ausgebaggert werden. Die Festlegung eines entsprechenden Pflegekonzeptes erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Untere Naturschutzbehörde. Die Maßnahme führt zu einer Aufwertung von 9.350 Biotopwertpunkten. Das durch den Bebauungsplan „Montessori Kinderhaus Allensbach“ entstehende Biotopwert-Defizit ist damit vollständig ausgeglichen.	
<u>Oberirdische Gewässer</u> - Hinweis auf wild abfließendes Wasser auf Grund der Hanglage, im Zusammenhang mit Starkregenereignissen; Leitfaden soll beachtet werden;	- Hinweistext wird eingefügt; Leitfaden wird zitiert;	- der Anregung wird zugestimmt.
<u>Vermessung:</u> - gegen die Planung werden keine Einwände vorgetragen;	- Kenntnisnahme	-,-
Stellungnahmen der Öffentlichkeit	**Bewertung der Verwaltung / Planer**	**Beschlussvorschlag**
Im Rahmen der Offenlage sind Stellungnahmen nicht eingegangen;	- Kenntnisnahme	-,-
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahren sind im Rahmen der Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit (§55 LBO) Einwendungen eingegangen, die sich insbesondere gegen die geplanten Begrünungsmaßnahmen wenden, welche der Bebauungsplan entlang der nördlichen Grundstücksgrenze festsetzt. Hierbei wird auf das Nachbarrecht verwiesen, welches für die Anpflan-	Es wird vorgeschlagen, an den Festsetzungen des Bebauungsplans festzuhalten, aus folgenden Gründen: - die an der südlichen Grenze geplanten Baum- und Heckenpflanzungen sind Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts, welches nach zahlreichen Erörterungen seitens des Gemeinderats vollumfänglich gebilligt wurde. Entlang des südlichen Bereichs des Kinderhauses	- den Anregungen wird nicht zugestimmt

zung von Hecken und Bäumen Grenzabstände vorsieht. Eine Bepflanzung entlang der Grenze -wie im Bebauungsplan vorgesehen- würde eine zusätzliche Beeinträchtigung darstellen, die so nicht hingenommen werden will. Eine andere Anordnung der Bäume auf dem Grundstück sei möglich. So könnten die nachbarlichen Interessen im Hinblick auf die erwartete Rücksichtnahme wenigstens dahingehend berücksichtigt werden.	ist die Pflanzung sieben Baumpflanzungen geplant, des Weiteren eine durchgängige Heckenpflanzung. Der Bebauungsplan sieht hierfür entsprechende Festsetzungen vor. Zielsetzung ist, neben den positiven Wirkungen für das Landschaftsbild weitere für die Umwelt bedeutsame Auswirkungen zu schaffen, wie z.B. Verbesserung des Kleinklimas, Abschirmung von sommerlicher Sonneneinstrahlung, Verbesserung des Wasserhaushalts, Verbesserung der vorhandenen Vernetzungsstrukturen, Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tierwelt, insbesondere im Hinblick auf die gefährdeten Arten. Nicht zuletzt wird ein für die Einrichtung wichtiger Beitrag zur Förderung des Umweltbewusstseins geleistet, welches bereits im frühen Kindesalter geweckt werden soll. Vorstellung ist, vor dem Kinderhaus die Anmutung eines Obst-Gartens zu schaffen, welcher nicht zuletzt auch pädagogischen Zwecken dienen soll. Keinesfalls ist die Entstehung einer „grünen Wand“ gewollt, wie dies von den einsprechenden Angrenzern vorgebracht bzw. befürchtet wird. Im Gegenteil: - Absicht ist, die Schaffung einer kleinteiligen, ökologisch hochwirksamen Grünstruktur, als im ländlichen Bereich typisches Garten- bzw. Landschaftselement. Als Baumpflanzung sind mittelstämmige Apfelbäume geplant, welche eine Wuchshöhe von 4-5m erreichen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt 2,50m. Gemäß Nachbarrecht BW ist lediglich ein Grenzabstand von 2 m erforderlich. Die geplante Hecke erfüllt ergänzend diese Planungsintensionen und erfüllt im Weiteren als Einfriedung Funktionen für die Sicherheit der Kinder, indem das unbefugte Betreten der benachbarten privaten Grundstücke erschwert, bzw. verhindert wird.	

Fortsetzung des Verfahrens

1. **Der Gemeinderat billigt o.g. Tabelle mit den Beschlussempfehlungen**
2. **Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan gem. §4a(3)BauGB erneut öffentlich auszulegen.**

Aufgestellt, 11.02.2021

Ekkehard Böhler, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

Anlage 2

Textteil | Entwurf

B&B GmbH
Architekten & Ingenieure

70220/3008

Gemeinde Allensbach, Ortsteil Allensbach, Gemarkung Allensbach
Bebauungsplan 'Sondergebiet Montessori Kinderhaus'

Verfahrensstand

Erneute Offenlage
gem. §4a (3) BauGB

Stand 11.02.2021

Inhaltsverzeichnis

I. Satzung bauplanungsrechtliche Festsetzungen

II. Satzung örtliche Bauvorschriften

III. Hinweise

IV. Begründung

V. Anlagen

Gemeinde Allensbach; Ortsteil Allensbach, Gemarkung Allensbach
Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat am **xx.xx.2021** die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“ gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“ vom 11.02.2021 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“) haben die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen Gültigkeit:

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet –SO- gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

- Anlagen für soziale Zwecke: *Kinderhaus*

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet –SO- ist festgesetzt:

- Grundflächenzahl –GRZ;
- Maßgebliche Grundstücksfläche –MGF;

Die Nutzungsschablone im Bebauungsplan ist zu beachten.

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- Wandhöhe –Wh-	Wh max:	7,00m
- Gebäudehöhe –Gh-	Gh max:	8,00m

Die Wand- und Gebäudehöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (bezogen auf NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante des Firstes.

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Der Bezugspunkt bezieht sich auf NN= Normal Null; siehe Planeintrag.

4.0 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl –GRZ- für die Haupt- und Nebenanlagen beträgt insgesamt 0,80.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl für die Hauptanlage -GRZ(H)- innerhalb der Baugrenzen beträgt insgesamt 0,28.

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die maßgebende Grundstücksfläche –MGF. Die maßgebliche Grundstücksfläche beträgt 2.425 m2

5.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind als passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenster im Bereich der südlichen Gebäudefassaden umzusetzen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zur Einhaltung der Planungsanforderung nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" zu erbringen.

Für schutzwürdige Räume sind die passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Stand 2016) "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 7 entsprechend zu dimensionieren.

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

6.1 Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

6.2 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.

6.3 Es sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.

6.4 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.

6.5 Flachdächer und flachgeneigte Sattel- bzw. Walmdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der zu begrünende Flächenanteil je Gebäude/ Flachdach muss insgesamt mindestens 500 m2 betragen. Dachflächen, welche mit Solarkollektoren überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung aus-genommen. Dachflächen, welche mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung nicht ausgenommen. Die Dachbegrünung muss unterhalb der Photovoltaikanlagen hin durchgeführt werden.

Die Substratmächtigkeit für die Dachbegrünung muss mindestens 10cm betragen.

6.6 Die Fassaden sind punktuell mit einer Fassadenbegrünung auszustatten.

6.7 Außenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten. Grundsätzlich müssen notwendige Beleuchtungseinrichtungen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sollen ausschließlich Leuchtmittel mit langwelligem Licht (rot oder gelb) Verwendung finden. LED- Leuchten sollen staubdicht sein. Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert sein. Beleuchtung soll wenig Streulicht erzeugen. Es sollen abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen eingesetzt werden.

6.8 Die im Plangebiet festgesetzten 16 Baumpflanzungen sind als großkronige Laubbäume auszuführen. Der Stammumfang muss mindestens 16cm betragen, gemessen in ein Meter Höhe; Die Baumstandorte mit Ausnahme derjenigen, die sich an der südlichen Grenze des Plangebietes befinden, dürfen um 5 m in jede Richtung abweichen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum (in der darauffolgenden Pflanzperiode) gleichwertig zu ersetzen.

Entlang der Grenze zu Grundstück Flst. Nr. 3706 sind sechs mittelstämmige Obstbäume – Apfelbäume- gemäß den Einzeichnungen im Bebauungsplan zu pflanzen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2,0m betragen.

6.9 Bei der Ausführung von Pflanzquartieren für Bäume ist das Regelwerk FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“ anzuwenden.

6.10 Zum Schutz gegen Vogelschlag sind die Glasflächen mit geeigneten Maßnahmen bzw. Vorkehrungen auszustatten. (siehe auch „Hinweise“) Die Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass artenschutzrechtliche Verstöße ausgeschlossen werden können.

6.11 Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28. Februar auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebene Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

6.12 Bezüglich der vorzunehmenden Begrünungsmaßnahmen ist die Pflanzenliste –siehe ‘Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen‘- zu beachten.

6.19 Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Für den Ausgleich des im Zuge der Maßnahme entstehenden Biotopwert-Defizits von 8.491 Biotopwertpunkten wird die folgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

- Entschlammung des Baderleweihers bei der Schmieder Klinik -

Beschreibung der Maßnahme:

„Beim Baderleweiher handelt es sich um einen flach angelegten Teich mit Überlauf, der sehr starke Verlandungstendenzen zeigt. Vor der Umsetzung der Maßnahme waren weite Teile der Wasserfläche von Röhrichten eingenommen. Am Südufer handelte es sich um ein geschlossenes Rohrkolben-Röhricht (34.35) aus Breitblättrigem Rohrkolben (Typha latifolia). Entwicklungsziel: Wiederherstellung offener Wasserflächen“.

Die Maßnahme wird seit 2010 umgesetzt. Der Zustand des Baderleweihers wurde 2018 begutachtet und für die Bewertung (Ziel-Zustand) hinzugezogen. Aufgrund der Verlandungstendenzen muss der Weiher regelmäßig ausgebaggert werden. Die Festlegung eines entsprechenden Pflegekonzeptes erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Untere Naturschutzbehörde.

Die Maßnahme führt zu einer Aufwertung von 9.350 Biotopwertpunkten. Das durch den Bebauungsplan „Montessori Kinderhaus Allensbach“ entstehende Biotopwert-Defizit ist damit vollständig ausgeglichen.

7.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.1 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Stellplätze sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Bauweise von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen bzw. sickerfähigen und dementsprechend zertifizierten Materialien zulässig.

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

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

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 (4) GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Allensbach geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt, ...

Gemeinde Allensbach

gez. Friedrich, Bürgermeister

Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Pflanzung von Sträuchern

Acer campestre	Feldahorn
Amellanchier ovalis	Gemeind Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzi
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornellkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster (Formhecke)
Philadelphus coronaries	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubicinosa	Apfelrose

Pflanzung von Baumgehölzen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Pinus sylvestris	Föhre
Prunus avium	Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur Fastigiata	Säuleneiche
Populus tremula	Espe
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde

Obst-Halbstämme in regionaltypischen Arten und Sorten

Fassadenbegrünung

Actinidia arguta	Wilde Kiwi
Clematis - Arten -	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Vitis vinifera	Wilder Wein

Dachbegrünung

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Gemeinde Allensbach, Ortsteil Allensbach, Gemarkung Allensbach
Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“

II. Örtliche Bauvorschriften

über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“

Rechtsgrundlagen:

1. § 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313).
2. § 4 der 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.2021** die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“ als **Satzung** beschlossen.

§1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“ vom 11.02.2021 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“) haben die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften Gültigkeit:

§2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

1.0 Dachgestaltung

Zugelassen sind Flachdächer und flachgeneigte Sattel- bzw. Walmdächer. Die Dachflächen sind mit einer mindestens extensiven Begrünung auszustatten. Die zu begrünende Fläche muss insgesamt mindestens 500 m2 betragen.
Dachaufbauten für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

2.0 Einfriedungen

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn diese in Hecken integriert oder sonst eingegrünt werden. Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10cm eingehalten werden muss. Die Höhe der zulässigen Einfriedungen ist auf 160 cm beschränkt. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten dürfen Einfriedungen höchstens 80 cm hoch sein. Im Bereich von Sichtfeldern dürfen Einfriedungen maximal 60cm hoch sein.

3.0 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.

4.0 Stellplätze (§ 74 LBO)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (§ 74 LBO).

5.0 Sonstige Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege und Zugänge genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und zu erhalten.

6.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Fremdwerbung ist nicht zulässig. Betriebsunabhängige Werbeanlagen sind nicht zulässig. 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.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, ebenso Werbeanlagen mit wechselnden Bildern und mobile Werbeanlagen.

7.0 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

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

8.0 Anordnung von Sichtfeldern

Im Ausfahrtsbereich an die öffentliche Verkehrsfläche sind ab einer Höhe von 60cm Sichtfelder anzuordnen. Bauliche Anlagen, Gebäudeteile, Bepflanzungen und dergleichen dürfen maximal 60cm hoch sein. Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnet.

9.0 Regenwasserentwässerung

Die Regenwasserentwässerung ist über belebte Bodenschichten zu führen, zu puffern und auf dem Baugrundstück selbst der Versickerung zuzuführen. Der konstruktive Aufbau einschließlich Begrünung der hierzu benötigten Dachflächen ist in entsprechend geeigneter Bauweise auszuführen. Das Regenwasserentwässerungskonzept ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.

10.0 Fassadengestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien. Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

§3 Ausnahmen und Befreiungen

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

§4 Ordnungswidrigkeiten

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

§5 Inkrafttreten

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

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 (4) GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Allensbach geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt, ...

Gemeinde Allenbach

gez. Friedrich, Bürgermeister

III. Hinweise

1. 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 (Treppenhäuser) 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.

2. Außenbeleuchtung

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

3. 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. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Hompage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet und der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

5. Schallschutz

Grundsätzlich sind Geräusche, welche durch Kindertagesstätten emittiert werden, als sozial adäquat zu betrachten. Ein Anspruch auf Überprüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte besteht somit nicht. Dennoch wurde im Zusammenhang mit der Standortanalyse eine gutachtliche Stellungnahme angefertigt. Um Schallemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung zu minimieren wird das riegelartig ausgeformte Gebäude schallabschirmend nach Süden gerückt und die Außenanlagen der Wohnbebauung abgewandt im Norden angeordnet. Auf die Gutachterliche Stellungnahmen der Ingenieurgesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung, Akustik GSA Körner GmbH, Nr. P 19163 vom 20.09.2019–siehe Anlage- wird verwiesen.

Empfohlen wird, auf die Anordnung von öffenbaren Fenster im Bereich der Südfassade zu verzichten bzw. „laute Räume" welche an der Südfassade angeordnet werden -soweit möglich- mechanisch zu be- und entlüften, sodass auf ein Öffnen der Fenster zur Be- und Entlüftung verzichtet werden kann.

6. Naturschutz

Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1-3) BNatSchG sind die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten für die Gehölzrodung von Anfang September bis Ende Februar zu beachten. Auf die Dar-

stellung der Umweltbelange des Büro Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL vom 08.10.2020 - siehe Anlage - wird verwiesen.

7. 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. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

8. Stromversorgung

Die bestehenden Anlagen der Netze BW können bei Bedarf erweitert werden. Bei Erschließungsarbeiten kann es erforderlich werden, dass auf öffentlichem und nichtöffentlichem Grund Kabelverlegungsarbeiten durchgeführt und Verteilerschränke aufgestellt werden müssen. Erforderliche Tiefbauarbeiten hierzu werden voraussichtlich durch die Netze BW ausgeführt.

Gemeinde Allensbach, Ortsteil Allensbach, Gemarkung Allensbach

Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus

IV. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet für den beabsichtigten Bebauungsplan liegt nordwestlich der „Bodanrückhalle". Westlich grenzt der Planungsbereich an das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst. Nr. 1495 und den landwirtschaftlichen Weg mit der Flst. Nr. 1495/1 an. Nördlich sind die landwirtschaftlichen Grundstücke mit den Flst. Nrn. 1441, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, und 1516, sowie östlich die Gemeindestraße „Ackerweg", Flst. Nr. 3798, und das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst. Nr. 1516. Südlich grenzt das Plangebiet an das Grundstück Flst.Nr. 3706, welches mit einem Wohnhaus bebaut ist. Bestandteil des Plangebiets sind die Grundstücke mit den Flurstücknummern 1499 und 1500.
Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Die Gemeinde Allensbach beabsichtigt auf den Grundstücken Flst.Nrn, 1499 und 1500 ein Kinderhaus für drei bis vier Gruppen zu errichten. Mit der geplanten Überbauung soll dem dringenden Bedarf nach Einrichtungen für die Betreuung von Kleinkindern Rechnung getragen werden. Der Kindergartenbedarfsplan der Gemeinde sieht aufgrund des Rechtsanspruchs für die Kinderbetreuung den dringenden Bedarf eines weiteren Kinderhauses in Allensbach vor. Vorhandene Einrichtungen in der Gemeinde sind sowohl räumlich als auch funktional nicht in der Lage, den zusätzlichen Bedarf aufzunehmen. So war es zwingende Notwendigkeit, die Planung für ein neues Kinderahaus in Angriff zu nehmen. Bereits im Vorfeld der Planung erfolgte eine umfangreiche Standortanalyse, mit dem Ergebnis, dass den Grundstücken Flst.Nrn, 1499 und 1500 für eine entsprechende Überbauung sowohl in städtebaulicher als auch rechtlicher Hinsicht der Vorrang eingeräumt werden sollte. Auf der Grundlage eines gemeindeintern erarbeiteten Pflichten- und Raumkonzepts erfolgte die Mehrfachbeauftragung an drei Architekturbüros, um für die anspruchsvolle Planungsaufgabe neben einer hochwertigen Architektur auch unterschiedliche Lösungsansätze für das anstehende Bauprojekt zu erhalten. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich nach eingehender Beratung für einen der drei vorgestellten Entwürfe (Lanz+Schwager) zur Realisierung entschieden.

3. Baurechtliche Situation

Die zur Überbauung vorgesehenen Grundstücke liegen nördlich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der gemeinsam mit der dortigen Schule und der „Bodanrückhalle" ein faktisches allgemeines Wohngebiet darstellt. Der Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee" wirksam seit dem 21.09.2000 sieht dort eine Bebauung nicht vor. Festgesetzt ist eine landwirtschaftliche Nutzung. Somit ist die Notwendigkeit gegeben, das fehlende Baurecht durch gemeindliches Satzungsrecht herzustellen. Dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet „Montessori-Kinderhaus" geschaffen werden.
Entsprechend dem zu beachtenden Entwicklungsgebot sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der direkten Ortsrandlage der zur Überbauung vorgesehenen Grundstücke wird sowohl seitens des Regierungspräsidiums als auch des Landratsamts das Entwicklungsgebot als beachtet bewertet. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist daher nicht erforderlich.
Beabsichtigt ist, das notwendige Bebauungsplanverfahren zweistufig durchzuführen. Demzufolge wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Nach der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung erfolgt die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit dem zu fassenden Aufstellungsbeschluss erfolgt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus". Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die geplante Überbauung der Grundstücke, Flst.Nr. 1499 und 1500, schaffen.

4. Städtebauliche Situation

Das Gebiet ist im Sinne der Baunutzungsverordnung –BauNVO- als „Allgemeines Wohngebiet" gem. §4 BauNVO zu beurteilen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für

kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die vorhandenen Nutzungen –Wohnen, Schule, Mehrzweckhalle- prägen die dortige Gebietsstruktur, sodass sich das Bauvorhaben bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung zweifelsohne einfügen wird. Da die alleinige Zuordnung des Bauvorhabens in den Gebietstyp z.B. des „Allgemeinen Wohngebiets gem. §4 BauNVO nicht sachgerecht erscheint, soll der Bebauungsplan für die geplante Bebauung ein „Sondergebiet mit Zweckbestimmung" gem. § 11BauNVO festsetzen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die geplante Überbauung wird dem dringenden Bedarf nach Einrichtungen für die Betreuung von Kleinkindern gerecht. Der Kindergartenbedarfsplan der Gemeinde sieht aufgrund des Rechtsanspruchs der Kinderbetreuung den dringenden Bedarf eines weiteren Kinderhauses in Allensbach vor. Bereits im Vorfeld der Planung erfolgte eine umfangreiche Standortanalyse, mit dem Ergebnis, dass den Grundstücken, Flst.Nr. 1499 und 1500, für eine entsprechende Überbauung sowohl in städtebaulicher als auch rechtlicher Hinsicht der Vorrang eingeräumt wird.

6. Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der geplanten Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung bezieht sich auf die Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke, im konkreten Fall auf die Errichtung eines Kinderhauses.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Kinderhaus hat eine Grundfläche von ca. 650m2. Die maßgebliche Grundstückgröße beträgt ca. 2.425m2, woraus sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,28 berechnet. Die bedeutet, dass ca. 28% des Grundstücks überbaut und dementsprechend versiegelt werden. Die Baunutzungsverordnung lässt für Sondergebiete eine maximale Versiegelung von 0,8 zu. Zusätzliche, über die Grundflächenzahl von 0,28 hinausgehende Versiegelung entsteht durch befestigte Außenanlagen, wie Stellplätze, Zuwegungen, Aufstellflächen von Spielgeräten und sonstige bauliche Anlagen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

7. Ver- und Entsorgung

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

7.1. Entwässerung; Abwasser, Regenwasser

Das Baugrundstück ist bezüglich der technischen Infrastruktureinrichtungen noch nicht erschlossen. Die Beseitigung des Abwassers kann jedoch über die bestehende öffentliche Kanalisation erfolgen. Regen- bzw. Oberflächenwasser sollen über belebte Bodenschichten der Versickerung zugeführt werden. Auf dem Dach des Gebäudes können ca. 500 m2 Begrünungsfläche realisiert werden. Das Sickerwasser aus den extensiv- und intensiv begrünten Flächen, sowie das Wasser aus den Sickerflächen (belebte Bodenzone) soll mittels Drainagen und Leitungen in den mit kiesigem Material verfüllten Arbeitsraum und von dort in den zur Versickerung geeigneten Untergrund abgeleitet werden. Das Entwässerungskonzept ist sowohl mit der Gemeinde als auch dem Landratsamt Konstanz im Weiteren abzustimmen. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt vom „Ackerweg" aus und ist entsprechend noch auszubauen.

7.2 Stromversorgung

- wird ergänzt-

7.3 Grundwasserschutz

- wird nach Vorlage der Bodenerkundung ergänzt-

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die benötigten Grundstücksflächen sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

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

Auf die Darstellung der Umweltbelange des Büro Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL vom 08.10.2020 - siehe Anlage - wird verwiesen. Im Bebauungsplan sind entsprechende, sich aus dem Umweltbericht ergebende Festsetzungen zu treffen.

10. Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte

Die geplante Nutzung ergänzt die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und läßt eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Südlich, in ca. 90m Entfernung befindet sich die Grund- und Hauptschule der Gemeinde, südöstlich, in ca. 25m Entfernung ist die „Bodanrückhalle“ als Mehrzweckhalle vorhanden. Südwestlich, entlang der Schulstraße schließt ein Wohngebiet an. Konfliktpotential im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Nutzungen ist naturgemäß gegeben, jedoch bezüglich des Gebietscharakters eines „Allgemeinen Wohngebiets“, in welchem die vorhandenen und geplanten Nutzungen allgemein zulässig sind, nicht wesensfremd. Bezüglich der Emissionen, die auf die Umgebungsbebauung einwirken können, ist mit der für ein Kinderhaus typischen Geräuschentwicklung zu rechnen. Grundsätzlich sind jedoch Geräusche, welche durch Kindertagesstätten emittiert werden, als sozial adäquat zu betrachten. Ein Anspruch auf Überprüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte besteht somit nicht. Dennoch wurde im Zusammenhang mit der Standortanalyse eine gutachtliche Stellungnahme angefertigt. Um Schallemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung zu minimieren wird das riegelartig ausgeformte Gebäude schallabschirmend nach Süden gerückt und die Außenanlagen der Wohnbebauung abgewandt im Norden angeordnet. Auf die Gutachterliche Stellungnahmen der Ingenieurgesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung, Akustik GSA Körner GmbH, Nr. P 19163 vom 20.09.2019–siehe Anlage- wird verwiesen. Empfohlen wird, auf die Anordnung von öffenbaren Fenster im Bereich der Südfassade zu verzichten bzw. „laute Räume“ welche an der Südfassade angeordnet werden -soweit möglich- mechanisch zu belüften und entlüften, sodass auf ein Öffnen der Fenster zur Belüftung und Entlüftung verzichtet werden kann.

11. Verfahren

Beabsichtigt ist, das notwendige Bebauungsplanverfahren zweistufig durchzuführen. Demzufolge wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Nach der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung erfolgt die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit dem am 26.05.2020 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats gefassten Aufstellungsbeschluss erfolgt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“

12. Städtebauliche Daten

Bruttobauland:	ca.	2.425 m2	100 %
Nettobauland	ca.	2.425 m2	100 %
- überbaubare Flächen	ca.	776 m2	32 %
- nicht überbaubare Flächen	ca.	1.521 m2	63 %
- Wirtschaftsweg	ca.	128 m2	5 %

13. Kosten der Erschließung

Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung werden im Wege der tiefbautechnischen Projektierung ermittelt.

14.0 Abwägung der Belange

14.1 Beteiligung der Öffentlichkeit.

Seitens eines Angrenzers sind Bedenken vorgetragen worden, welche in der darauf folgenden Abwägung wie folgt behandelt worden sind:

- die Planung des Kinderhauses ist vielfältig in öffentlichen Sitzungen im Gemeinderat erörtert worden. Dadurch wurde eine höchstmögliche Transparenz in der Entscheidungsfindung für den geplanten Standort ermöglicht. Das Schutzgut „Mensch“ wird im Umweltbericht im Kapitel 2.7 „Mensch, Gesundheit, Bevölkerung“ betrachtet und im Ergebnis wird bez. der Bewertung ein nicht erheblicher Eingriff festgestellt. Die Gemeinde hat zur Erlangung von höchstmöglicher städtebaulicher und architektonischer Qualität einen Architektenwettbewerb ausgelobt, verbunden mit bestimmten Anforderungen bezüglich des Standorts auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf die durch das geplante Kinderhaus zu erwartenden Geräuschemissionen, welche auf die Nachbarbebauung einwirken können. Der Gemeinderat hat sich schlussendlich entschieden, den als Sieger hervorgegangenen Entwurf auch realisieren zu wollen, da dieser in der Gesamtheit gesehen unter Abwägung aller Vor- und Nachteile die bestmöglichsten Voraussetzungen in jeglicher Hinsicht gewährleisten wird. So wurde in der Beurteilung des Sieger- Entwurfs z.B. die Anordnung des riegelartig und

kompakt entworfenen Gebäudes auf dem Grundstück und die Verlagerung der Freiflächen an die nördliche Seite des Gebäudes, insbesondere im Hinblick auf die Erlangung eines optimalen Schallschutzes in Richtung Wohnbebauung sehr positiv bewertet. Die vorgetragenen alternativen Lösungsmöglichkeiten können schon deshalb nicht weiter verfolgt werden, weil dadurch eine Missachtung der „planerischen Konfliktlösung“ verursacht werden würde. Die „planerische Konfliktlösung“ hat sich im gegebenen Fall insbesondere mit der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen untereinander zu befassen. Die unterschiedlichen Nutzungen sind „*Wohnen* und *Kinderbetreuung“*, damit verbunden die Geräuschentwicklungen, welche ein Kinderhaus üblicherweise mit sich bringt. Mit der geplanten Konzeption des Kinderhauses werden eventuell gegebene Konflikte weit möglichst minimiert. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten, nachbarschützende Abstandsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Der Gebäudeabstand zum südlich gelegenen Wohngebäude beträgt ca. 18m. Die vermeintliche Verschattung ist nicht gegeben, da sich das Gebäude des Kinderhauses nördlich der Wohnbebauung befindet. Die Belichtung und Besonnung wird nicht beeinträchtigt. Für den Anspruch auf „Blick in die freie Natur“ sieht der Gesetzgeber eine einschränkende Regelung nicht vor. Das Gebäude überragt das südlich gelegene Gebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplans um maximal 1,3m. Tatsächlich geplant ist das Vorhaben mit ein er Firsthöhe von 430,10 müNN und ist somit lediglich um ca. 0,5m höher als das benachbarte Gebäude und nicht wie vermutet um 2,5m. Die langgezogene Kubatur des Gebäudes wird mit einer punktuellen Fassadenbegrünung aufgelockert; die Südfassade wird darüber hinaus von 7 Bäumen flankiert; das Gebäude wird unter dem Aspekt „ökologisches Bauen“ z.B. mit einer Holz-Lamellen-Fassade und mit einem begrünten Dach ausgestattet. Diese Maßnahmen gewährleisten sowohl in städtebaulicher als auch in gestalterischer Hinsicht eine angemessene, annehmbare und dem Nutzugszweck ausgewogene Gesamtlösung. In der Abwägung sind die privaten Interessen und damit verbunden die subjektiven Wahrnehmungen („Monsterbau“ „erdrückend“, „einhausend“, „einmauernd“) den öffentlichen Interessen im Hinblick auf die dringend notwendige sozialgeprägte Einrichtung unterzuordnen. Die angeregte alternative Lösungsmöglichkeit soll deshalb nicht weiter verfolgt werden, da dadurch eine nicht vertretbare Situation bez. des gebotenen Schallschutzes geschaffen werden würde. Das diesbezüglich angefertigte Gutachten empfiehlt ausdrücklich einen länglichen Baukörper, der eine optimale Abschirmung zwischen Freibereich und bestehender Wohnbebauung bewirken wird. Das geplante Vorhaben wurde in Wort und Bild umfangreich präsentiert und durch den Gemeinderat vollumfänglich gebilligt. Die Erstellung des gewünschten Stangengerüsts wird zu keiner neuen Beurteilung des Vorhabens führen.

14.2 Beteiligung der Behörden

Die Stellungnahmen der Behörden fanden bezüglich der endgültigen Fertigung des Bebauungsplans weitestgehend Beachtung. Die Abwägung der Stellungnahme des Landwirtschaftsamts erfolgte zu Gunsten der Schaffung von Bauland, für welches der Bebauungsplan die notwendige Rechtsgrundlage schafft.

Aufgestellt, 11.02.2021

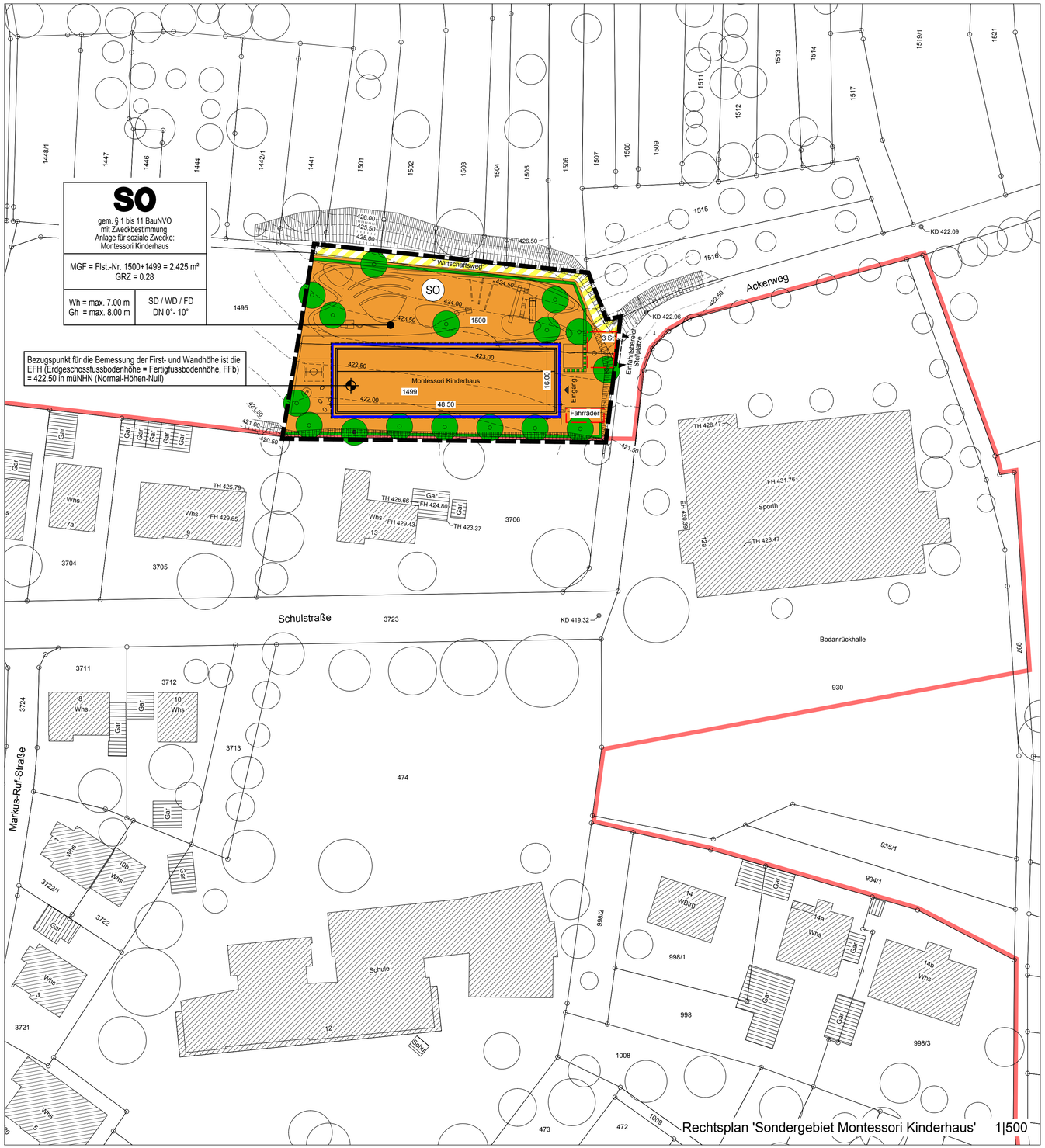
Gemeinde Allensbach
Gez. Stefan Friedrich, Bürgermeister

Planer:
Gez. Ekkehard Böhler, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

V. Anlagen

- Rechtsplan Plan Nr. 2.02 vom 11.02.2021
- Darstellung der Umweltbelange; Umweltbericht des H. Hornstein Landschaftsarchitekten vom 08.10.2020
- Schalltechnische Untersuchung; gutachterliche Stellungnahme der GSA Körner GmbH vom 20.09.2019

Anlage 3



Flächenbilanz

Bruttobauland	ca.	2.425 m²	100 %
Nettobauland	ca.	2.425 m²	100 %
überbaubare Fläche	*ca.*	*776 m²*	*32 %*
nicht überbaubare Fläche	*ca.*	*1.521 m²*	*63 %*
Wirtschaftsweg	*ca.*	*128 m²*	*5 %*

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat am 26.05.2020 beschlossen und

b) am 05.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08.2020 bis zum 14.09.2020.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom vom 28.07.2020 bis zum 14.09.2020.

4. 1.Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am 20.10.2020 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

5. 1.Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 16.11.2020 bis zum 18.12.2020 im Rathaus Gemeinde Allensbach öffentlich ausgelegen.

6. 1.Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.11.2020 bis zum 18.12.2020.

7. 2.Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat gemäß § 4a (3) BauGB am ..... den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen 2. öffentliche Auslegung beschlossen.

8. 2.Öffentliche Auslegung

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

9. 2.Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis zum ..... .

10. Satzungsbeschluss

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

11. 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

12. 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
- Böschungen
- Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet, gem. § 1 bis 11 BauNVO (SO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze Flächennutzungsplan
- Baugrenze; gem . § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; hier Zweckbestimmung Stellplatz; gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB (St)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	
Gebäudehöhen	Dachneigung

Planzeichen Hinweise

- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB
- Erhalt von Bäumen, gem. § 9 (1) Nr.25 und (6) BauGB
- Anpflanzen von Bäumen, gem. § 9 (1) Nr.25 und (6) BauGB
- Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen: Hecke gem. § 9 (1) Nr.25a und (6) BauGB
- geplant Zaun / Hecke
- Bezugspunkt
- müNHN — zulässige **M**eter über **N**ormal**H**öhen**N**ull
- MGF — massgebliche überbaubare Grundstücksfläche
- GRZ — maximal zulässige Grundflächenzahl
- Wh — maximal zulässige Wandhöhe
- Gh — maximal zulässige Gebäudehöhe
- DN — Dachneigung von ...° bis ...° Grad zulässig
- FFb — Fertigfussbodenhöhe
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- FD — Flachdach

Situation

Planstand

Masstab 1:500

Format	Datum	Planverfasser
841 x 522	11.02.2021	eb|sg

Auftraggeber

Gemeinde Allensbach
Rathausplatz 1
78476 Allensbach

Planungsort

Ortsteil Allensbach
Gemarkung Allensbach
Gemeinde Allensbach

Projekt

Gemeinde Allensbach |
Bebauungsplan
'Sondergebiet Montessori Kinderhaus'

70220 **2.02** 11.02.2021

Entwurf Rechtsplan
Verfahrensstand

Beschluss zur 2.Offenlage;
gem. § 4a (3) 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

Anlage 4

11. Februar 2021

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	37
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**	40
3.1	Maßnahmenkonzept zur Grünordnung	40
3.1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	40
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	46

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. begrünte 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,

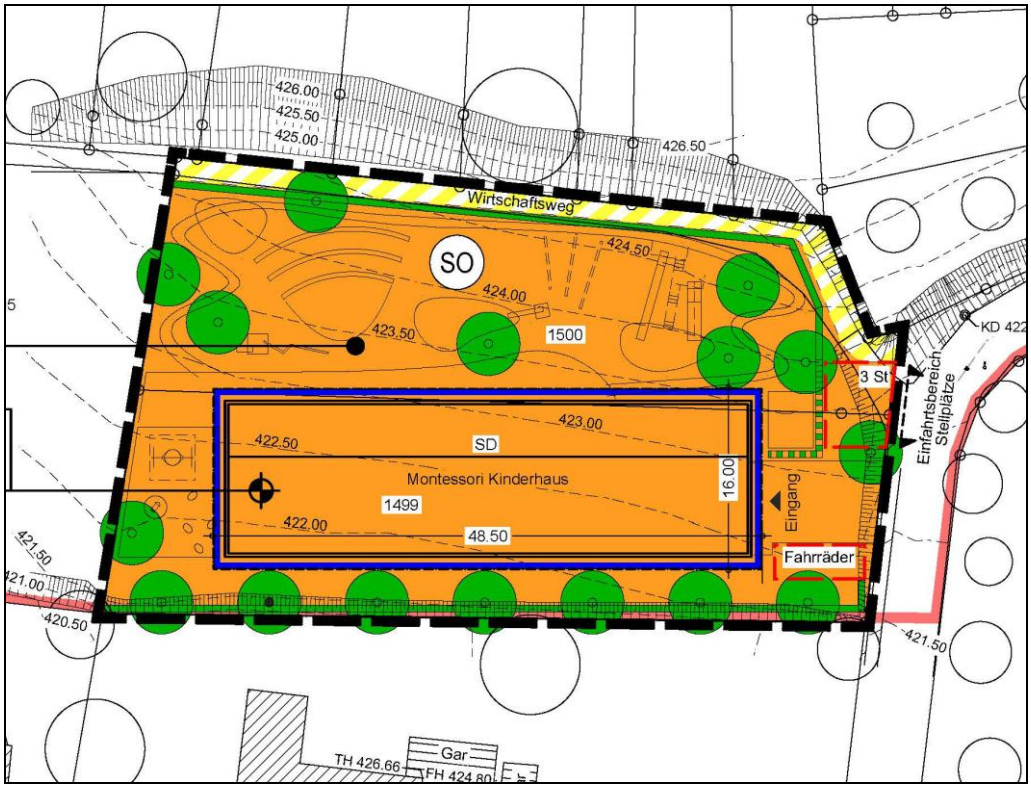
Pflanzgebot für Laubbäume,

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 425,00 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.“

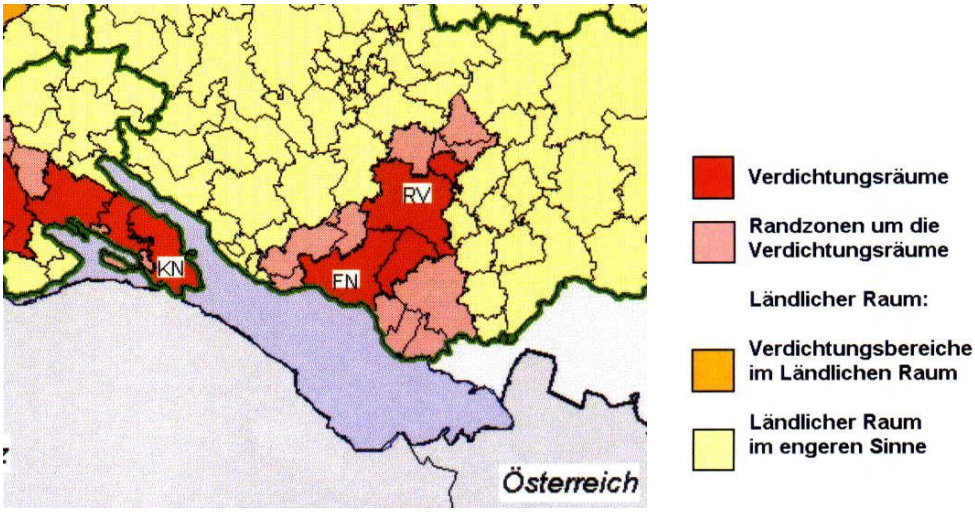
Ziele — Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsplans sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie

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

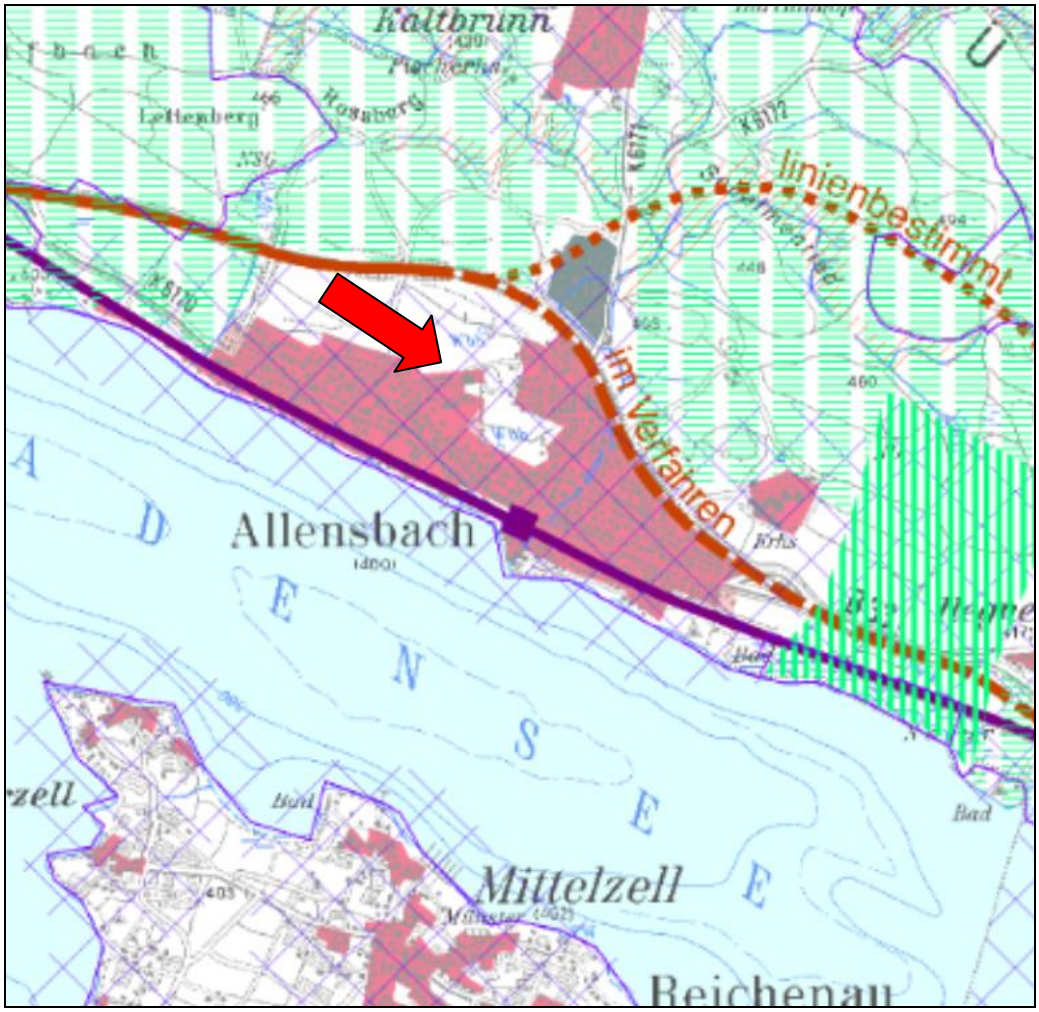
Als Ziele für Verdichtungsräume werden unter anderem formuliert*: „Als Schwerpunkte für Dienstleistungen werden das Oberzentrum Konstanz, insbesondere wegen seiner Dienstleistungsfunktion als Hochschulstandort, die Mittelzentren Singen, Radolfzell, Lörrach/Weil am Rhein, Schopfheim, Waldshut-Tiengen 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,

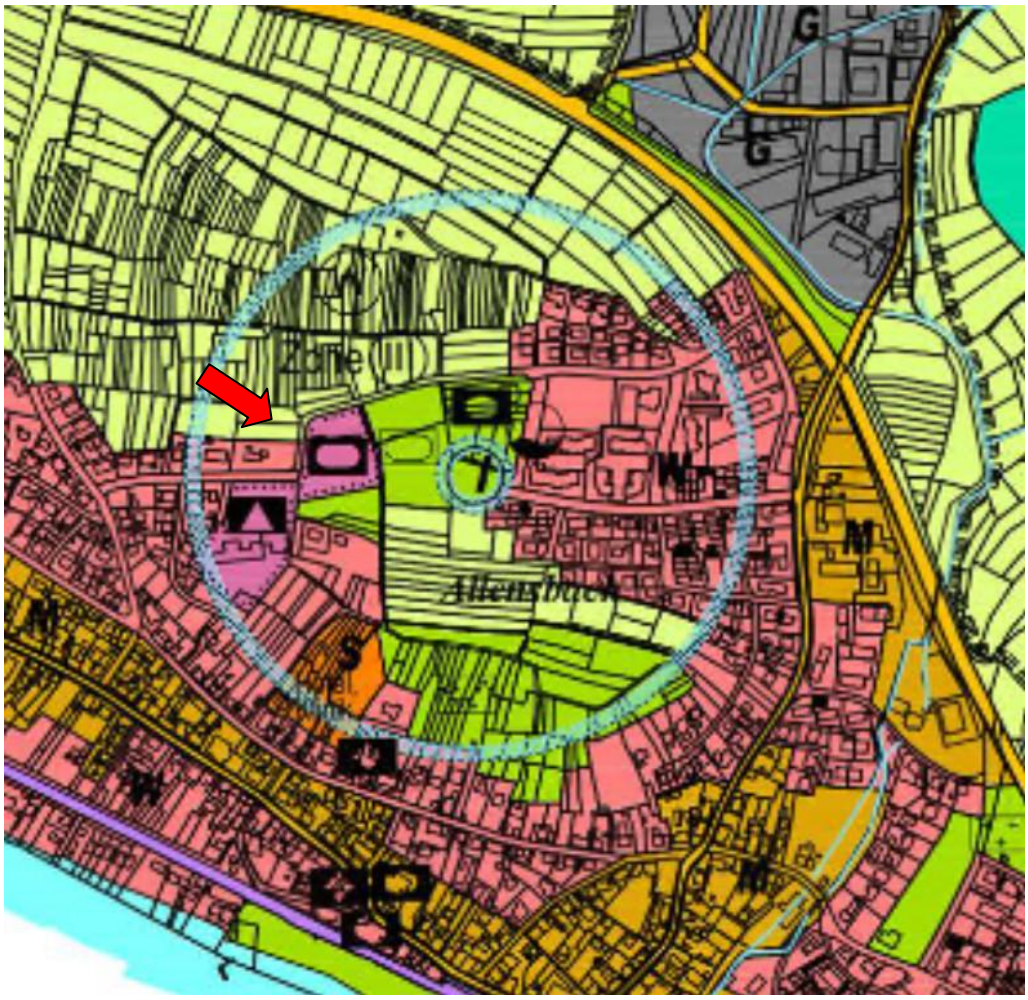


Auszug aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee

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.

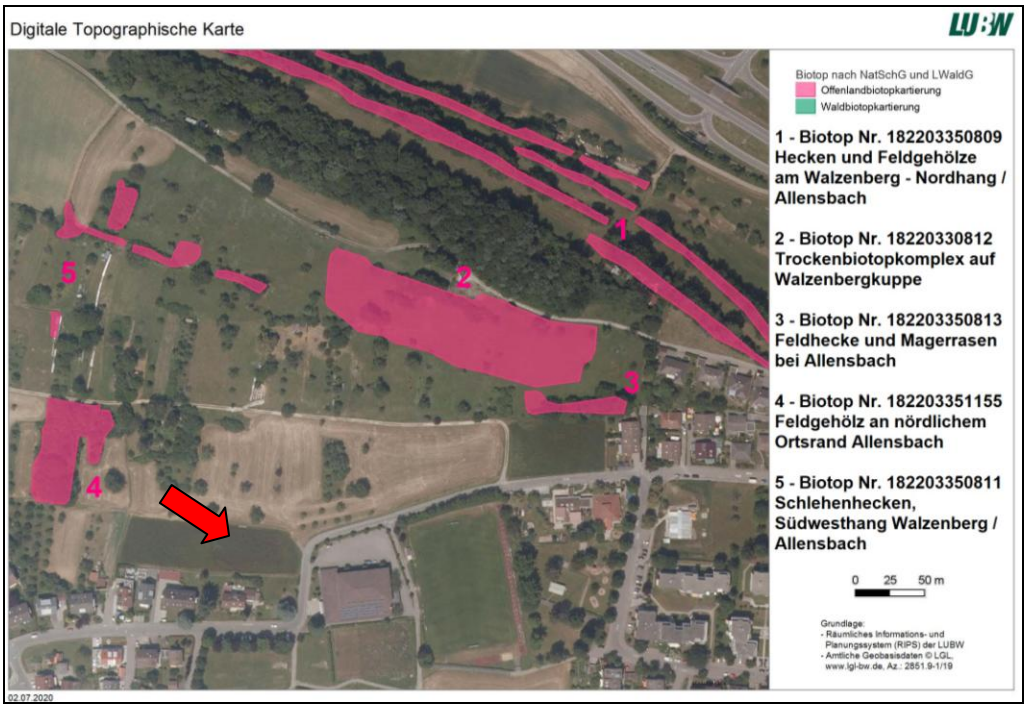


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee

1.2.2.4 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete.

Natur a 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.

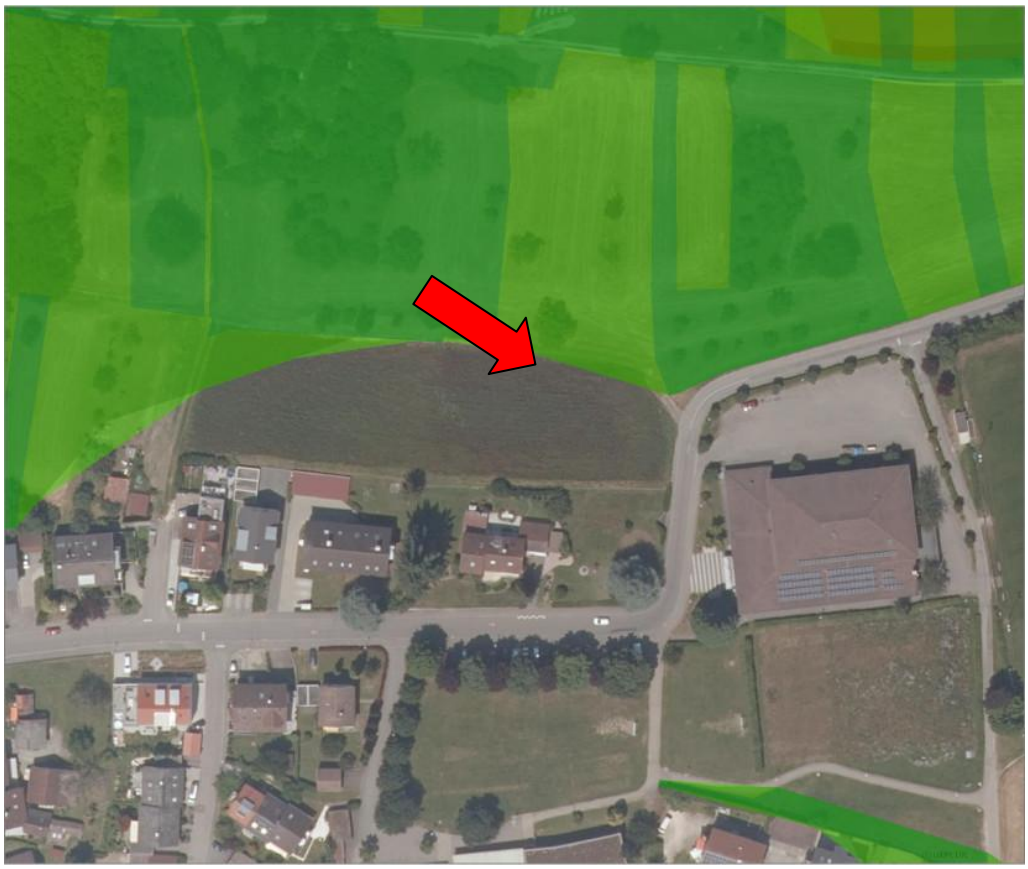
Wasserschutzgebiet Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Wasserschutzgebiet Nr. 335034 ‚Allensbach und Hegne‘.

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°) vor. Die maximale Höhe der Bebauung beträgt 8,00 m. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist auf 422,50 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. Die Höhe des Gebäudes orientiert sich somit an der umgebenden Bebauung.

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:

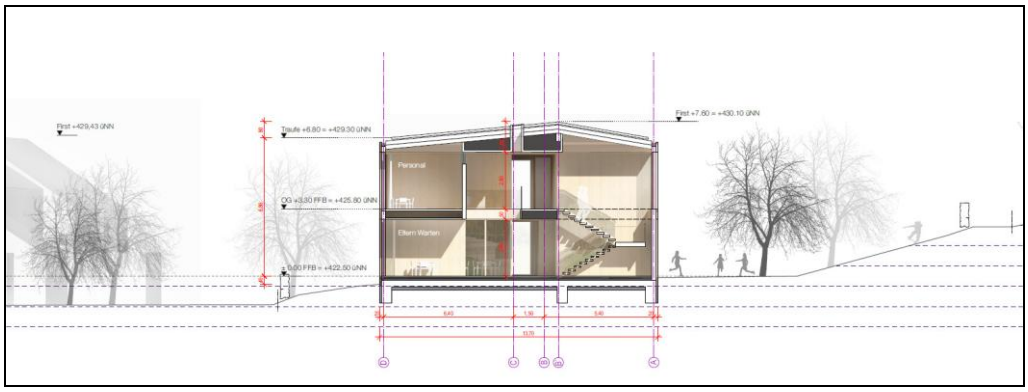
Bauhöhen

Festlegung einer zweigeschossigen Bebauung mit flach geneigtem Dach, Bauhöhe orientiert an der umgebenden Bebauung,

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

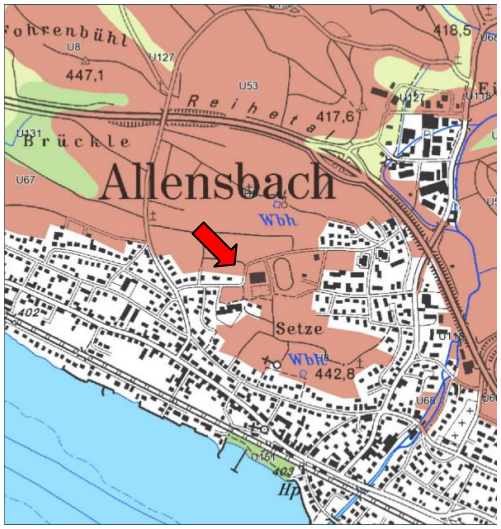
- Auengley, Auenpseudogley-Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und Auenlehm (A3)
- Gley, Quellengley und Kolluvium-Gley aus Fließerden und Umlagerungsbildungen, meist Abschwemmmassen (G1)
- Anmoorgley, Nassgley, Humus- und Moorgley aus Abschwemmmassen, Auen- und Hochflutsediment sowie 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	334 m²
	1.089 m²
Grünflächen innerhalb des Plangebietes	
Grünflächen, Wirtschaftsweg	1.336 m²
	1.336 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	Be-zeichnung	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt-bewertung der Böden)	Biotop-wert-punkte	Bilanzwert (Punkte)
		Natürliche Boden-fruchtbar-keit	Ausgleichs-körper im Wasser-kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
1.336	L5Dg 56	2	2	3	2,33	9,33	12.464
Abzgl. 10% Beeinträchtigung durch Bauarbeiten, Auffüllung etc.							-1.246
500	Dachbe-grünung (10 cm Substrat-mächtigkeit)					0,5	250
1.089	Versiegelte Flächen	0	0	0	0	0	0
2.425 (zzgl. 500 m² Dach)							**11.468**

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 11.008 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, wasser-gebundene 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,

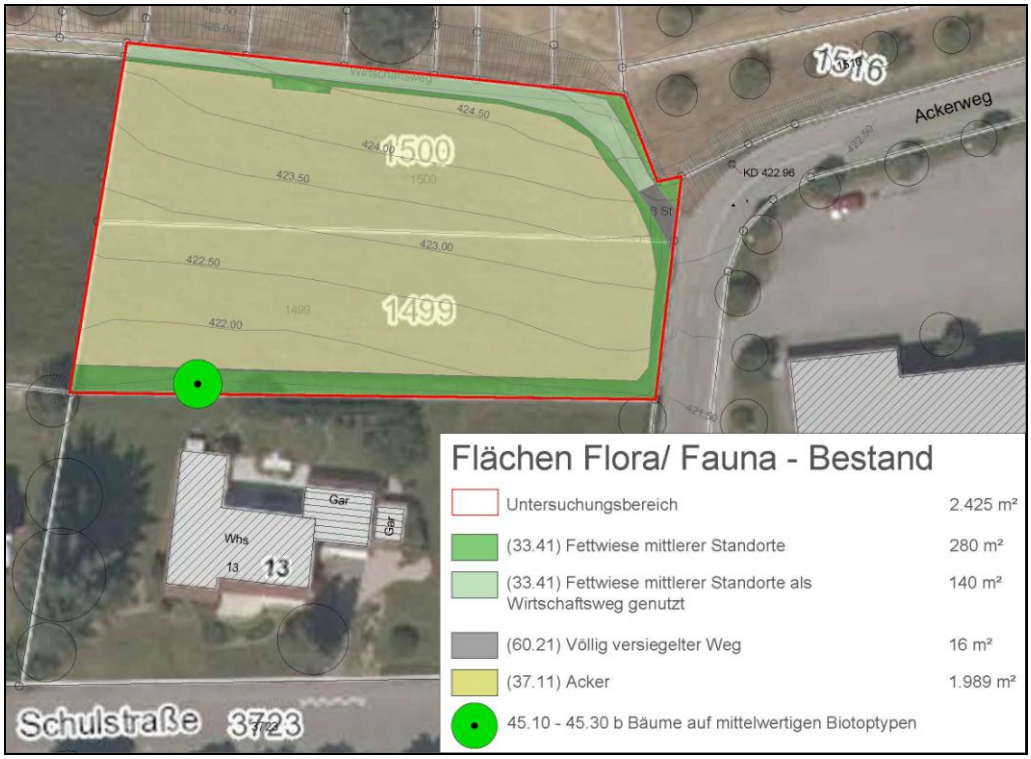
Mutterboden — bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und innerhalb des Baugebietes (Plangebiet) zu verwenden.

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
45.10-45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Bestand)	5 x 94 x 1**		470
Gesamt			**2.425**	**13.622**

* Abschlag aufgrund der Nutzung als Wirtschaftsweg
**Planungswert x Stammumfang (cm) x Anzahl der Bäume

Blick nach Westen, asphaltierte Zufahrt des Wirtschaftsweges

Planung

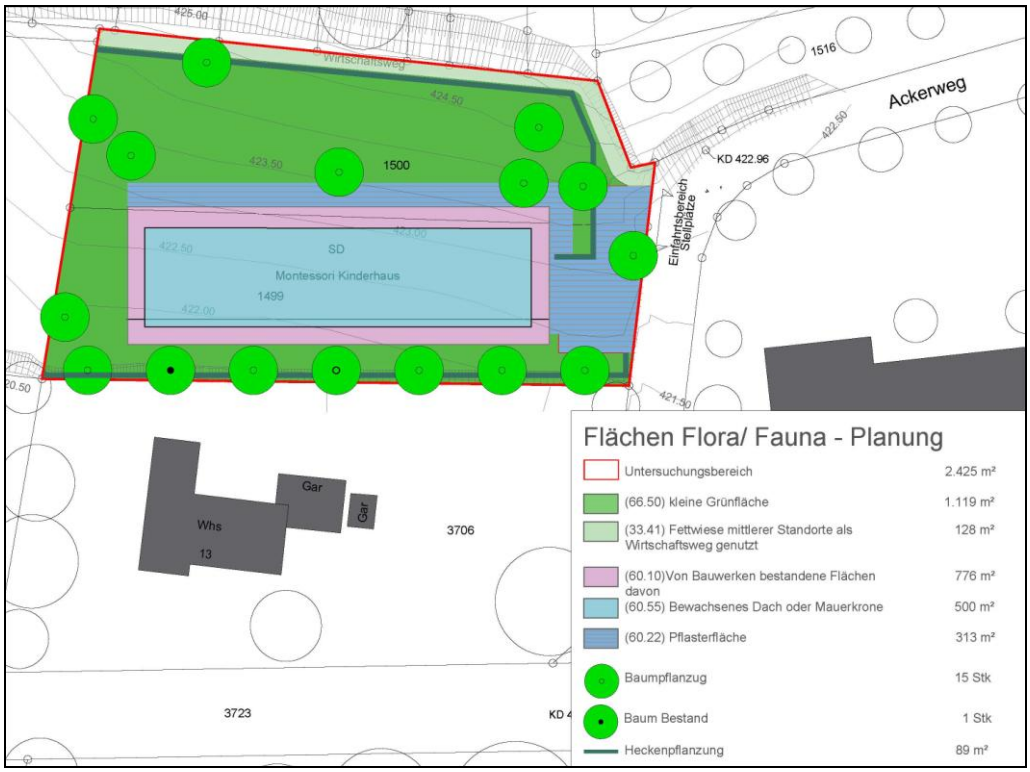
Inhalte

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. Im Bebauungslpan ist eine Mindest-Fläche der Dachbegrünung von 500 m² bei 10 cm Substratmächtigkeit festgesetzt. 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	313
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	276	276
60.55	Bewachsenes Dach	4	500	2.000
44.30	Heckenzaun	4	89	356
45.10-45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Bestand)	5 x 94 x 1**		470
45.10-45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (Neupflanzung)	6 x 76 x 15**		6.840
Gesamt			**2.425**	**16.139**

* 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 2.517 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,

Dachbegrünung — extensive Dachbegrünung von mindestens 500 m² der Dachfläche,

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.

Relevanzbegehungen

Im Vorfeld der Erstellung des Umweltberichts wurden drei Relevanzbegehungen im Plangebiet vorgenommen:

Montag, 22. Juni 2020, ca. 9.30 Uhr bis 10.30 Uhr, sonnig, ca. 18 °C.

Freitag, 03. Juli 2020, ca. 10 Uhr bis 11.30 Uhr: bewölkt, trocken, windig, ca. 16°C.

Mittwoch, 09. September 2020, ca. 14 Uhr bis 15 Uhr: sonnig, ca. 25°C.

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 unmittelbaren Nähe sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des angrenzenden Ackers und des dichten Bewuchses (Fettwiese) unwahrscheinlich. Im Zuge von drei Begehungen konnten keine Zauneidechsen oder Hinweise auf dieselben gefunden werden. Aufgrund der Lage, der

vorhandenen Strukturen und der Nutzung der Böschung handelt es sich sicher nicht um ein Kernhabitat.

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.

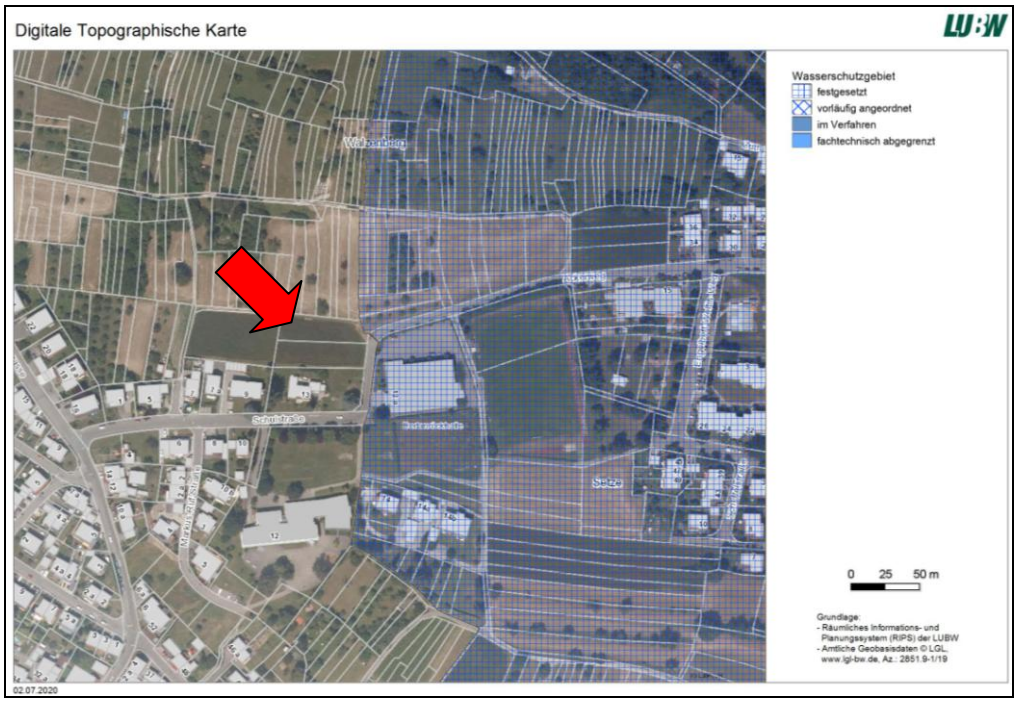
Klimaanpassung:

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 Sattel- 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	= - 11.008 Biotopwertpunkte
Schutzgut Flora + Fauna	
Kompensationsbedarf	= + 2.517 Biotopwertpunkte
Kompensationsbedarf	**8.491 Biotopwertpunkte**

Ausgleich

Für den Ausgleich des im Zuge der Maßnahme entstehenden Biotopwert-Defizits von 8.491 Biotopwertpunkten wird die folgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

Entschlammung des Baderleweihers bei der Schmieder Klinik, Beschreibung: „: Beim Baderleweiher handelt es sich um einen flach angelegten Teich mit Überlauf, der sehr starke Verlandungstendenzen zeigt. Vor der Umsetzung der Maßnahme waren weite Teile der Wasserfläche von Röhrichten eingenommen. Am Südufer handelte es sich um ein geschlossenes Rohrkolben-Röhricht (34.35) aus Breitblättrigem Rohrkolben (Typha latifolia).
Entwicklungsziel: Wiederherstellung offener Wasserflächen“.

Die Maßnahme wird seit 2010 umgesetzt. Der Zustand des Baderleweihers wurde 2018 begutachtet und für die Bewertung (Ziel-Zustand) hinzugezogen. Aufgrund der Verlandungstendenzen muss der Weiher regelmäßig ausgebaggert werden. Die Festlegung eines entsprechenden Pflegekonzeptes erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Untere Naturschutzbehörde.

Die Maßnahme führt zu einer Aufwertung von 9.350 Biotopwertpunkten. Das durch den Bebauungsplan `Sondergebiet Montessori Kinderhaus´ entstehende Biotopwert-Defizit ist damit vollständig ausgeglichen.

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 Allensbach 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