

**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan
"Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel"
gemäß § 10 a des Baugesetzbuches (BauGB)**

1. Planerische Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan "Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Kindertagesstätte "Seegaddel" an einem innerhalb des Plangebietes verlegten Standort nach der Konzeption des aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangenen ersten Preisträgers geschaffen werden.

2. Berücksichtigung der berührten Umweltbelange in der Planung

Umweltbelange in der Planung bzw. deren Vollzug sind über die Schutzgüter Mensch, Boden, Grundwasser, Tiere und Pflanzen berührt. Darüber hinaus waren artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten.

Als von besonderer Bedeutung erwiesen sich der von der Straße "Seegaddel" bzw. den vorgesehenen Stellplätzen der Kindertagesstätte ausgehende Verkehrslärm sowie die als Reflexion der Fassade des Gebäudes der Kindertagesstätte sich zum Nachteil der angrenzenden Wohnbebauung auswirkenden Lärmimissionen der Bundesstraße B31 Friedrichshafen - Meersburg. Auch ergab sich auf der Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die Notwendigkeit eines externen Ausgleichs. Zu beachten waren darüber hinaus die sich angesichts der geplanten Gebäudestellung und -erstreckung der Kindertagesstätte auf die benachbarte Wohnbebauung ergebenden Auswirkungen in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie die vom Bau der Kindertagesstätte ausgehenden optischen Wirkungen.

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde ein Umweltbericht mit begleitender artenschutzrechtlicher Einschätzung (Büro für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept Uhdlingen-Mühlhofen), eine schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Kindertagesstätte Seegaddel in Immenstaad (Dipl.-Ing. Gabriele Schulze, Markdorf) sowie die Sonnenstudie des Architekturbüros Bächlemeid, Konstanz erstellt.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange bzw. der berührten Schutzgüter durch die Planung ist wie nachstehend dargestellt erfolgt.

- Zum Zwecke der grundsätzlichen Bewahrung der bisherigen Lärmsituation (und damit die Vermeidung eines weiteren Überschreitens der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nachtzeit durch Reflexionen an der Fassade des Gebäudes der Kindertagesstätte aufgrund der von Bundesstraße B31 ausgehenden Verkehrslärmimissionen) sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 3. Alt. BauGB festgesetzt worden, dies in Form der Verpflichtung, die nach Norden ausgerichteten Fassadenseiten der Kindertagesstätte, soweit sie keine Fenster oder sonstige Öffnungen aufweisen, mit hochabsorbierenden Materialien zu verkleiden.

- Zur Begrenzung der von dem Gebäude der Kindertagesstätte ausgehenden Verschattungswirkungen sowie optischer Beeinträchtigungen sind Festsetzungen zu der maximal zulässigen Wandhöhe in einzelnen Abschnitten sowie Maßnahmen zum Zwecke der "Eingrünung" der Fassade vorgesehen.

- Zum Ausgleich der mit dem Neubau einer (gegenüber dem bisherigen Bestandsgebäude deutlich vergrößerten) Kindertagesstätte verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt - in Ergänzung zu Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes - ein sog. externer ökologischer Ausgleich, dies durch Inanspruchnahme des Öko-Konto der Gemeinde aus der Maßnahme "Extensivierung von Intensivgrünland im Bereich Talhof, Gemarkung Hagnau." Innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind Pflanzgebote und Maßnahmen der Pflanzbindung sowie Maßnahmen zum Schutze des Bodens

und des Grundwasserschutzes (in der Form von Regenwasserversickerung).

- Die artenschutzrechtliche Beurteilung erbrachte im Falle einer Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie der Durchführung von Abbruchmaßnahmen am Bestandsgebäude des Kindergartens bei Abwesenheit der Fledermäuse in den Wintermonaten ein Vermeiden von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 bis 3 des Bundesnaturschutzgesetzes. "Streng geschützte" Arten konnten innerhalb des Plangebietes nicht aufgefunden werden, im Falle der im Plangebiet vorhandenen "besonders geschützten" Arten ergab sich eine Betroffenheit in erster Linie durch einen Verlust von aus Artenschutzgründen interessanten Gehölzstrukturen und weniger durch die Anspruchnahme von Grünflächen.

- Mit der dargestellten Berücksichtigung der Umweltbelange durch die Planung konnten Erkenntnisse und Ergebnisse aus der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in Teilen in die Planung integriert werden. Dies gilt insbesondere für die Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis vom 07.09.2017 zu Einzelfragen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Bezug auf das Schutzgut Boden sowie - bezogen auf das Schutzgut Mensch - der (anwaltlichen) Stellungnahme einzelner Eigentümer der nördlich an das Gebäude der Kindertagesstätte angrenzenden Wohnbebauung (Schreiben vom 13.09.2017).

3. Planungsalternativen

Außerhalb eines Verzichts auf den Neubau der Kindertagesstätte bestanden planerische Alternativen in Bezug auf die konkrete Standortfestlegung innerhalb des Plangebiets. Plangegegenständig ist insoweit die Verschiebung des Standorts der Kindertagesstätte auf dem Grundstück Flst. Nr. 1649 (und damit im südlichen Bereich des Plangebiets) auf das bislang unbebaute und nördlich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 1647. Das Für oder Wider des nunmehr über die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche festgelegten Standortes der Kindertagesstätte und der sich aus dieser Planung ergebenden Auswirkungen ist Bestandteil der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

4. Abwägung

In die Abwägung sind sämtliche in den im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahme aufgezeigten und erkennbar gewordenen (privaten) Belange entsprechend ihrem Gewicht eingestellt worden. Dies betraf u. a. das Interesse der Einwender - außerhalb des Plangebietes gelegen - an der Beibehaltung des bisherigen bauplanungsrechtlichen Zustandes bzw. dem Erhalt der Grünanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 1647 und damit der Neuerrichtung des Gebäudes der geplanten Kindertagesstätte am bisherigen Standort des Kindergartens auf dem Grundstück Flst. Nr. 1649, den damit verbundenen Verzicht auf eine grenznah ausgeführte Bebauung, der Aufrechterhaltung der bisherigen Verkehrslage im Bereich der öffentlichen Straße "Seegadel" sowie der Vermeidung einer Verschlechterung der bestehenden (bereits durch Verkehrslärmmissionen erheblich vorbelasteten) Lärmsituation. Ebenfalls in die Abwägung eingestellt worden sind die zu erwartenden Auswirkungen und Belastungen aus der Planung bzw. deren Vollzug für die nördlich angrenzende Wohnbebauung aufgrund veränderter Verschattungssituation und gegebenenfalls bestehender optischer Beeinträchtigungen.

Gegenüberzustellen waren - als öffentliche Belange - das dem Gemeinwohl dienende Bauvorhaben der Kindertagesstätte, mit dem das nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügende und in seiner Kapazität nicht mehr ausreichende Bestandsgebäude des Kindergartens durch eine nach modernen Prinzipien konzipierte Einrichtung einer Kindertagesstätte mit ausreichender Kapazität abgelöst werden soll. Ebenfalls als ein öffentlicher Belang zu berücksichtigen war das Interesse der Gemeinde an einer Umsetzung des aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangenen und unter pädagogischen Gesichtspunkten als hervorragend zu beurteilenden Entwurf des 1. Preisträgers. Die Standortwahl war wiederum durch das Interesse der Allgemeinheit an einer besonderen Fürsorge der in der Kindertagesstätte befindlichen Kinder durch eine bestmögliche Gestaltung der Außenflächen im Bezug auf Ausrichtung, Fläche und Ausstattung geprägt.

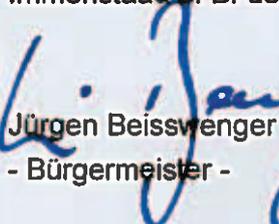
Auf der Grundlage der Planung war ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft möglich.

Mit einem erweiterten externen ökologischen Ausgleich sowie der Möglichkeit, durch einzelne planerische Festsetzungen Anliegerinteressen in einem gewissen Maße Rechnung zu tragen, konnten sowohl maßgebliche Umweltbelange als auch Privatbelange in einem nicht unerheblichen Umfang in die Planung integriert werden.

5. Abwägungsergebnis

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad a. B. hat sich auf der Grundlage der ihm nach § 1 Abs. 7 BauGB obliegenden Abwägung für einen Vorrang der im Neubau der Kindertagesstätte "Seegaddel" am geplanten Standort verkörperten öffentlichen Belangen gegenüber konkurrierenden privaten Belangen, insbesondere der Eigentümer der nördlich angrenzenden Wohnbebauung entschieden.

Immenstaad a. B. den 24.11.2017


Jürgen Beisswenger
- Bürgermeister -

