

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“
- Begründung -

Stand: 09.10.2017

A. Begründung

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage des Plangebiets
 - 1.2 Abgrenzung des Plangebiets
2. Heutige Nutzung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungen
 - 3.1 Regionalplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan "Happenweiler"
4. Planungserfordernis
5. Planung
 - 5.1 Planerisches Konzept (städtebauliche Konzeption)
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.2.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
 - 5.2.5 Fläche für Stellplätze
 - 5.2.6 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 5.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - 5.2.9 Erhaltungsgebote, Pflanzgebote und Pflanzbindungen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbelange
 - 8.1 Auswirkungen auf die Umwelt
 - 8.2 Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung
 - 8.3 Artenschutz
 - 8.4 Lärm (Straßenverkehr)
9. Bodenordnung / Planverwirklichung und Folgemaßnahmen
10. Flächenbilanz

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“
- Begründung -

1. Plangebiet

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Ortslage der Gemeinde Immenstaad am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs in Nachbarschaft zu einem Wohngebiet, dem Gewerbegebiet „Bürglen“ sowie der Ortsumfahrung der Bundesstraße B 31 (Friedrichshafen – Meersburg). Es umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 1647 und 1649 sowie eine Teilfläche der Erschließungsstraße „Seegaddel“ (Flst.-Nr. 4021), die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,41 ha.

1.2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist Bestandteil des seit dem 10.02.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Happenweiler, 2. Änderung“ der Gemeinde Immenstaad und wird begrenzt

- im Norden und Osten von Wohnbebauung, diese teilweise in geschlossener Bauweise (Reihenhäuser) ausgeführt
- im Süden von den mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken Flst.-Nrn. 1651 und 1651/2 sowie dem unbebauten Grundstück Flst.-Nr. 1651/1
- im Westen von dem Gewerbegebiet "Bürglen"

Eingeschlossen in das Plangebiet ist ein Teilabschnitt der öffentlichen Verkehrsanlage „Seegaddel“ (Flst.-Nr. 4021), die als solche die westliche Grenze des Plangebietes bildet.

2. Heutige Nutzung

Innerhalb des Plangebiets – auf der östlichen Hälfte des Grundstücks Flst.-Nr. 1649 – befindet sich das Gebäude des Kindergartens „Seegaddel“, dessen Eigentümerin und Betreiberin die Gemeinde Immenstaad ist.

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

Der dem Kindergartengebäude westlich vorgelagerte Frei- und Außenspielbereich des Kindergartens weist eine entsprechende Möblierung sowie Grünflächen und Baumbestand auf. Entlang der Straße „Seegaddel“ sind auf öffentlicher Verkehrsfläche insgesamt 8 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Kindergartens angeordnet.

Das nördlich angrenzende langgestreckte Grundstück mit der Flst.-Nr. 1647 ist derzeit unbebaut, es wird in größeren Teilen als öffentlicher Spielplatz genutzt und weist darüber hinaus Rasenflächen mit Sträuchern und einzelnen Bäumen auf. Entlang der nördlichen Grenze dieses Grundstücks in direkter Nachbarschaft zu der angrenzenden Wohnbebauung verläuft als Verbindung zu der Wegeanlage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4058 ein asphaltierter Fußweg, von dem abgehend sowohl der Kindergarten „Seegaddel“ als auch der öffentliche Spielplatz erreichbar sind.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee–Oberschwaben ist Immenstaad als Gemeinde ausgewiesen, deren Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung beschränkt wird. Die durch den Regionalplan festgelegten regionalen Grünzüge in östlicher und westlicher Ortsrandlage von Immenstaad sowie entlang des Kniebachs werden von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen–Immenstaad ist das Plangebiet größtenteils als Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten sowie als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) dargestellt, die das Plangebiet umgebenden Bereiche als Wohn- und Gewerbeflächen.

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

Mit der nunmehrigen Planung, die sich im Wesentlichen auf eine Erweiterung einer bereits bestehenden Gemeinbedarfsfläche beschränkt, wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans in dem angesprochenen Bereich nicht berührt, dies auch aufgrund des kleineren Umfangs der betroffenen öffentlichen Grünfläche sowie deren streifenförmigen Gestalt mit einer Tiefe von lediglich 14 m, womit im Ergebnis nur von einer Verbreiterung der Gemeinbedarfsfläche auszugehen ist. Es können somit die Festsetzungen des Änderungsplans als die zugrunde liegende Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltend und damit verdeutlichend beurteilt werden. Auf diesem Wege stellt sich die vorliegende Planung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt dar.

3.3 Bebauungsplan "Happenweiler"

Das Plangebiet ist Bestandteil des seit dem 10.02.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Happenweiler, 2. Änderung“ der Gemeinde Immenstaad, der für den Bereich des Kindergartens – Flst.-Nr. 1649 - eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindergarten festsetzt und das nördlich angrenzende Flst.-Nr. 1647 als öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ausweist. Die Erschließungsstraße „Seegaddel“ ist – auch mit ihrem innerhalb des nunmehrigen Plangebiets liegenden Abschnitt – als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, gleiches gilt für die angelegten Stellplätze und für den innerhalb des Grundstücks Flst.-Nr. 1647 verlaufenden (öffentlichen) Fußweg.

4. Planungserfordernis

Das aus dem Jahre 1978 stammende Bestandsgebäude des Kindergartens „Seegaddel“ genügt weder in seinen Raumstrukturen noch aufgrund seiner Ausstattung sowie den beschränkten Nutzungsmöglichkeiten den heutigen Ansprüchen einer Kindertagesstätte.

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

Die beengten räumlichen Verhältnisse, die unzweckmäßig erscheinende Anordnung von Räumen, das Fehlen von Sozialräumen für das Personal des Kindergartens sowie ein Bedürfnis nach weiteren aus pädagogischen Gründen benötigten Aufenthaltsräumen für Kinder machen gemeinsam mit den Verpflichtungen der Gemeinde aus dem Kindertagesbetreuungsgesetz (KiTaG) und der lediglich auf 60 Plätze begrenzten Kapazität des Kindergartens es erforderlich, den bisherigen Kindergarten durch ein zeitgemäßes als Ganztagesstätte konzipiertes größeres Kinderhaus (Kindertagesstätte) zu ersetzen. Es soll hierzu aus dem bislang dreigruppigen Kindergarten eine sechsruppige Einrichtung mit einer Kapazität von (je nach Betreuungsform) 120 bis 140 Plätzen werden, um auch für zukünftige Anforderungen angemessen vorbereitet zu sein. Mit dem Erwerb des bislang lediglich angepachteten Grundstücks Flst.-Nr. 1647 durch die Gemeinde haben sich darüber hinaus die räumlichen Rahmenbedingungen in einer das Neubauprojekt ermöglichenden Art und Weise verändert. Sowohl der Standort der Kindertagesstätte innerhalb der festgesetzten (zukünftig vergrößerten) Gemeinbedarfsfläche als auch die Gebäudeanordnung und die Gestaltung des Baukörpers sind zunächst alternativen Lösungen zugänglich, die jedoch den standörtlichen und räumlichen Gegebenheiten sowie den Ansprüchen der Gemeinde und dem gesetzlichen Auftrag aus dem KiTaG gerecht werden müssen. Um eine umfassende, fundierte und konzeptionell in sich geschlossene Entscheidungsgrundlage für das Neubauprojekt einer sechsruppigen Kindertagesstätte zu erhalten entschloss sich die Gemeinde Immenstaad im Vorfeld der Planänderung zur Durchführung eines (städtebaulichen) Realisierungswettbewerbs (Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren). Der in diesem Verfahren ausgewählte Entwurf der Architekten bächlemeid, Konstanz, sieht einen an der nördlichen Grenze des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu der dort angrenzenden Wohnbebauung angeordneten langgestreckten Baukörper unterschiedlicher Höhe mit einem nach Süden vorgelagerten variabel nutzbaren Außenspiel- und Freibereich vor.

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

Das bisherige Planungsrecht lässt eine Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 1647 mit der vorgesehenen Kindertagesstätte nicht zu, im Zuge der nunmehrigen Planänderung soll die bislang auf das Grundstück Flst.-Nr. 1649 beschränkte Gemeinbedarfsfläche auf das nördlich angrenzende Grundstück erstreckt und auf diesem Wege die planungsrechtliche Grundlage für eine Realisierung der Kindertagesstätte nach dem Entwurf des ersten Preisträgers geschaffen werden. Ebenfalls bedarf es aufgrund einer Erweiterung der bisherigen Stellplatzflächen sowie deren Zuordnung zu der Gemeinbedarfsfläche einer Anpassung der betreffenden Festsetzungen an die sich ändernden baulichen Gegebenheiten. Die Festsetzung einer öffentlichen Gehweganlage entlang der nördlichen Grenze des Flst.-Nr. 1647 bleibt als solche bestehen.

In diesem Sinne erweist sich die Planänderung als erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

5. Planung

Die Änderungsplanung erfolgt nach Maßgabe des Baugesetzbuchs i. d. F. vom 04.05.2017 (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, BGBl. I S. 1057).

5.1 Planerisches Konzept (Städtebauliche Konzeption)

Nach der (Grundsatz)Entscheidung des Gemeinderats, am bisherigen Standort „Seegaddel“ festzuhalten, das bestehende Kindergartengebäude abzurechen und durch eine wesentlich erweiterte, eine Ganztagesbetreuung der Kinder gewährleistende und konzeptionell vollständig neu gestaltete sechspruppige Kindertagesstätte zu ersetzen wurde für die Bauwerks- und Freianlagenplanung ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, um den unterschiedlichen Ansprüchen aus städtebaulicher, gestalterischer, funktionaler, ökologischer und ökonomischer Sicht jeweils gerecht zu werden. Die Grundlage für die Bebauungsplanung (Änderung des Bebauungsplans „Happenweiler“) bildet der Entwurf des ersten Preisträgers, des Büros bächlemeid aus Konstanz. Das variabel ein- bis zweigeschossig gestaltete Gebäude der Kindertagesstätte ist

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

gegenüber dem bestehenden Kindergartengebäude nach Norden verschoben und gelangt in wesentlichen Teilen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1647 zur Ausführung.

Der nahezu die gesamte Tiefe dieses Grundstücks einnehmende langgestreckte und moderat in sich gegliederte Baukörper wird von der (fort)bestehenden Anlage des (öffentlichen) Fußwegs von den Grundstücken der nördlich angrenzenden Wohnbebauung getrennt. Er sucht durch seine bauliche Ausführung – mit variablen Gebäudehöhen sowie einer aufgelockerten Dachgestaltung / -gliederung - eine Beeinträchtigung der nördlich / östlich angrenzenden Wohngebäude durch eine gewisse Verschattung zu minimieren und die optische Wirkung des Baukörpers in einem vertretbaren Rahmen zu belassen. Aufgrund der Verlegung der Außenspielbereiche der Kindertagesstätte auf die südlich vorgelagerten Freiflächen kommt darüber hinaus der Gebäudestellung zugunsten der nördlich angrenzenden Wohngebäude eine abschirmende Wirkung gegenüber Lärmimmissionen aus dem Frei- / Außenspielbereich der Kindertagesstätte zu. Ihren Zugang erhält die Kindertagesstätte von Westen, dieser Zugangsbereich kann von der Straße „Seegaddel“ und den dort befindlichen bislang der Straßenanlage zugeordneten Stellplätzen über den an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden öffentlichen Fußweg erreicht werden. Die zukünftig der Kindertagesstätte zugeordneten Stellplätze werden in einem Flächenstreifen von 6,5 m Tiefe auf dem Baugrundstück angeordnet, der parallel zu der öffentlichen Verkehrsfläche „Seegaddel“ verläuft. Für den Außenspielbereich der Kindertagesstätte werden abwechslungsreiche Strukturen für diverse Aktivitäten im Freien entwickelt.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Außerhalb der Bereiche öffentlicher Verkehrsflächen wird für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, dies mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte mit zugehörigen Gebäuden, Nebenanlagen sowie Frei- und Spielflächen“. Es wird dabei die bestehende Flächenfestsetzung des Bebauungsplans „Happenweiler“ auf die bislang als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzten nördlich anschließenden

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“
- Begründung -

Grundstücksbereiche ausgedehnt und begleitend die Zweckbestimmung der neuen konzeptionellen Ausrichtung der Kindertagesstätte angepasst.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf am Standort der zukünftigen Kindertagesstätte wird nicht nur dem aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangenen Entwurf, sondern auch pädagogischen Erfordernissen und den Grundstücksverhältnissen Rechnung getragen. Die Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche nehmen die Gebäudestellung und –erstreckung auf. Werden – wie vorliegend – für eine Gemeinbedarfsfläche überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, so sind nicht nur die baulichen Anlagen der Hauptnutzung, sondern auch die Nebenanlagen innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen. Vorliegend sollen die dem Gebäude südlich vorgelagerten Außenspiel- und Freibereiche dem pädagogischen Konzept der Einrichtung angepasste Spielangebote mit einer bewegten Topographie und diversen Bewegungsangeboten erhalten. Um die Errichtung dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen wird von der Ermächtigung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können somit ausnahmsweise zum Hauptgebäude untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden, sofern diese eine Höhe von 4 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Anordnung des Baukörpers bzw. die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets war erforderlich, um der Kindertagesstätte einen südlich vorgelagerten Spiel- und Außenbereich zu ermöglichen und ist durch die Gebäudeerstreckung bedingt.

5.2.3. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten baulichen Anlage für die Kindertagesstätte wird eine Grundflächenzahl (GRZ) für das Grundstück der Kindertagesstätte (bestehend aus den Grundstücken Flst.-Nrn. 1647 und 1649) festgesetzt.

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

Im Zusammenwirken mit den Festsetzungen über die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist auf diese Weise zugleich das max. mögliche Baukörpervolumina bestimmt.

5.2.4 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Gebäudehöhen werden mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (z. T. auch für Teilbereiche) bei gleichzeitiger Bestimmung des Bezugspunktes für diese Höhenfestsetzung festgelegt. Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhe, der maximalen Firsthöhe sowie der Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen. Die Fertigfußbodenhöhe wird wiederum auf max. 0,30 m über der Oberkante (OK) Randstein der im Plangebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche „Seegaddel“ an der im Rechtsplan bezeichneten Örtlichkeit festgelegt. Mit den Festsetzungen zu Gebäudehöhen wird den vorliegenden aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangenen Hochbauentwürfen Rechnung getragen und zugleich eine Begrenzung der Höhenentwicklung mit Blick auf die an die Kindertagesstätte angrenzende Wohnbebauung erreicht. Die vorliegende Sonnenstudie des Büros bächlemeid vom 08.05.2017 zeigt insoweit eine unterschiedliche temporäre jahres- und tageszeitabhängige, in der Gesamtbetrachtung indes nur moderate Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Wohngebäude, insbesondere auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 4009 und 4010 sowie der östlich angrenzenden Bebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4056 durch einen vom Gebäude der geplanten Kindertagesstätte ausgehenden Schattenwurf auf. Diese Beeinträchtigungen erscheinen indes angesichts der Anordnung der Außenwohnbereiche / Freibereiche der Wohnbebauung, deren Abschirmung durch entsprechende Eingrünung und kleinerer Geländemodellierungen sowie aufgrund der zeitlichen Beschränkung des Schattenwurfs als zumutbar. Die bauordnungsrechtlich nach § 5 LBO maßgebliche Abstandsflächentiefe wäre in jedem Fall eingehalten. Darüber hinaus reagiert der Baukörper der Kindertagesstätte durch eine jeweils unterschiedliche Höhenentwicklung und teilweise der Ausbildung nur eines (Voll)Geschosses sowie einer in sich gegliederten Dachgestaltung angemessen auf sein Heranrücken an die angrenzende z. T. eine größere Gebäudehöhe aufweisende nördlich gelegene Wohnbebauung und begrenzt auf diese Weise

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

auch die vom Baukörper der Kindertagesstätte ausgehenden optischen Wirkungen.

Ebenfalls zur Reduzierung der optischen Wirkungen der Kindertagesstätte sind ergänzend Pflanzgebote entlang der nördlichen Außenwand der Kindertagesstätte verpflichtend vorgeschrieben.

5.2.5 Fläche für Stellplätze

Für den Neubau der Kindertagesstätte sind baurechtlich insgesamt 18 Stellplätze nachzuweisen. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden insgesamt 12 Stellplätze ausgewiesen (9 Parkplätze für Eltern, 2 Parkplätze für Mitarbeiter oder Mitarbeiterinnen sowie 1 Parkplatz für Lieferanten), die innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen anzulegen sind. Die übrigen Stellplätze sind auf dem Parkplatz der Linzgausporthalle nachzuweisen. Durch die Festlegung, dass die (zukünftig) auf der Gemeinbedarfsfläche liegenden Stellplätze unmittelbar entlang der Straße „Seegaddel“ auf einem 6,5 m breiten Flächenstreifen anzulegen sind, wird einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass für die Parkierung öffentlicher Straßenraum (auf der Straße „Seegaddel“) nicht in Anspruch genommen werden kann und andererseits der Erhalt eines großzügigen Eingangsbereichs zum Kindergarten in Verbindung mit der Möglichkeit zu einem problemlosen / komfortablen Aussteigen der Eltern und Kinder gewährleistet sein soll. Mit der gleichzeitig erfolgenden Verlegung der Zuwegung zu der Kindertagesstätte auf die straßenabgewandte Seite der Stellplätze wird eine Entzerrung zwischen Fahr- und Parkverkehr einerseits und fußläufigem Verkehr andererseits erreicht und ist das Bedürfnis nach einem besonderen Schutz der Kinder und ihrer Eltern beim Aufsuchen und Verlassen der Kindertagesstätte angemessen berücksichtigt.

Öffentliche Stellplätze werden im Plangebiet angesichts dem Baugrundstück zugeordneter Stellplatzfläche sowie zugunsten sparsamer Erschließungsflächen nicht ausgewiesen. Ein öffentlicher Parkplatz steht bei der Linzgausporthalle in unmittelbarer Nachbarschaft dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung.

5.2.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Der im Bestandsplan festgesetzte öffentliche Fußweg entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets wird durch die Verlagerung des Standortes der Kindertagesstätte in den Norden des Plangebiets nicht tangiert und bleibt als solcher festgesetzt. Nach wie vor ist somit eine Durchwegung des Grundstücks der Kindertagesstätte für Fußgänger an gegebener Stelle möglich, andererseits dient die Wegeanlage weiterhin auch der Zuwegung zur Kindertagesstätte.

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

- a) Um planbedingte (sich aus dem Planvollzug ergebende) Eingriffe in das Schutzgut Boden zu minimieren sind Maßnahmen zum Bodenschutz festgesetzt. Es wird angestrebt, den Grad der Versiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten. Zu diesem Zweck wurde die Verpflichtung aufgenommen, die im Zuge der Verlagerung der Kindertagesstätte in den nördlichen Bereich des Plangebiets durch Abbruch der Bestandsanlage des bisherigen Kindergartens verfügbar werdenden (Frei)Flächen zu entsiegeln. Mit der Verpflichtung, den im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen anfallenden Mutterboden nicht nur nach Maßgabe des § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, sondern nach Möglichkeit im Plangebiet wieder zu verwenden sowie der Festlegung, im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen verdichtete Bereiche nach Abschluss der Maßnahme wirkungsvoll zu lockern, ist beabsichtigt, baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens (Bodenmaterial und der Bodeneigenschaften) möglichst zu begrenzen und Erdmassenbewegungen nach Möglichkeit auszuschließen bzw. zu reduzieren. Ergänzend ist – über § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB – festgelegt, dass die nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Wege, Zugänge sowie als Spiel-

und Freibereiche der Kindertagesstätte genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Gehölzen locker anzupflanzen und zu erhalten sind. Auf diesem Wege soll gewährleistet werden, dass ungeachtet der im Zuge der Verlagerung der Kindertagesstätte

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

erforderlich werdenden Neuversiegelung einer Fläche von ca. 500 m² die Eingriffsintensität begrenzt bleibt und die Einbindung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild sowie der funktionale Verbund mit der Umgebung sichergestellt wird.

- b) Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergab das Vorliegen eines naturschutzrechtlichen Eingriffs. Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen verblieb ein Kompensationsbedarf von insgesamt 23.931 Ökopunkten, der nur außerhalb des Plangebiets – extern – ausgeglichen werden kann. Es erfolgt eine Inanspruchnahme des Ökokontos der Gemeinde Immenstaad, zum Ausgleich des Kompensationsbedarfes werden ca. 3.430 m² aus dem Ökokonto der Gemeinde abgebucht (Umweltbericht S. 54). Betroffen ist folgende Maßnahme:

Extensivierung von Intensivgrünland im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1161, Talhof, Gemarkung Hagnau (vgl. S. 54 des Umweltberichts).

Eine zeichnerische Darstellung der insoweit in Anspruch genommenen Teilflächen ist dem Lageplan des Freien Landschaftsarchitekten Helmut Hornstein, Überlingen, vom Oktober 2017 zu entnehmen, der dem Umweltbericht beigelegt ist.

Als Folge und im Ergebnis der betreffenden Grünlandextensivierung kann ein vollständiger Ausgleich der (planbedingten) Eingriffsfolgen im naturschutzfachlichen Sinne erreicht und gewährleistet werden.

- c) Darüber hinaus wird die Versickerung von Regenwasser, das auf dem Baugrundstück (außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) anfällt bzw. gesammelt wird, im Bebauungsplan festgesetzt. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass das Regenwasser im Wesentlichen wieder dem Grundwasser zugeleitet wird und damit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet erhalten bleibt.

Um die erforderliche Flexibilität zu bewahren sowie nach Maßgabe des Gebotes der planerischen Zurückhaltung wurde die Versickerung in der

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

Form der Flächenversickerung festgesetzt. Bei der Anordnung der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann. Eine derartige Festsetzung kann rechtlich zulässig nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden (Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage, § 9 Rn. 115). Soweit nach dem Ergebnis eines Bodengutachtens eine Flächenversickerung nicht oder nicht in ausreichendem Maße möglich ist verbleibt es bei der Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Beseitigung des anfallenden Regenwassers durch Einleitung in die in der Straße „Seegaddel“ befindliche Regenwasserkanalisation, dies unter Beachtung der festgesetzten Maßgaben.

5.2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Kindertagesstätte Seegaddel in Immenstaadt, erstellt durch das Büro Dipl.-Ing. Gabriele Schulze, Markdorf, vom 20.07.2017 hat einen auf den Neubau der Kindertagesstätte zurückzuführenden Mehrverkehr im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Seegaddel“ im Plangebiet sowie Reflexionen an der Nordfassade der geplanten Kindertagesstätte durch den von der Bundesstraße B 31 Friedrichshafen – Meersburg ausgehenden Verkehrslärm nachgewiesen. Während durch den Mehrverkehr von und zu der Kindertagesstätte die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Fassaden der benachbarten Wohnbebauung um mind. 3 dB(A) unterschritten werden bedingen die zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen von der Bundesstraße B 31 für einzelne Wohngebäude eine (geringfügige) Erhöhung der bereits im Bestand den Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 4 dB(A) überschreitenden Beurteilungspegel von 49 dB(A) auf 50 dB(A) sowie ein erstmaliges (geringfügiges) Überschreiten des Grenzwerts der 16. BImSchV auf bis zu 49,7 dB(A).. Durch die zusätzlichen Reflexionen erhöhen sich die Beurteilungspegel an den südlichen Gebäudefassaden der der Kindertagesstätte benachbarten Gebäude Seegaddel 14, 16, 18, 20 und 22 um bis 1,7 dB(A) und bewegen sich somit - im Bereich der höchsten Pegelzunahme – im Übergang

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

zwischen wahrnehmbar und nicht wahrnehmbar. Um vorhabenbedingte Pegelerhöhungen gegenüber dem Bestand durch Reflexionen möglichst begrenzt zu halten und die sich im Planfall ergebende (geringfügige) Überschreitung des Grenzwerts der 16. BImSchV von 49 dB(A) (an der Westseite des Gebäudes Seegaddel 20 im Obergeschoß) zu reduzieren wird – entsprechend der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung – eine Verkleidung der Nordfassade der im Plangebiet errichteten Gebäude außerhalb des Bereichs von Fenstern und anderen Öffnungen mit hochabsorbierenden Materialien (Minderung der Reflexion mind. 8 dB(A)) vorgeschrieben, dies in der Form der Festsetzung baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 3. Alt. BauGB.

Mit dem Neubau der Kindertagesstätte ist eine Erhöhung der vor Ort verfügbaren Stellplätzen von 8 auf 12 Stellplätze sowie eine Erweiterung der Parkplatzfläche in Richtung Norden verbunden. Dadurch erhöhen sich die Beurteilungspegel an dem nächst betroffenen Gebäude Seegaddel 10 von rd. 37 dB(A) im Bestand auf rd. 40 dB(A). In der Gesamtbetrachtung wird ungeachtet einer (gut hörbaren) Pegelzunahme von bis 4,1 dB(A) der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tag um mindestens 15 dB(A) unterschritten. Eine Überschreitung von Grenzwerten aus der Nutzung der auf der Gemeindebedarfsflächen angelegten Stellplätze ist nicht zu erwarten.

5.2.9 Erhaltungsgebote, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Reduzierung der mit dem Neubau der Kindertagesstätte verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. zur Verringerung der Eingriffsintensität sind Pflanzgebote und sowohl das Erhalten einzelner Bäume (aufgrund ihrer strukturellen Ausstattung, z. B. Höhlenbildungen, Verwachsungen u. a.) als auch der dauerhafte Schutz der das Grundstück Flst.-Nr. 1649 teilweise begrenzenden und für das Erscheinungsbild bedeutsamen Buchshecke festgeschrieben. Mit der Verlegung des Gebäudes der Kindertagesstätte nach Norden in den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1647 und nach einem Abbruch des Bestandsgebäudes des bisherigen Kindergartens können auf den freigeräumten Flächen insbesondere im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1649 größere Flächen entsiegelt und Neupflanzungen mit standortgerechten sowie

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

naturraumtypischen Gehölzen durchgeführt werden, es sind hierzu die entsprechenden Festsetzungen getroffen. Ferner wird festgelegt, dass die nach der Planung nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Wege, Zugänge oder als Außenspiel- und Freibereiche für Zwecke der Kindertagesstätte genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen (Sträucher und / oder Bäumen) locker anzupflanzen und als solche zu erhalten sind. Um baubedingte Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen und nach Maßgabe der Planung zu erhaltenden Gehölzstrukturen möglichst gering zu halten sind Schutzmaßnahmen verpflichtend vorgeschrieben. Um den Eindruck einer monoton durchgängigen Stellplatzreihe entlang der Straße „Seegaddel“ zu vermeiden ist jeweils am nördlichen und südlichen Ende der Stellplätze sowie inmitten der Stellplatzanlage jeweils ein Baum anzupflanzen.

5.3. Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet in Ersetzung der bisherigen Vorschriften erlassen, um die Einbindung des planungsrechtlich zulässigen Baukörpers in die Umgebungssituation angemessen zu gewährleisten. Besonderer Wert wird dabei auf die Gestaltung der Dächer gelegt, nachdem die Dachlandschaft prägender Teil des Siedlungsbildes und mit Wirkungen für die Umgebungssituation verbunden ist. Mit der Verpflichtung zur Anlage der Stellplätze in wasserdurchlässigem Material soll (auch) ein möglichst harmonischer Übergang zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den die Kindertagesstätte umgebenden Freiflächen erreicht werden.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Straßennetz und somit über die Straße „Seegaddel“, ein Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Die vorhandene Verkehrslage ist ausreichend dimensioniert, um den zukünftigen Verkehr angemessen bewältigen zu können. Nach wie vor bleibt für den Fußgängerverkehr der direkte Zugang von der Straße „Seegaddel“ zu der Wegefläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4058 uneingeschränkt erhalten, zur planungsrechtlichen Absicherung verbleibt es bei der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“
- Begründung -

Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die (innere) Erschließung der Kindertagesstätte vollzieht sich – ausgehend von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen – im Bereich der Gemeinbedarfsfläche.

7. Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz ist ausreichend dimensioniert, Erweiterungen sind auch im Zuge des Neubaus der Kindertagesstätte nicht notwendig, Änderungen der Anschlussnahme werden auf den Bereich innerhalb des Kindergartengrundstücks beschränkt sein.

8. Umweltbelange

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurde ein Umweltbericht (mit artenschutzrechtlicher Einschätzung) durch das Büro für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept, Uhdlingen-Mühlhofen, erstellt. Im Ergebnis ist bei einer Umsetzung der Planung mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen, eine Betroffenheit besteht insbesondere für die Schutzgüter Boden und Grundwasser sowie Tiere und Pflanzen. Es sind Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffsintensität vorgesehen, eine vollständige Kompensation des verbleibenden Eingriffs innerhalb des Plangebietes ist jedoch nicht möglich. Es werden weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2 Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung gemäß § 1 a BauGB

Durch den Bebauungsplan „Happenweiler – 2. Änderung“ ist für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1649 bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt und durch die umfangreichen baulichen Anlagen des Kindergartens unter Einschluss der Außenspielbereiche in Anspruch genommen. Für das nördlich angrenzende Grundstück Flst.-Nr. 1647 wurde eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spiel- und Bolzplatz festgesetzt, eine entsprechende Nutzung findet statt. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets, der insgesamt geringen Flächengröße, bestehender Vorbelastungen (durch die gegenwärtig vorhandene Bebauung des

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

Kindergartens) sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen besitzt das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht für die betroffenen Schutzgüter insgesamt eine nur durchschnittliche (mittlere) Bedeutung (S. 77 des Umweltberichts). Als Folge der Umsetzung der Planung und einer Ausführung des Neubaus der Kindertagesstätte ist im grundsätzlichen Sinne nur von einer gewissen räumlichen Verschiebung von Betroffenheiten und allenfalls einer Verstärkung bereits vorhandener Auswirkungen auf betroffene Schutzgüter auszugehen. So bedingt die Errichtung der neuen Kindertagesstätte mit ihrem Schwerpunkt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1647 eine Inanspruchnahme bzw. Neuversiegelung von Boden auf einer Fläche von ca. 500 m². Diese zunächst erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird allerdings durch begleitend möglich werdende - und planerisch verpflichtend festgeschriebene - Maßnahmen der Entsiegelung bislang bebauter Teilflächen nach einem Abbruch des Bestandsgebäudes des bisherigen Kindergartens wesentlich reduziert, weshalb insgesamt nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ausgegangen werden muss. Ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen sind durch die Planung und ihre Umsetzung für die anderen betroffenen Schutzgüter zu erwarten. Soweit sich, als Folge des neuen Gebäudestandortes sowie durch dessen bauliche Anordnung zu Lasten der angrenzenden Wohnbebauung auch zusätzliche Beeinträchtigungen aus Verschattungseffekten und Verkehrslärmimmissionen ergeben, stellen sich diese

Auswirkungen aufgrund ihrer Typik (nur temporäre Beeinträchtigungen in tages- und jahreszeitbedingter Abhängigkeit sowie Verteilung der einzelnen Beeinträchtigungen durch Lärm auf jeweils unterschiedlich betroffene Grundstücke) für ein innerörtlich gelegenes Gebiet mit verdichteter Bebauung und bereits bestehenden (Lärm)Vorbelastungen als vertretbar und zumutbar dar. Im Falle der der Verkehrslärmimmissionen sind nachteilige Effekte jeweils in Abhängigkeit der sie verursachenden Quelle (Mehrverkehr auf der Straße „Seegaddel“ einerseits, von der Bundesstraße B 31 ausgehende Verkehrslärmimmissionen andererseits) auf jeweils unterschiedliche Bereiche angrenzender Wohnbebauung „verteilt“ und z. T. unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit gelegen. Um negative Effekte aus Reflexionen von der Nordfassade des geplanten Gebäudes der Kindertagesstätte, die als solche bis zur Grenze der Wahrnehmbarkeit (max. 1,7 dB(A)) reichen, annähernd auf das bisherige Niveau zurückzuführen ist eine hochabsorbierende Verkleidung von

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

Teilen dieser Fassade planerisch vorgeschrieben. Auch unter dieser Maßgabe kann für das Schutzgut Mensch nicht von erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen der Planung ausgegangen werden. Darüber hinaus ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB für Eingriffe in Natur und Landschaft ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder aber zulässig waren. Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 20.03.2012 (- 4 BN 31.11 -, BRS 79 Nr. 43) ergibt sich aus dieser Bestimmung, dass eine Verpflichtung der Gemeinde zum städtebaulichen (und naturschutzrechtlichen) Ausgleich nur besteht, soweit zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Zugleich hat das Bundesverwaltungsgericht die Möglichkeit eröffnet, im Wege einer Verrechnung die Eingriffe zu bilanzieren, die nach der alten Planung zulässig waren bzw. erfolgt sind und nach der neuen Planung realisiert werden können. In der Bilanz dürfen keine Verschlechterungen eintreten, anderenfalls ist ein entsprechender Ausgleich erforderlich. Die Anwendung des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB und die betreffende Bilanzierung ist unabhängig davon, ob bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans die Eingriffsregelung zu berücksichtigen war.

Bei der Abwägung zu einer Änderung des Bebauungsplans – wie vorliegend – ist somit nicht vom Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen, sondern sind geltender Bebauungsplan und Änderungen des Bebauungsplans gegenüber zu stellen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergab im Ergebnis einen naturschutzrechtlichen Eingriff mit einem im Plangebiet nicht ausgleichbaren Kompensationsdefizit von 23.931 Ökopunkten, das einen externen Ausgleich und eine Inanspruchnahme des Ökokontos der Gemeinde Immenstaad erforderlich macht. Vorliegend werden zum Ausgleich des Kompensationsbedarfs ca. 3.430 m² aus dem Ökokonto der Gemeinde Immenstaad, bezogen auf die Maßnahme Extensivierung von Intensivgrünland im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1161, Talhof, Gemarkung Hagnau, abgebucht (S. 54 des Umweltberichtes). Es kann auf diesem Wege ein vollständiger Ausgleich der Eingriffsfolgen im naturschutzfachlichen Sinne erreicht werden.

8.3 Artenschutz

Das Plangebiet wurde letztmalig am 24.03.2017, 27.03.2017, 19.04.2017 und 25.04.2017 begangen. Kennzeichnend für das Plangebiet sind größere bebaute

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

bzw. befestigte Flächen, darüber hinaus bestehen größtenteils kleinere teilweise noch zusammenhängende Freiflächenstrukturen unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit sowie einzelne noch erhaltenswerte Bäume. Dominierend erscheinen jedoch mit Gebäuden bebaute Bereiche sowie Flächen zum Zwecke der Freizeitgestaltung mit einem unterschiedlichen Grad einer Flächenversiegelung. „Streng geschützte“ Arten konnten innerhalb des Plangebietes nicht aufgefunden werden, der Mäusebussard als ebenfalls „streng geschützte“ Art dürfte allenfalls in alten Bäumen nördlich der Bundesstraße B 31 beheimatet sein. Unter den „besonders geschützten“ Arten fanden sich innerhalb des Plangebietes 17 Vogelarten, die in erster Linie durch einen Verlust der aus Artenschutzgründen interessanten Gehölzstrukturen und weniger durch die Inanspruchnahme von Grünflächen betroffen sind.

Jedoch kann eine erhebliche Beeinträchtigung auf der Grundlage der vorhandene Biotopstrukturen und Arten prinzipiell ausgeschlossen werden, die Schwerpunkte der lokalen Population liegen außerhalb des Plangebietes und ein möglicher Verlust von Lebensraum innerhalb des Plangebietes führt nicht zu einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Population, zumal die Möglichkeit besteht, den Verlust eines Brutplatzes durch Ausweichen in Nachbargebiete zum Teil zu kompensieren. Darüber hinaus kann potentiellen Defiziten durch Pflanzung geeigneter Gehölzstrukturen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1649 entgegen gewirkt und sollte auf eine zeitnahe Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen geachtet werden.

Eine Begehung des Plangebietes am 27.03.2017 zur Überprüfung potentieller Vorkommen von Fledermäusen ergab keine Hinweise auf ein derartiges Vorkommen. Weder wurden an den wertgebenden Gehölzen wie Hainbuchen, Ahorn und Kiefer fledermausrelevante Strukturen entdeckt noch konnten sonstige typische Hinweise auf Fledermäuse (wie Kot, Parasiten, typischer Geruch und Fettablagerungen am Einflugloch) festgestellt werden. Soweit sich einzelne Baumstrukturen prinzipiell als Versteck für Fledermäuse während des Sommers eignen könnten relativiert sich eine entsprechende Wahrscheinlichkeit aufgrund der angetroffenen geringen Tiefe (Umweltbericht, S. 67 f.).

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG muss im Falle einer Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang März

bis Ende August) sowie einer Beseitigung von Gebäudeteilen des Kindergartens während der Abwesenheit der Fledermäuse in den Wintermonaten (November bis März) nicht befürchtet werden. Darüber hinaus wäre auf eine zeitnahe bzw. vorgreifliche Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zu achten, auf diesem Wege kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff des Vorhabens betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (S. 73 f. des Umweltberichtes).

8.4 Lärm (Straßenverkehr)

In der schalltechnischen Untersuchung zum Neubau der Kindertagesstätte Seegaddel in Immenstaad vom 20.07.2017 durch das Büro Dipl.-Ing. Gabriele Schulze, Markdorf, wurden die Lärmeinwirkungen des durch den Neubau der Kindertagesstätte hervorgerufenen (Mehr)Verkehrs auf der öffentlichen Verkehrsfläche „Seegaddel“ sowie der durch Reflexionen der Nordfassade des Gebäudes der Kindertagesstätte bedingten Pegelzunahmen aufgrund der Lärmeinwirkung der Bundesstraße B 31 auf die umgebende Wohnbebauung untersucht und mit der Situation im Bestand verglichen. Ebenfalls erfolgte eine Beurteilung des Parkplatzlärms.

- a) Durch den Mehrverkehr von und zu der Kindertagesstätte erhöhen sich zu Lasten der im Süden der Kindertagesstätte befindlichen Wohnbebauung die Beurteilungspegel um bis zu 2,8 dB(A), unterschreiten jedoch in der Gesamtheit mit Werten von bis zu 52 dB(A) am Tag und 41 dB(A) in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete um mindestens 3 dB(A).
- b) Durch zusätzliche vom Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 31 (Friedrichshafen – Meersburg) ausgehende und durch ein Auftreffen auf die Nordfassade des Neubaus der Kindertagesstätte ausgelöste (Lärm)Reflexionen erhöhen sich zum Nachteil der nördlich angrenzenden Wohnbebauung die Beurteilungspegel in den Erdgeschossen der Gebäude Seegaddel 14, 16, 18, 20 und 22 um bis 1,7 dB(A) und sind als solche in Bezug auf die Gebäude Seegaddel 14 und 16 möglicherweise wahrnehmbar. Die bereits im Bestand mit um jeweils 2 bis 3 dB(A)

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“

- Begründung -

höheren Beurteilungspegeln beaufschlagten Obergeschosse dieser Gebäude erfahren Pegelzunahmen bis zu 1,2 dB(A), die sich an der Schwelle zur Wahrnehmbarkeit bewegen. Als Folge dieser Reflexionen erhöhen sich die bereits im Bestand den maßgeblichen Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 4 dB(A) überschreitenden Beurteilungspegel geringfügig von 49 dB(A) auf bis 50 dB(A).

- c) Die Nutzung der Stellplätze der Kindertagesstätte bedingt Pegelzunahmen um max. 4,1 dB(A), jedoch wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mindestens 15 dB(A) unterschritten.
- d) Sämtliche Beurteilungspegel – im Bestand und auf der Grundlage des Planfalls – liegen weit unterhalb der Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, die als solche nach Maßgabe der Rechtsprechung eine Gesundheitsgefährdung initiieren.
- e) Nachdem die bereits im Bestand bestehenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nachtzeit durch Reflexionen an der Nordfassade des Gebäudes der Kindertagesstätte aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 31 weiter – wenngleich geringfügig – erhöht werden sollen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (in Form von Verkehrslärm) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 3. Alt. BauGB festgesetzt werden. Festgelegt wird dabei eine Verkleidung der nach Norden ausgerichteten Fassadenbereiche der Kindertagesstätte, soweit sie keine Fenster oder sonstigen Öffnungen aufweist, mit hochabsorbierenden Materialien, womit eine Reduzierung der Reflexionswirkung erreicht und ein gegebenes geringfügiges Überschreiten des Grenzwerts der 16. BImSchV nochmals reduziert werden kann. In Anbetracht der nur begrenzten Erhöhung der Beurteilungspegel, der sich unterschiedlich gestaltenden und sich auf verschiedene Grundstücke bzw. Betroffene verteilenden Auswirkungen des Verkehrslärms, der entlastenden Wirkung einer Ausführung der Nordfassade des Gebäudes der Kindertagesstätte mit hochabsorbierenden Materialien sowie des Unterschreitens der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehr auf der Straße „Seegaddel“ während der Tages- und Nachtzeit können die

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“
- Begründung -

immissionstechnischen und –rechtlichen Auswirkungen der Planung für die Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes als noch vertretbar bzw. zumutbar beurteilt werden.

9. Bodenordnung / Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Sämtliche Flächen innerhalb des Plangebiets stehen im Eigentum der Gemeinde Immenstaad. Bodenordnende Maßnahmen sind infolgedessen nicht veranlasst.

Der durch die Bebauungsplanänderung verursachte naturschutzrechtliche Eingriff bewirkt ein Kompensationsdefizit von 23.931 Ökopunkten, das nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Gemeinde Immenstaad aus der Maßnahme Extensivierung von Intensivgrünland im Bereich „Talhof“, Gemarkung Hagnau mit einer Fläche von ca. 3.430 m² ist ein vollständiger Ausgleich der Eingriffsfolgen im naturschutzfachlichen Sinne gewährleistet.

10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt	4.083 m ²
Davon werden ausgewiesen:	
Fläche für den Gemeinbedarf (mit Stellplätzen)	3.440 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	
a) Straßen	269 m ²
b) Gehwege (Fußweg)	374 m ²

24. Nov. 2017

Immenstaad am Bodensee, den


.....
Jürgen Beisswenger
- Bürgermeister -



Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bebauungsplan „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“
- Begründung -

B. Umweltbericht (bitte einfügen)