Bebauungsplan „Amalienstraße"

INHALT DER PLANAKTE

1. Amtliche Bekanntmachung vom 29.07.2023
2. Satzung vom 29.07.2023
3. Zeichnerischer Teil vom 09.02.2023, geändert am 07.06.2023, Maßstab 1 : 1000
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 09.02.2023, geändert am 07.06.2023
5. Örtliche Bauvorschriften vom 09.02.2023, geändert am 07.06.2023
6. Begründung vom 09.02.2023, geändert am 07.06.2023
7. Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan vom 09.02.2023
8. Schalltechnische Untersuchung vom 09.02.2023

STADT KONSTANZ

Satzungen

über den Bebauungsplan „Amalienstraße“ und über die örtlichen Bauvorschriften

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 20.07.2023 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplanes

1. zeichnerischer Teil	vom 09.02.2023, geändert: 07.06.2023
2. planungsrechtliche Festsetzungen	vom 09.02.2023, geändert: 07.06.2023

der Örtlichen Bauvorschriften

3. örtliche Bauvorschriften	vom 09.02.2023, geändert: 07.06.2023

Beigefügt sind:

4. Begründung	vom 09.02.2023, geändert: 07.06.2023
5. Umweltbeitrag mit Grünordnungsplan	vom 09.02.2023
6. Schalltechnische Untersuchung	vom 09.02.2023

§ 3
Teilaufhebung des Baufluchtenplans „Mainaustraße, Staader Straße, Schiffstraße“

Der am 06.07.1957 in Kraft getretene Baufluchtenplan „Mainaustraße, Staader Straße, Schiffstraße“ in Teilbereichen des Plangebiets wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

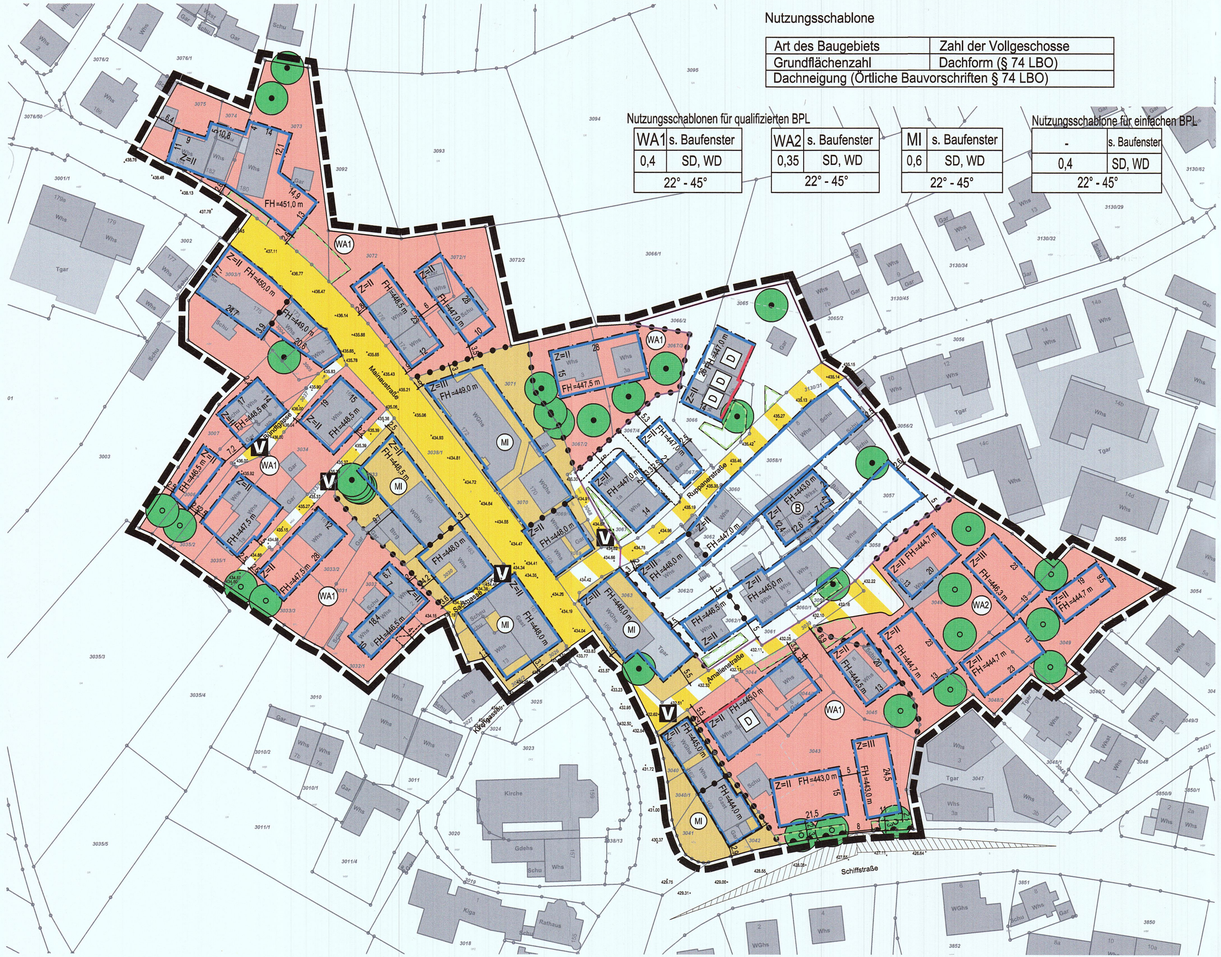
Konstanz, den 24. JULI 2023

STADT KONSTANZ - Dezernat III



Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 29. JULI 2023



Zeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- B Baufenster mit bedingtem Baurecht

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung Bäume

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

- Flächen, auf denen Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig sind (§ 9 Abs. 4 und Abs. 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, des Maßes der Nutzung oder First- /Gebäudehöhen (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO, § 74 LBO)

Vorschriften nach § 74 LBO

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FH First- /Gebäudehöhe in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehende Hauptgebäude
- abzubrechende Gebäude
- 100 bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
- Sichtdreieck
- XXX bestehende Straßenhöhen in m ü. NHN
- Bereiche ohne Gebietstyp
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger
- Abgrenzung einfacher Bebauungsplan

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
"Amalienstraße"	1:1000	a16

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Unterschrift — Stempel

Planfertigung
Konstanz, den 09.02.2023
geändert: 07.06.2023
fsp.stadtplanung
Fehle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
vom 02.08.2021
Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	23.07.2020	öffentliche Bekanntmachung	am	05.08.2020
Beschluss Veränderungssperre	am	23.07.2020			
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am	08.03.2022	öffentliche Bekanntmachung	am	23.03.2022
	durchgeführt vom	31.03.2022	bis	09.05.2022	
Öffentl. Auslegung	Beschluss am	09.03.2022	öffentliche Bekanntmachung	am	11.03.2023
	durchgeführt vom	20.03.2023	bis	05.05.2023	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am	13.03.2023	Benachrichtig. über öff. Ausl.	am	10.03.2023
Beschluss über Anregungen	am	20.07.2023	Satzungsbeschluss	am	20.07.2023

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 24. JULI 2023

Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister

(Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 29. JULI 2023

KONSTANZ

Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Amalienstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 09.02.2023, geändert: 07.06.2023

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung werden Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt.

1.1.1 Ferienwohnungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.1.2 Bordelle (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Bordelle als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.1.3 Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.1.4 Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung werden Mischgebiete MI festgesetzt.

1.2.1 Ferienwohnungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

1.2.2 Bordelle (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bordelle sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

1.2.3 Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

Gartenbaubetriebe sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

1.2.4 Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Tankstellen sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

1.2.5 Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Zulässige Grundfläche (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Für die Grundstücke Flurstücke Nr. 3058/1 und 3060 gilt eine GRZ von 1,0. Die GRZ von 1,0 gilt nicht mehr, wenn nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bestandsschutz für die Zimmerei auf den Flurstücken Nrn. 3058/1 und 3060 erlischt. In diesem Fall entfällt das Baufenster B (siehe Ziffer 3.1) und es gilt die GRZ von 0,4; maßgeblich sind dann die überbaubaren Grundstücksflächen ohne Baufenster B.
Dies gilt dann nicht, wenn der Bestandsschutz für die Zimmerei aufgrund eines durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse verursacht, erlischt, und eine alsbaldige Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zu erwarten ist.

Die zulässige GRZ darf im WA1 und WA2 durch die Grundflächen baulicher Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden, wobei sich die Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundflächen oberirdischer baulicher Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen auf eine GRZ von 0,5 beschränken muss.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen und Baulinien (§ 23 Abs. 1-3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die im Plan durch die Baugrenze mit Kennzeichnung B bestimmte überbaubare Grundstücksfläche entfällt nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB, wenn der Bestandsschutz für die Zimmerei auf den Flurstücken Nrn. 3058/1 und 3060 erlischt. Der Bestandsschutz für die Zimmerei erlischt jedoch dann nicht, wenn der Bestandsschutz verursacht aufgrund eines Brandes, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse erlischt und eine alsbaldige Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zu erwarten ist.

3.2 Unterirdische Bauteile und bauliche Anlagen (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO)

Unterirdische Bauteile und bauliche Anlagen, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, dürfen, sofern unter 3.1. nicht anderweitig geregelt, die Baufenster überschreiten.

4 Kfz- und Fahrradstellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 12 BauNVO)

4.1 Kfz- Stellplätze

KfZ-Stellplätze in Form von Garagen (GA), Carports (CP), Tiefgaragen (TG) und offenen Stellplätzen sind in den zeichnerisch festgesetzten Zonen, die von KfZ-Stellplätzen freizuhalten sind, nicht zulässig.

Bei Grundstücken, bei denen die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen eine Anordnung von Garagen außerhalb eines 5m-Korridors zwischen der Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche erlauben, ist dieser Abstand als Mindestabstand zwischen Straßenbegrenzung und dem Beginn des Carports einzuhalten.

4.2 Fahrradstellplätze

Überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind in den gesamten Baugebieten zulässig.

5 Nebenanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ab einer Größe von 40 m³ sind in den Baugebieten nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen unter einer Größe von 40 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Die dauerhafte Organisation von Mülltonnen außerhalb von Hauptanlagen hat räumlich an dauerhaften Standorten auf den Privatgrundstücken, welche eingefriedet und begrünt werden müssen, zu erfolgen. Zum Zeitpunkt der Müllabholung sind die Mülltonnen, temporär beschränkt, räumlich leicht erreichbar für das Müllfahrzeug auf den privaten Grundstücken zu organisieren.

5.2 Höhe von Nebenanlagen

Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,5 m bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) beschränkt. Es gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeeckpunkte.

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Artenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur < 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig zu wählen und ist im Gehäuse anzuordnen, der Lichtstrahl ist auf die zu beleuchtenden Objekte, wie Hauseingänge und Fußwege auszurichten und auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen. Streulicht, insbesondere eine

nächtliche Abstrahlung in die nördlich angrenzenden Waldbestände, ist zu vermeiden. Die gilt auch für die Straßenbeleuchtung. Die Beleuchtungsintensität und -dauer sind soweit als für die Sicherheit möglich zu reduzieren. Fassaden und Wände dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Fledermausquartiere sind an beleuchtungsabgewandten Fassadenbereichen zu installieren. Weitere Empfehlungen, s. Hinweise.

7.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

Wege, Plätze und Stellplätze sind – sofern die Anforderungen für ihre Nutzung als Feuerwehraufstell- oder -bewegungsflächen nicht dagegen sprechen – mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. in Splitt verlegte Pflasterungen mit Mindestfugenbreiten von 2,5 mm, Drainfugenpflaster, bewachsene Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster etc.) herzustellen.

7.3 Ausschluss von unbeschichteten Materialien

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer oder Fassadenverkleidungen sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

7.4 Einfriedungen

Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 0,1 m einhalten oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein.

7.5 Licht- und Lüftungsschächte

Licht- und Lüftungsschächte am Haus sind durch bauliche Maßnahmen (z. B. Abdeckung mittel feinmaschigem Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) so zu gestalten, dass eine Gefährdung für Kleintiere ausgeschlossen werden kann.

7.6 Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen, die

der solaren Energiegewinnung oder -einsparung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) ist zulässig. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden.

7.7 Eingrünung Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleiten.

8 Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Erhalt von Bäumen

Bestehende Bäume sind gemäß Planeintrag zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Nadelbäume sind bei Abgang durch Laubbäume gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Bei allen zum Erhalt festgesetzten Bäumen kann bei einer notwendigen Neupflanzung in begründeten Fällen (z. B. Verkehrssicherheit) um bis zu 5 m vom jeweiligen Standort abgewichen werden.

8.2 Neupflanzung von Bäumen

Die in der Planzeichnung als Neupflanzung dargestellten Bäume sind an dem angegebenen Ort neu zu pflanzen. Hierbei ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

8.2.1 Baumpflanzungen nach Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebiets sind je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bestehende Bäume (inkl. die unter 9.1 zum Erhalt festgesetzten und zur Neupflanzung in der Planzeichnung eingetragenen Bäume) können angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

Hinweise:
Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

8.2.2 Baumpflanzungen in Verbindung mit Stellplätzen

In allen Bereichen, in denen offene Stellplätze zulässig sind, ist pro vier realisierter Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unter jedem Baum ist ein mindestens 6 qm großer Bereich mit Rasen anzusäen oder flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Jeder Baum muss eine mindestens 12 cbm große Pflanzgrube mit Erde oder geeignetem Pflanzsubstrat (siehe Darstellungen im Umweltbericht) erhalten. Die Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu versehen und einzugrünen, sofern keine gesetzlichen Vorschriften Versiegelungen erfordern. Der Baumstandort ist mit einem Überfahrschutz zu versehen, um die Gefahr von Stammverletzungen und Bodenverdichtungen im Wurzelbereich möglichst gering zu halten.
Geeignete Baumarten siehe Pflanzliste.

9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr

9.1 Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche sind stockwerksspezifisch nachfolgenden Grafiken (Abbildungen 1-3) zu entnehmen.

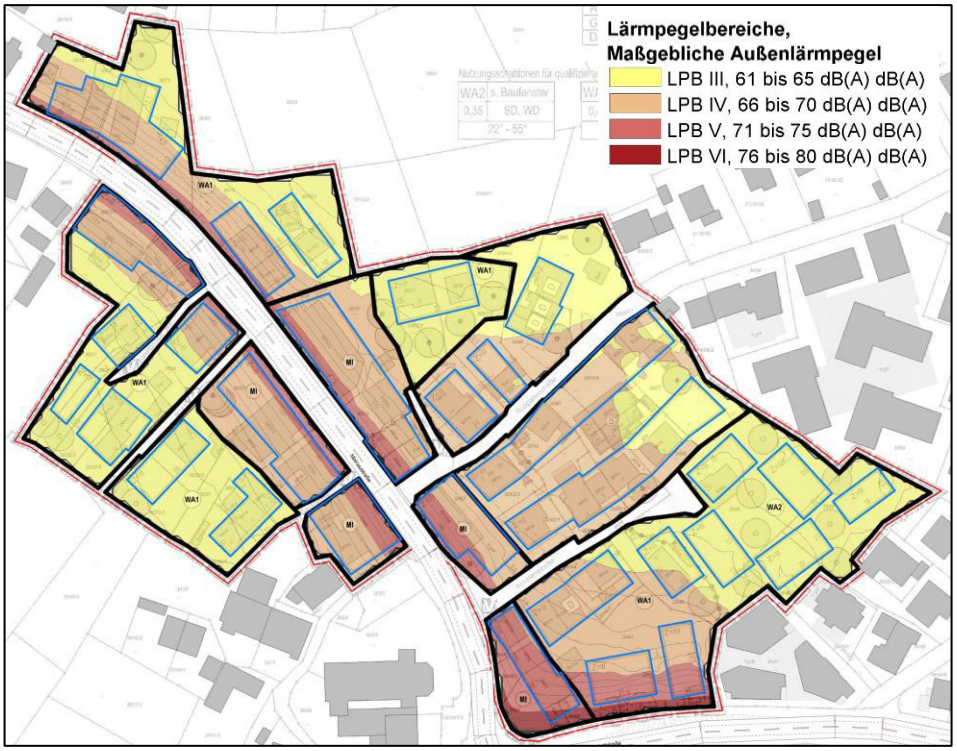


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, h = 2,0 m über Grund

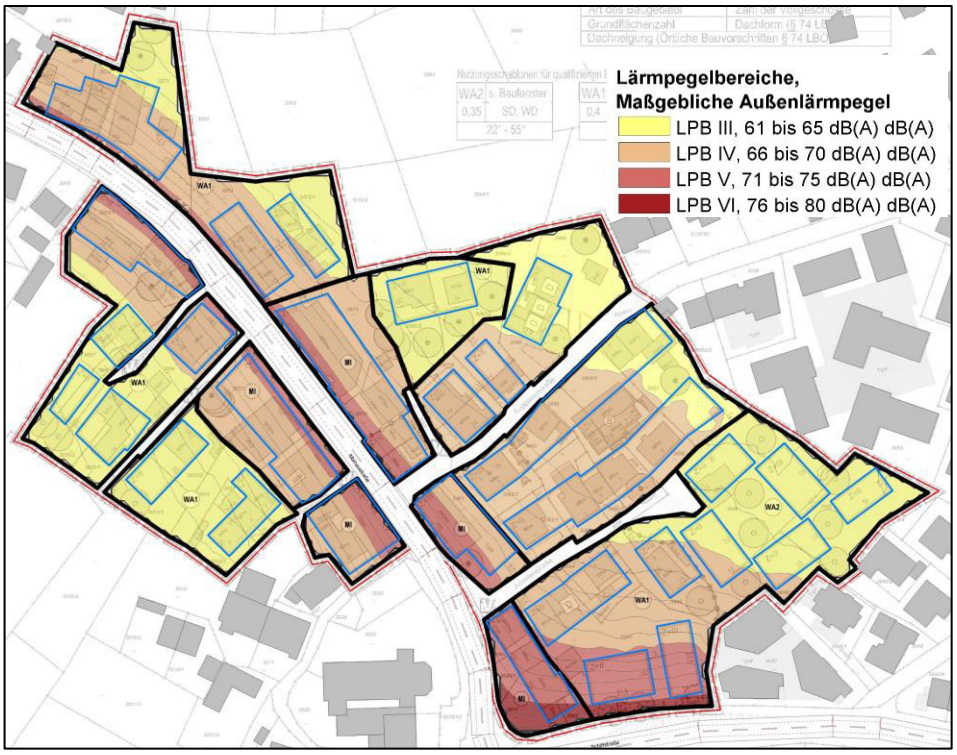


Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, h = 4,8 m über Grund

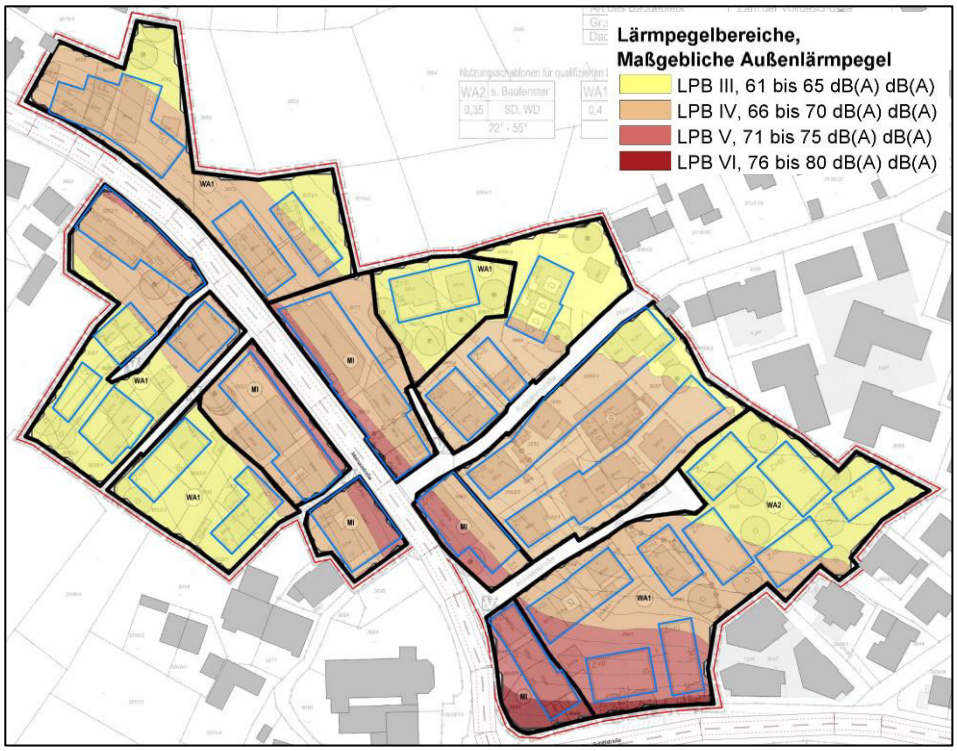


Abbildung 3: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, h = 7,6 m über Grund

Entsprechend der Lärmpegelbereiche muss die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ erfüllen, welches nach der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) zu ermitteln ist

9.2 Aufenthaltsräume

Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind ab nächtlichen Außenlärmpegeln oberhalb 45 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbaren Einrichtungen (z. B. zentrale Be- und Entlüftungsanlage) auszuführen, sofern der Schlafraum nicht durch mindestens ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Alternativ sind vor öffenbaren Fenster bzw. Fenstertüren Balkone mit allseitiger Schallschutzverglasung auszuführen.

9.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen etc.) sind so anzuordnen, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) während dem Tagzeitraum nicht überschritten wird. Ggf. ist mit geeigneten Maßnahmen (z. B. Vorverglasung etc.) die Einhaltung des Grenzwertes von 62 dB(A) sicherzustellen.

9.4 Von den Festsetzungen 9.1-9.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Lärmschutz resultieren.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 <u>Baumschutzsatzung</u>

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz vom 05.10.2006 wird ausdrücklich hingewiesen.

2 <u>Stellplatzsatzung</u>

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Konstanz, rechtsverbindlich seit 19.12.2022, wird ausdrücklich hingewiesen.

3 <u>Rodungs- und Gehölzarbeiten</u>

Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder gerodet werden.

4 Gehölzschutz bei Erd- und Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenen Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen sind zu vermeiden.

5 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

Für die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung von Gehölzen im Bereich von Grundstücksgrenzen sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechts (Gesetz über das Nachbarrecht BW, NRG) zu berücksichtigen. Zu beachten ist dabei, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume gem. § 27 NRG rechtlich über dem privaten Nachbarrecht stehen; d. h. wenn ein Baum nach Festsetzung im Bebauungsplan näher an der Grundstücksgrenze stehen soll, gilt das Nachbarrecht hier nicht.

6 Bauen in Erdbebenzone II

Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone II. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu erbringen. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

III. Hinweise

1 Hinweise zum Artenschutz

1.1 Faunistische Untersuchungen bei Abbruch oder Umnutzung von Gebäuden

Da in den im Plangebiet bestehenden Gebäuden das Vorkommen von Gebäudebrütern (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen im Falle eines Abbruchs oder einer Umnutzung weitergehende Untersuchungen durch einen Fledermausspezialisten bzw. Ornithologen

in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. In Bezug auf Fledermäuse hat dies möglichst mit einem Jahr Vorlauf zu erfolgen.

Bei Nachweisen von Tieren sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen, z. B. Anbringung von artspezifischen Nistkästen bei Verlust von Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter oder Installation von Einbauquartieren für Fledermäuse, durchzuführen.

1.2 Schaffung von Fledermausquartieren und Nistmöglichkeiten für Vögel bei Neu- und Umbauten

Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden sollten Einbauquartiere (Quartiersteine) für Fledermäuse und / oder Vögel in das Mauerwerk integriert werden.

1.3 Artenschutzrechtliche Prüfung im Baugenehmigungsverfahren

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 BNatSchG muss mit jedem Bauantrag ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter Artenschutzbeitrag eingereicht werden.

1.4 Vogelschlag an Glas

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).

1.5 Verzicht auf chemisch-/mineralische Dünger und / oder Pflanzenschutzmittel

Es wird empfohlen, auf chemisch-/mineralische Dünger und / oder Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Auf § 34a Abs. 1 Satz 1 des Biodiversitätsstärkungsgesetzes BW wird hingewiesen.

2 Straßen- und Außenbeleuchtung / Beleuchtung von Werbeflächen

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur < 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig

zu wählen und ist im Gehäuse anzuordnen. Streulicht, insbesondere eine nächtliche Abstrahlung ist zu vermeiden.

3 Grundstücksein- und Ausfahrten, Verkehrssicherheit

§ 16 Abs. 2 LBO ist zu beachten, wonach die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung gefährdet werden darf.

Im Bereich der Grundstücksausfahrt und –einfahrt von/zur Schiffstraße ist ein ausreichendes Sichtdreieck dauerhaft freizuhalten. Wartepflichtige Verkehrsteilnehmer müssen von einem Punkt 3 m hinter der Einmündungslinie die bevorrechtigte Straße auf eine Strecke 60 m (Ortsdurchfahrten der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) einsehen können.

Tiefgaragenzufahrten sind aufgrund der Verkehrssicherheit vorrangig mit zwei Fahrspuren und möglichem Begegnungsverkehr auszugestalten. Ist dies nicht möglich, kann die Zufahrt alternativ auch als ampelgesteuerte Ein-/Ausfahrt organisiert werden. In diesem Fall muss eine Aufstellfläche für die wartenden, einfahrenden Fahrzeuge ausnahmslos auf dem privaten Grundstück bei der Tiefgarageneinfahrt eingerichtet werden. Hierbei ist es notwendig, dass die entsprechenden Sichtfelder ab einer Höhe von 60 cm freigehalten sind. Die Aufstellfläche ist hierbei so zu gestalten, dass ohne Rangierbewegungen die Fahrzeuge aneinander vorbeifahren können. Auch ist sicherzustellen, dass die Aufstellfläche nicht missbräuchlich für andere Zwecke (z. B. Parken) verwendet wird.

4 Erschließung rückwärtiger Grundstücke

4.1 Verkehrliche Erschließung der Flurstücke 3067/2 und 3067/3 (Ruppanerstraße 3 und 3a)

Die verkehrliche Erschließung der bebaubaren Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3067/2 und 3067/3 ist gegenwärtig über eine Baulast (156V) auf den Flurstücken Nummer 3067 sowie 3067/4 gesichert, welche unmittelbar an die Flurstücke 3067/2 und 3067/3 angrenzt. Diese beinhaltet ein Geh-, Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke

3067/2, 3067/3 und 3067/4. Dadurch können die Grundstücke über das Flurstück 3068 und direkt über die Ruppanerstraße östlich der Ruppanerstraße 1 verkehrlich erschlossen werden. Ansprechpartner für weitere Informationen zur Baulast ist das Baurechts- und Denkmalamt der Stadt Konstanz.

4.2 Verkehrliche Erschließung der Flurstücke 3031, 3032 und 3032/1 (Sackgasse 2, 4 und 6)

Die verkehrliche Erschließung der bebaubaren Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3032 und 3032/1 ist gegenwärtig über die Sackgasse und über Baulasten gesichert, welche an die jeweiligen Flurstücksgrenzen angrenzen. Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 3032 (Sackgasse 4) kann über die angrenzende Baulast (2202V) auf dem Flurstück 3010, welche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 3032 beinhaltet, gesichert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 3032/1 (Sackgasse 6) kann über die angrenzende Baulast (2201V) auf dem Flurstück 3032, welche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 3032/1 beinhaltet, gesichert werden; zudem über die angrenzende Baulast (2202V) auf dem Flurstück 3010, welche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 3032/1 beinhaltet.

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 3031 (Sackgasse 2) erfolgt gegenwärtig direkt über die angrenzende Sackgasse.

Ansprechpartner für weitere Informationen zur Baulast ist das Baurechts- und Denkmalamt der Stadt Konstanz.

5 Hinweise zum Schallschutz

5.1 Anzuwenden für Bereiche mit Gebietseinstufung Mischgebiet (MI):

Überschreiten die Außenlärmpegel an Fassaden die Orientierungswerte nach DIN 18005:2002-07 für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)), ist durch Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume bzw. deren zur Belüftung dienende Fenster – soweit möglich – zu lärmarmen Gebäudeseiten ausgerichtet sind.

5.2 Anzuwenden für Bereiche mit Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet (WA):

Überschreiten die Außenlärmpegel an Fassaden die Orientierungswerte nach DIN 18005:2002-07 für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)), ist durch Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume bzw. deren zur Belüftung dienende Fenster – soweit möglich – zu lärmarmen Gebäudeseiten ausgerichtet sind

6 Bodenschutz

Durch bauliche Maßnahmen werden noch unbebaute/unversiegelte Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktion, insbesondere als Standort für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper und als Filter für Schadstoffeintrag sowie infolge Versiegelung der Grundwasserneubildung entzogen.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben", DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial", DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" zu berücksichtigen.

Bei der Ausführung des Bebauungsplans sind daher Gesichtspunkte des Bodenschutzes zu beachten wie

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen,
- Separate Behandlung von Mutterboden,
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Keine Verwendung von Spritz- und Düngemitteln auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können,

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneter Stelle im Plangebiet durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Ablagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tiefen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und zu Regulierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

7 Retention und Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der festgesetzten Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

Die Einhaltung der Vorgaben des Wassergesetzes hinsichtlich der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers werden im Rahmen der zu stellenden Entwässerungsanträge gefordert und geprüft.

8 Geländemodellierungen

Das natürliche Gelände soll so wenig wie möglich verändert werden. Das Maß an Abgrabungen und Aufschüttungen soll auf das notwendige Minimum beschränkt werden, um den Eingriff an das Ortsbild zu minimieren. Im Rahmen des Baugesuchs sollen die Veränderungen des Geländes, insbesondere die an den Grenzen zu benachbarten Grundstücken aufgezeigt werden.

9 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

10 Denkmalschutz

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Durch die Planung werden ggf. Belange der Bodendenkmalpflege berührt.

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den ehemaligen Allmannsdorfer Kelhof. Da bei den geplanten baulichen Maßnahmen Funde und Befunde, die bis in mittelalterliche Zeit zurückreichen könnten und denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten sind, bedarf es baubegleitender Maßnahmen, im Zuge derer archäologische Fund und Befunde fachgerecht geborgen und dokumentiert werden können.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren), notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Caroline Bleckmann (Dienstsitz Konstanz, Stromeyersdorfstr. 3, 78467 Konstanz, 07531-99699-31 und caroline.bleckmann@rps.bwl.de) sowie bei dem Kreisarchäologen Dr. Jürgen Hald (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) eingereicht werden.

Für die Planbereiche wird zudem auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

11 Versorgungsanlagen Strom, Telekommunikation o.ä.

Erforderliche Trafostationen, Telekommunikationsstationen oder sonstige Versorgungsanlagen sind auf privaten Grundstücken in Abstimmung mit den Stadtwerken Konstanz GmbH unterzubringen.

12 Telekommunikationsleitungen

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist der Bauherrenservice der Telekom rechtzeitig zu informieren: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren.

13 Erschließungsbeitragspflicht

Aufgrund der vorliegenden Planung ist das Flst. Nr. 3033/1 sowie der geplante Wendehammer auf Flst. 3046 von erschließungsbeitragsrechtlicher Relevanz.

Konstanz

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 24. JULI 2023

STADT KONSTANZ - Dezernat III



Karl Langensteiner-Schönborn

Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 29. JULI 2023

KONSTANZ

Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Amalienstraße“

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 09.02.2023, geändert: 07.06.2023

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

I. Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen und Dachneigung für Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die Baufenster, in denen bereits bestehende Gebäude die zulässige Dachneigung überschreiten, kann bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die zulässige Dachneigung entsprechend der alten Dachneigung ausnahmsweise überschritten werden.

Dächer von Nebengebäuden sind auch in Form von Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Diese sind mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung ab 25° zulässig. Sie müssen als untergeordnete Bauteile des Gesamtdaches erscheinen und daher mindestens 1,0 m vom First und mindestens 1,5 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein.

Dacheinschnitte müssen ebenfalls mindestens 1,0 m vom First und mindestens 1,5 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein.

Gauben und Einschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

1.2 Firsthöhen

Im Plangebiet gelten die aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlichen maximalen Firsthöhen. Die Firsthöhe bemisst sich in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN).

1.3 Solaranlagen

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen.

Über die Befestigung der Kollektoren hinausgehende Aufständerungen der Solaranlagen sind auf den Hauptgebäuden nicht zulässig.

2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bevorzugt sind autochthone Wiesenmischungen anzusäen. Pflege: Mahd 3-4x/Jahr mit Abfuhr des Grüngutes, Düngungsverzicht. Auf das landesrechtliche Verbot von Schottergärten wird verwiesen.

3 Einfriedungen / Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Zulässigkeit und Höhe der Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

3.2 Gestaltung von Einfriedungen

- Holz-, Draht- oder Metallgitterzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,5 m.
- Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen sind nicht zugelassen.
- Heckenpflanzungen sind aus standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste im Anhang zu den planungsrechtlichen Festsetzungen anzulegen. Hecken mit fremdländischen Gehölzen (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.

4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

Freistehende (eigenständige) Werbeanlagen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

5 Freiflächengestaltungsplan (§ 74 Abs. 5 LBO)

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- Lage, Umfang und Größe der Bepflanzung,
- Baumarten,
- Geländemodellierung, auch im Übergangsbereich zu Nachbargrundstücken
- Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung,
- Material, Ausführungsart, Lage und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Konstanz
Amt für Stadtplanung und Umwelt

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 24. JULI 2023

STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ

Karl Langensteiner-Schönborn

Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 29. JULI 2023

KONSTANZ

Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Amalienstraße“

Begründung

Stand: 09.02.2023, geändert: 07.06.2023

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsrechtliche Festsetzungen 4
1 Allgemeines 4
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 5
2 Übergeordnete Planungen / Informelle Konzepte 7
2.1 Regionalplanung 7
2.2 Flächennutzungsplan 8
3 Bebauungsplanverfahren 9
3.1 Art des Bebauungsplans 9
3.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB 10
3.3 Verfahrensablauf Bebauungsplan 12
4 Ortsbildanalyse 13
4.1 Städtebauliche Entwurfsansätze 14
4.2 Nutzungen 18
4.3 Erschließung und Verkehr 18
4.4 Ver- und Entsorgung 19
4.5 Lärm 19
5 Planungsrechtliche Festsetzungen 19
5.1 Art der baulichen Nutzung 19
5.2 Maß der baulichen Nutzung 21
5.3 Überbaubare Fläche 22
5.4 Zimmerei auf den Flurstücken Nrn. 3058/1 und 3060 23
5.5 Öffentliche Verkehrsflächen 24
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 24
5.7 Anpflanzung und Erhalt 25
5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 25
6 Umweltbelange 27
6.1 Umweltbeitrag und Artenschutz 27
6.2 Klimaschutz und Nachhaltigkeit 27
7 Städtebauliche Kennziffern 29

II. Örtliche Bauvorschriften 30
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 30
1.1 Dächer 30
1.2 Solaranlagen 31
2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 31
3 Einfriedungen / Stützmauern 32
4 Werbeanlagen 32
5 Freiflächengestaltungsplan 33

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der alte Ortskern Allmannsdorf verfügt heute noch über ablesbare historische und qualitätsvolle innerdörfliche Bau- und Freiraumstrukturen. Aktuell zeichnen sich Entwicklungen mit dem Risiko ab, dass diese Strukturen überformt werden und verloren gehen. Konstanz ist aufgrund der Lage am See und der hervorragenden Infrastruktur ein beliebter Wohn- und Wirtschaftsstandort. Aufgrund der hohen Lebensqualität hat die Stadt Konstanz bereits seit Jahrzehnten eine hohe Wohnungsnachfrage u. a. mit der Folge, dass der Nachverdichtungsdruck in den Bestandsgebieten steigt und zu städtebaulichen Qualitätsverlusten führen kann. Mit dem Handlungsprogramm Wohnen begegnet die Stadt Konstanz der erhöhten Wohnungsnachfrage bereits.

Mit einem ganzheitlichen Entwicklungsansatz verfolgt die Stadt eine qualitätsvolle Entwicklung im baulichen Bestand. Durch die gezielte Steuerung baulicher Entwicklungen und durch die Qualifizierung von Grünräumen sollen attraktive Wohnungsangebote geschaffen und der Bestand im Sinne der doppelten Innenentwicklung maßvoll städtebaulich entwickelt werden. Gerade in Stadtteilen mit dörflicher Historie, wie in Allmannsdorf, ist es wichtig, bei den Entwicklungsmaßnahmen das Ortsbild zu wahren und den Charakter des Ortes zu erhalten. Aus diesem Grund fasste der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 23.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Amalienstraße“. Der Bebauungsplan hat das Ziel, die städtebauliche Entwicklung in den wenigen verbleibenden Potenzialflächen zu steuern.

Zur Sicherung der Planungsziele beschloss der Gemeinderat am 23.07.2020 ebenfalls eine Veränderungssperre für das Plangebiet. Verfolgt werden insbesondere die folgenden Planungsziele:

- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts zur Fortentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung ortsbildprägender Elemente und verkehrlicher Belange;

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, Gliederung des Baugebietes, Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, sowie der Geschossigkeit mit Zahl der Vollgeschossen und überbaubaren Grundstücksflächen;
- Erarbeitung örtlicher Bauvorschriften insbesondere zur Gestaltung der Gebäude und der Entwicklung der Dachlandschaft;
- Entwicklung ökologischer und grünordnerischer Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der kleinklimatischen Situation und der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das örtliche Gefüge.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Seerheins und der Altstadt im Stadtteil Allmannsdorf. Das mit dem Stadtteil Staad zu einem Siedlungskörper zusammengewachsene Allmannsdorf liegt in unmittelbarer Nähe zum Fährhafen mit der Anlegestelle für die Autofähre nach Meersburg. Die Schiffstraße stellt hier eine bedeutende Wegeverbindung zwischen dem Fährhafen, den weiter südlich gelegenen Konstanzer Stadtteilen und der Altstadt dar.



Abbildung 1: Einordnung des Plangebiets im Luftbild, Quelle: eigene Darstellung nach LUBW 2022

Verglichen mit den urbanen Konstanzer Stadtteilen wie dem Paradies und Petershausen West, weist Allmannsdorf einen eher dörflichen Charakter auf, wobei die Kirche, das Pfarrhaus und das Rathaus an der Schiffstraße den Ortskern bilden. In direkter Nachbarschaft zu den historischen Gebäuden befindet sich das Plangebiet.

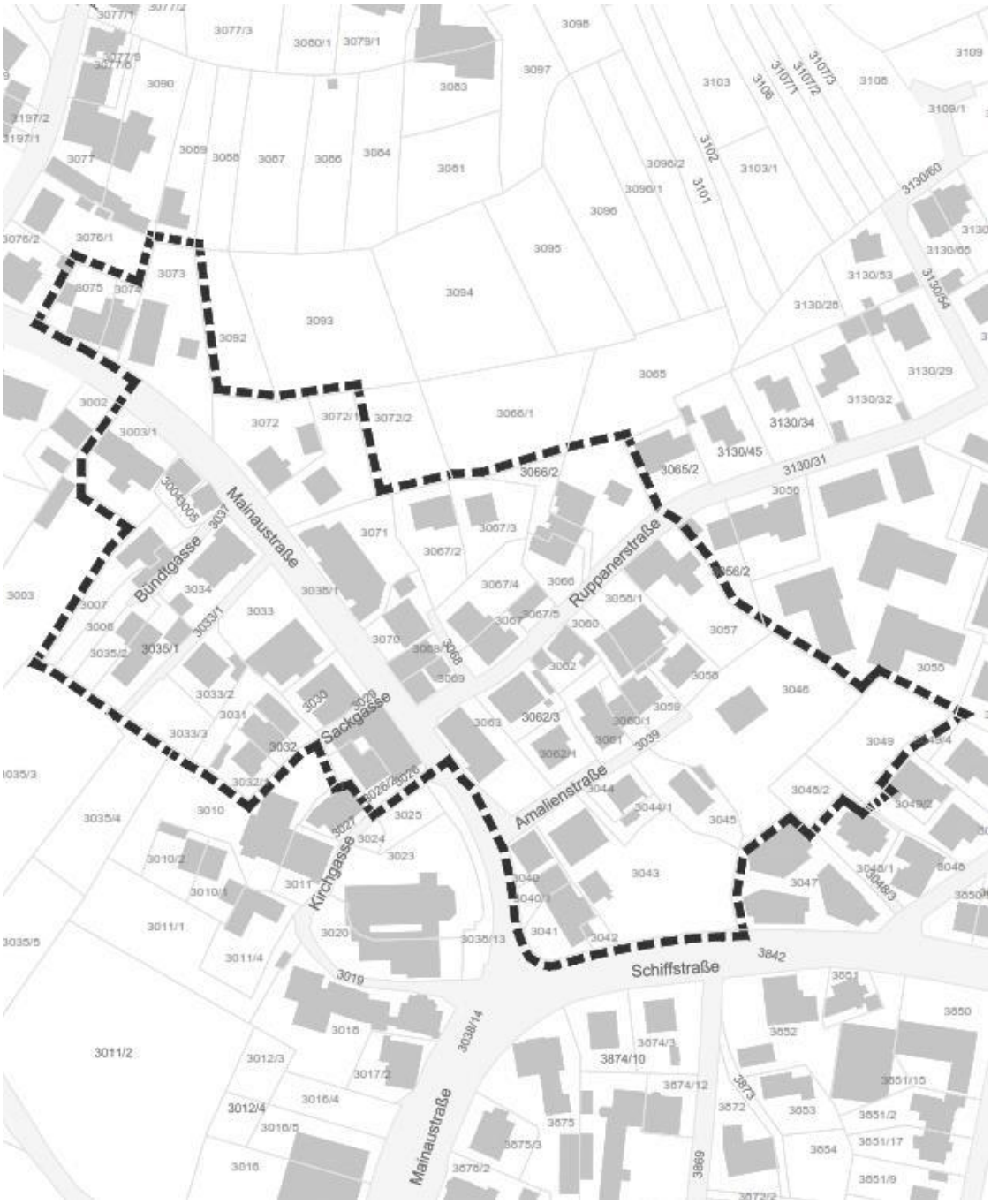


Abbildung 2: Plangebiet mit Darstellung des Geltungsbereichs im Kataster, Quelle: eigene Darstellung

Im Süden wird das Plangebiet von der Schiffstraße begrenzt und im Westen grenzt es an den Kirchplatz. Weiter nördlich schließt die freie Landschaft an. Im Norden endet das Plangebiet vor der Kreuzung Mainaustraße / Allmannshöhe und streckt sich nach Osten zum Landschaftsraum bzw. bis zum neuen Quartier „Sea-Side“ an der Ruppaner Straße. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an dem historisch gewachsenen Ortskern rund um die Mainaustraße. Da der Bereich um die Kirche ein Baustein des Rahmenplans „Ortsmitte Allmannsdorf“ aus dem Jahr 2014 ist, wurde die Kirche und deren Umfeld nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Amalienstraße“ einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Amalienstraße“ umfasst die Flurstücke Nrn. 3003/1 – 3007, 3026, 3026/2, 3029 – 3034, 3035/1, 3035/2, 3039 – 3046, 3049, 3057 – 3063, 3066, 3066/2, 3067, 3067/2, 3067/3, 3067/4, 3067/5, 3068 – 3072/1, 3073 – 3075 vollumfänglich und die Flurstücke Nrn. 3048/2, 3065 und 3038/1 teilweise.

2 Übergeordnete Planungen / Informelle Konzepte

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee definiert allgemeine Grundsätze zur Siedlungsentwickelung, die es bei untergeordneten Planungen einzuhalten gilt. So ist der Bodenseeraum mit seinen wertvollen Naturlandschaften zu erhalten und weiterzuentwickeln, insbesondere hinsichtlich seiner Eigenart als bevorzugte Erholungslandschaft für die Bewohner (PS 1.2.3). Bezüglich der baulichen Entwicklung ist sowohl die Eigenart des Orts- als auch des Landschaftsbilds zu erhalten und Flächenpotenziale sollen durch Innenentwicklung ausgeschöpft werden. Weiterhin ist bei Entwicklungen im Bestand sowie im Neubau eine Verdichtung der Bebauung anzustreben. Mit der Nachverdichtung des Plangebiets rund um die Amalienstraße wird den genannten Grundzügen des Regionalplans Rechnung getragen. Die Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ aus dem Jahr 2000 stellt im Bereich direkt an der Mainaustraße und an der Schiffstraße bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze eine gemischte Nutzung dar. Der östliche Bereich hingegen soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Auch im Flächennutzungsplan (FNP) werden Aussagen getroffen, dass sich eine bauliche Entwicklung am Bestand orientieren und keine weitere Fläche außerhalb des bestehenden Siedlungsrandes in Anspruch genommen werden soll. Durch die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen und Bauflächen wird der Ortsrand perspektivisch definiert und hält kleinere Arrondierungsoptionen bereit. Mit dem Bebauungsplan soll die gemischte Nutzung an der Mainaustraße und die Wohnnutzung im überwiegenden Teil des Plangebiets langfristig gesichert werden, was von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht.

Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt und angepasst.

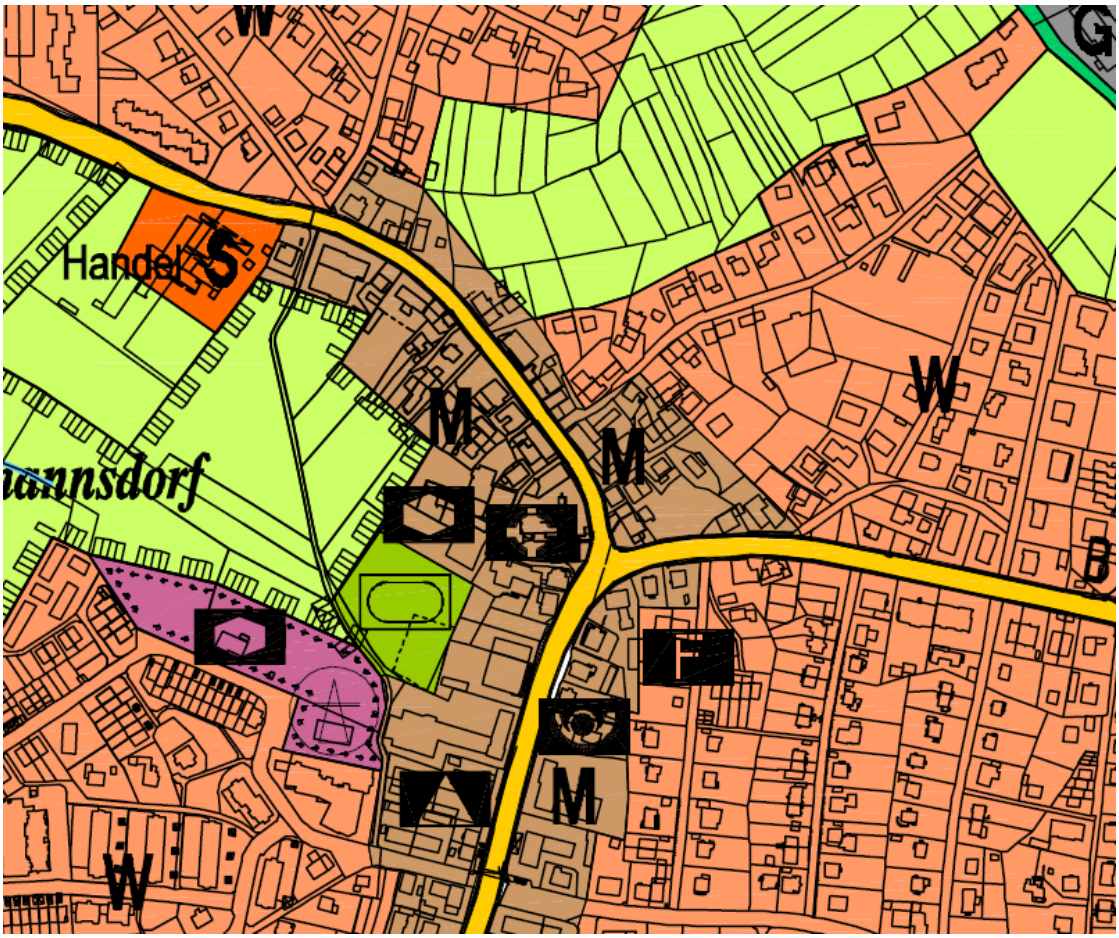


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2010

3 Bebauungsplanverfahren

3.1 Art des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erfüllt in Teilbereichen nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB und wird für diesen Teil als sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan enthält in diesem Bereich keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (also bezüglich der nicht im Bebauungsplan geregelten Inhalte) weiterhin nach § 34 BauGB.



Abbildung 4: Unterscheidung der Teilbereiche des Qualifizierten Bebauungsplans (schwarz gestrichelt) und des Einfachen Bebauungsplans (grau gestrichelt)

Um die in Ziffer 1.1 dargestellten Ziele zu erreichen, werden die Örtlichen Bauvorschriften und die planungsrechtlichen Festsetzungen für beide Planteile festgesetzt. Leidglich die festgesetzte Art der baulichen Nutzung gilt nur für den qualifizierten Planteil.

3.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann der Bebauungsplan zum Zwecke der qualitätsvollen Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m². Dabei

sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 32.317 m², das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich ohne Art der baulichen Nutzung begrenzt durch GRZ 0,4 und im Mischgebiet durch GRZ 0,6. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO läge selbst bei einer GRZ von 0,6 auf allen Baugebieten (Allgemeine Wohngebiete, Flächen ohne Gebietstyp und Mischgebiete) bei rund 17.215 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten. Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet werden. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Amalienstraße“ wurde jedoch eine freiwillige frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, um die Transparenz im Planungsprozess zu erhöhen. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Deshalb werden die Umweltbelange einschließlich einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung in einem Umweltbeitrag vom Büro faktorgruen aus Freiburg behandelt und dieser Begründung beigefügt.

3.3 Verfahrensablauf Bebauungsplan

23.07.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Amalienstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB
08.03.2022	Der Technische und Umweltausschuss fasst den Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
31.03.2022 bis 09.05.2022	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Anschreiben vom 31.03.2022 mit Frist bis 09.05.2022	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
09.03.2023	Der Technische und Umweltausschuss behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Amalienstraße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Ende März 2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Anschreiben Ende März 2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mitte 2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Amalienstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als Satzung.

4 Ortsbildanalyse

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine umfassende Analyse des Ortsbildes und der ortstypischen Strukturen durchgeführt. Zur Ortsbildanalyse wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

Um das Ortsbild im Plangebiet zu analysieren, fanden zunächst zwei Ortsbegehungen statt, deren Ziel es war, die Charakteristik des Ortes zu erfassen, prägnante Merkmale aufzunehmen und einen räumlichen Eindruck des Plangebiets zu erhalten. Dabei konnten Stärken und Schwächen im Ortsbild identifiziert werden, wie z. B. die geringe gestalterische Qualität sowie die geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum und an der Kreuzung zur Amalienstraße. Weiterhin betrachtet wurden die Erdgeschossnutzungen, der Denkmalschutz, die städtebauliche Dichte in Zusammenhang mit den Freiräumen sowie Verkehr und Mobilität.

Anhand dieser Themen konnten Ziele und Maßnahmen formuliert werden, die den ersten Schritt des Transfers von atmosphärischen, gestalterischen Eindrücken hin zu planungsrechtlichen Festsetzungen und Bauvorschriften darstellen. Wesentliche Erkenntnisse der Ortsbildanalyse für die weitere Entwicklung des Plangebiets sind dabei:

- Erhalt der wertvollen Grünstrukturen sowie der Schutz der grünen Ortsränder
- Herstellung und Qualifizierung von Grünstrukturen im Rahmen der Innenentwicklungsmaßnahmen (doppelte Innenentwicklung)
- Maßvolle Innenentwicklung durch Aktivierung der Baulücken
- Nachverdichtung durch ortsbildtypische Strukturen
- Langfristige Entwicklung baulich untergenutzter Bereiche
- Stärkung und Erhalt des Ortsbildes
- Gestalterische Aufwertung im Plangebiet im Kontext mit dem historischen Ortskern



Abbildung 5: Ziele und Maßnahmen aus der Ortsbildanalyse 2022, eigene Darstellung

4.1 Städtebauliche Entwurfsansätze

Auf Basis der Ortsbildanalyse ergeben sich im Plangebiet drei Lupenbereiche, die sich für eine Innenentwicklung gut eignen. Für alle drei Lupenbereiche wurden der Stadtverwaltung in den letzten Jahren mehrere Entwicklungsabsichten dargelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits städtebauliche Entwurfsansätze für Nachverdichtungsmaßnahmen aufgezeigt.

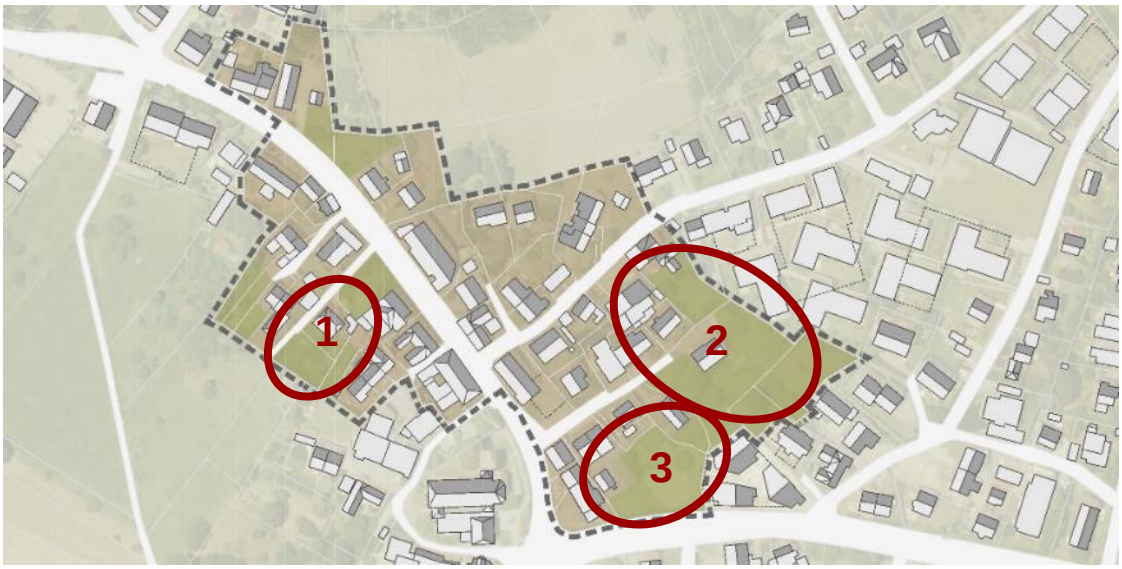


Abbildung 6: Entwicklungsbereiche aus der Ortsbildanalyse 2022, eigene Darstellung

4.1.1 Entwurfsansatz I – Geringe Nachverdichtung

Der städtebauliche Entwurfsansatz zur Variante 1 zeigt eine mögliche Entwicklung mit einer geringen Nachverdichtung. Die jeweiligen Lupenbereiche werden dabei baulich besser ausgenutzt, jedoch wird das Flächenpotenzial zugunsten der Grün- und Freiräume nicht vollständig ausgenutzt.

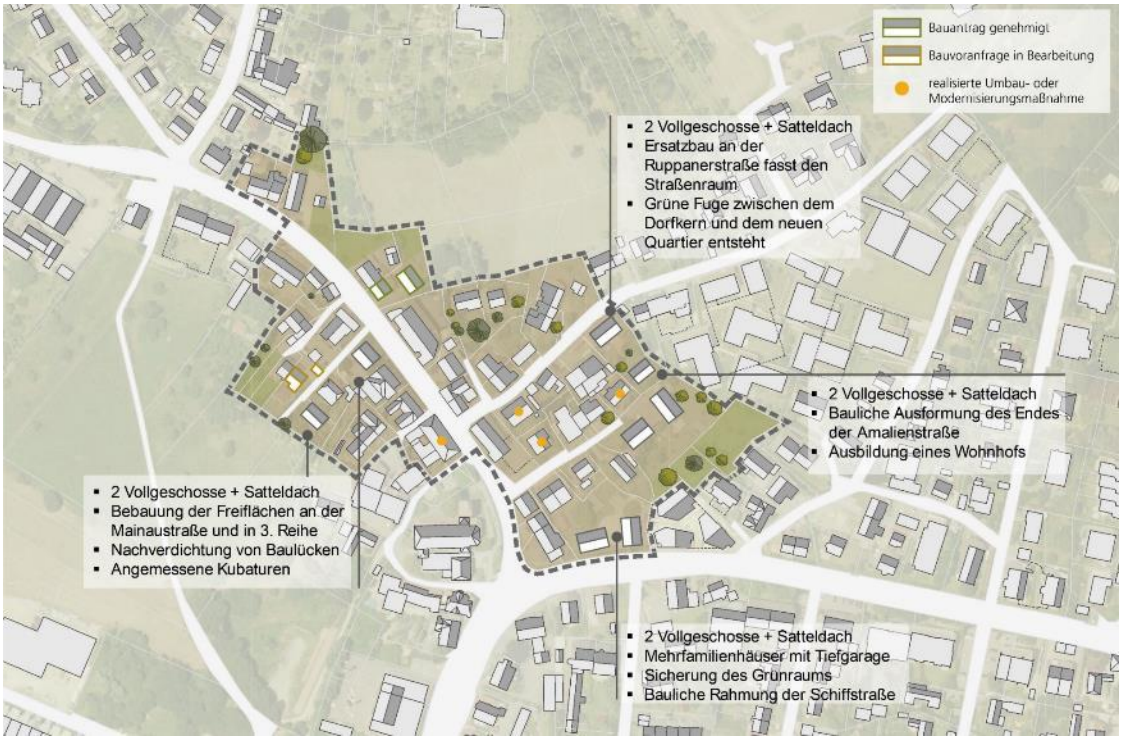


Abbildung 7: Entwurfsansatz 1: Moderate Nachverdichtung Stand 2022, eigene Darstellung

In Lupenbereich 1 wird eine mögliche Bebauung der bestehenden Baulücken an der Mainaustraße neben der Bäckerei und im rückwärtigen Gartenbereich an der Geltungsbereichsgrenze aufgezeigt. Die umgebende Gebäudestellung und Geschossigkeit wurde übernommen, sodass sich die beiden geplanten Gebäude mit zwei Vollgeschossen und dem Satteldach gut in das Ortsbild einfügen. Im zweiten Lupenbereich wird das bestehende Gebäude an der Ruppanerstraße durch ein etwas größeres Gebäude ersetzt, das durch die traufständige Gebäudestellung den Straßenraum fasst. Südlich des Gebäudes verbleibt so ein großzügiger Grünbereich, der sich auch im östlich liegenden neuen Quartier fortsetzt. Am südlichen Rand des Grundstücks zur Amalienstraße bildet ein Neubau gemeinsam mit den anderen beiden vorgesehenen Gebäuden das Ende der Amalienstraße zu einem Wohnhof aus. Voraussetzung für die Realisierung der beiden südlichen Gebäude ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück. Die vorgeschlagenen Gebäude sind so auf den Grundstücken platziert, dass große Teile der Grünflächen als solche fortbestehen können. Im dritten Lupenbereich ist vorgesehen, zwei neue Wohngebäude mit je zwei Vollgeschossen und einem Satteldach zu errichten. Allerdings grenzen die Gebäude durch ihre Stellung klar den privaten rückwärtigen Grünraum vom öffentlichen Raum der Schiffstraße ab. Die geplanten Neubauten bilden einen harmonischen Übergang zwischen dem dörflichen Bestand im Westen und den polygonalen Wohngebäuden im Osten.

4.1.2 Entwurfsansatz II – Moderate Nachverdichtung

Der zweite Entwurfsansatz sieht ein höheres Maß der Nachverdichtung vor. Dennoch fügen sich die neu geplanten Gebäude gut in die bauliche Umgebung ein und passen zu dem dörflichen Charakter von Allmannsdorf. Die bestehenden Flächenpotenziale werden baulich stärker ausgenutzt als im ersten Ansatz. Ein Teil der Grünflächen werden jedoch erhalten, sodass ein gesundes Wohnumfeld erhalten bleibt bzw. entsteht.

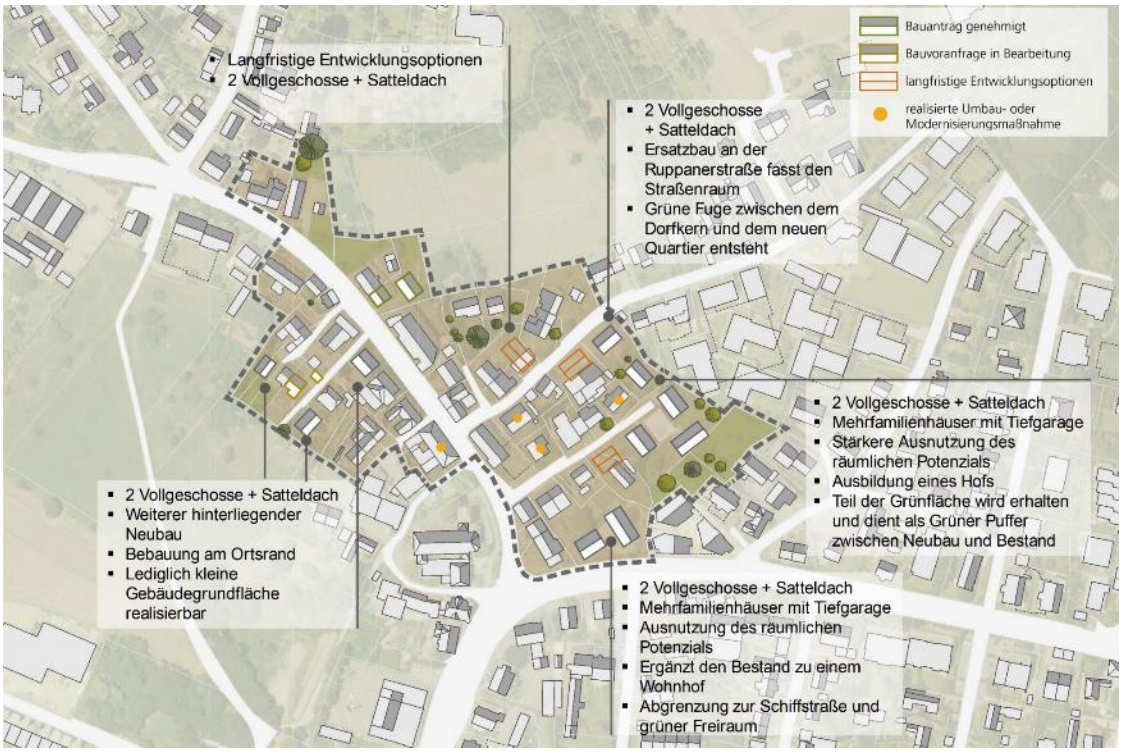


Abbildung 8: Entwurfsansatz 1: Hohe Nachverdichtung Stand 2022, eigene Darstellung

Der erste Lupenbereich wird in der zweiten Variante durch ein weiteres Gebäude ergänzt. Dieses befindet sich am westlichen Ortsrand am Ende der Bündtgasse. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse ist lediglich die Realisierung einer kleinen Gebäudegrundfläche möglich. Im weiteren Planungsprozess gilt es abzuwägen, ob die Bebauung der Gartenfläche, die mit zwei Seiten an die offene Landschaft anschließt, gewünscht ist. Im zweiten Lupenbereich ist südlich des Neubaus an der Ruppanerstraße aus Variante 1 ein giebelständiges Gebäude vorgesehen, welches eine größere Grundfläche aufweist. Südlich der verlängerten Amalienstraße sind drei zusätzliche Gebäude angedacht, die eine Hofstruktur ausbilden über einen gemeinschaftlichen Freibereich verfügen. Durch die Ausbildung des Hofs wird das Flächenpotenzial stärker ausgenutzt, was die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens erhöht. Dennoch wird durch die verbleibende Grünfläche ausreichend Abstand nach Südosten zum Bestand gewahrt. Die verbleibende Grünfläche dient hierbei als Puffer und fängt unter anderem leichte Geländeversätze ab, die durch die Modellierung einer ebenen Hoffläche notwendig werden. Im dritten Lupenbereich ist ebenfalls die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser angedacht. Durch die Übernahme der Gebäu-

deausrichtungen aus dem dörflichen Bestand, werden die neuen Gebäude enger in eine hofartige Struktur mit den bestehenden Gebäuden einbezogen. Gleichzeitig wird die Schiffstraße locker gefasst, was dem Charakter eines gewachsenen Siedlungsbereichs entspricht. Bei dieser Variante wird ein größerer Anteil der bestehenden Freifläche baulich in Anspruch genommen, da die Gebäude leicht von der Schiffstraße abrücken. Gleichzeitig ist damit auch der Abstand zu den polygonalen Neubauten im Osten größer, was sich positiv auf das städtebauliche Gesamtgefüge auswirkt.

Die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten im Bebauungsplan sind eine Weiterentwicklung des Entwurfsansatz II. Mit den getroffenen Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird aus Gründen der Quergerechtigkeit ein höheres Maß an baulichen Entwicklungsspielräumen eingeräumt und damit insbesondere hinsichtlich der benachbarten städtebaulichen Entwicklungen dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung getragen.

4.2 Nutzungen

Die Innenentwicklung im Plangebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Da es sich hierbei jedoch um ein dörflich geprägtes Gebiet mit einer vorhandenen Nutzungsmischung handelt, sollen auch die bestehenden, gewerblichen Nutzungen gesichert werden.

4.3 Erschließung und Verkehr

Beide städtebaulichen Entwurfsansätze sehen eine Entwicklung entlang vorhandener Erschließungswege vor. Lediglich im Lupenbereich 2 wird an einer Stelle eine Bebauung vorgeschlagen, die nicht direkt an eine Erschließungsstraße angrenzt. Allerdings sollen diese über den neu entstehenden Wohnhof erschlossen werden. Da es sich in beiden Entwurfsansätzen um eine dem dörflichen Charakter entsprechende Entwicklung handelt, ist nicht mit einem unverhältnismäßig größeren Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu rechnen. Die zusätzlichen Wohneinheiten verursachen zwar ein höheres Verkehrsaufkommen als im Bestand. Aufgrund der kurzen Strecke der Engstelle, die es im Bereich der Amalienstraße zu befahren gilt und der neugeplanten Wendefläche, erscheint die Verkehrsbelastung jedoch erträglich. Insbesondere hinsichtlich des

dringend benötigten Wohnraums in Konstanz ist der Verkehr auf der als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Amalienstraße zumutbar. Die zusätzlichen Stellplätze der geplanten Mehrfamilienhäuser sollen in einer Tiefgarage organisiert werden, sodass die zusätzlichen Stellplätze aus den Vorzonen und dem Straßenbild herausgehalten werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgebiet handelt, ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) auch für möglicherweise neu hinzukommende Gebäude im Sinne der Nachverdichtung über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden kann. Die abwassertechnische Erschließung kann über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal vorgenommen werden, wobei dazu im Plangebiet ausreichende Rückhaltemöglichkeiten für das Regenwasser geschaffen werden müssen, um den Kanal nicht zu überlasten (Retention, Zisternen, Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser etc.).

4.5 Lärm

Das Plangebiet liegt an der Mainaustraße und an der Schiffstraße, wodurch mit Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet zu rechnen ist. Um sicherzustellen, dass durch den Straßen- und den Parkierungsverkehr keine negativen Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen entstehen, wurde eine gutachterliche Untersuchung hierzu beauftragt. Das Gutachten wurde durch das Büro Accon aus Greifenberg erarbeitet und liegt dem Bebauungsplan bei. Für Details und die Ergebnisse der genauen Berechnungen wird auf das Gutachten verwiesen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung der bestehenden Nutzungen und gleichzeitig dem Ziel, die Wohnnutzung zu stärken. Daher werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA1 und 2) festgesetzt.

Damit der planungsrechtlich ermöglichte Wohnraum langfristig auch für den Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, werden Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. So kann auf Ebene des Bebauungsplans dafür Rechnung getragen werden, dass die Wohnungen nicht zu touristischen Zwecken entfremdet werden. Weiter sind in den Allgemeinen Wohngebieten Bordelle wegen ihres Trading-Down-Effekts nicht zulässig. Von den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer Flächenintensität ausgeschlossen, um die potenziellen Entwicklungsflächen für den im Ortsteil selbst dringend benötigten Wohnraum vorzuhalten. Tankstellen werden wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemmissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen und ortsstrukturellen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.
Zur Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung im Plangebiet wird entlang der Mainaustraße ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Wie auch im Allgemeinen Wohngebiet sind im Mischgebiet aus den o. g. Gründen Ferienwohnungen, Bordelle, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig. Da Vergnügungsstätten dem dörflich geprägten Ortsbild von Allmannsdorf mit seiner ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung und seinem überwiegend nicht wesentlich störenden Gewerbe entgegenstehen und um negative städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden, sind diese auch nicht ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss folgt den Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Konstanz, das am 25.10.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.
Teilbereiche des Plangebiets werden ohne Gebietseinstufung gem. BauNVO als einfacher Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der momentanen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe an dieser Stelle wird jedoch zunächst keine Festsetzung zur Gebietsart getroffen. Planerisches Ziel ist die Sicherung der aktuellen Betriebsnutzung. Die Festsetzung eines Wohngebiets erscheint zumindest derzeit nicht zweckmäßig, weil der Betrieb sonst angesichts der ermit-

telten Schallemissionen erhöhten Anforderungen unterliegen würde. Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich hinsichtlich ihrer Art in diesem Teilbereich nach § 34 BauGB.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

5.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit wird im gesamten Plangebiet über die Zahl der Vollgeschosse (Z) geregelt. Diese wird in jedem der Baufenster einzeln festgesetzt, um die differenzierte Bestandssituation sowie die behutsame Entwicklung im Ortsbild zu sichern. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse der geplanten Bebauung orientiert sich dabei an der Geschossigkeit der Bestandsbebauung, sodass sich die Neubebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen verträglich und rücksichtsvoll in das Ortsbild im Allmannsdorfer Ortskern einfügt.

5.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und 0,4 beschränkt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) hinreichend definiert ist.

Neben einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll im Plangebiet im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur gesichert werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie auch im Mischgebiet kann entsprechend der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO, die als Festsetzung übernommen werden, eine maßvolle und flächensparende Dichte entsprechend der jeweiligen Nutzungen entstehen. Für die Bereiche ohne Gebietstyp gelten die Regelungen zur Grundflächenzahl entsprechend der Planzeichnung. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist hierbei analog zur Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten.

Aufgrund der gewachsenen Bestandsstruktur mit uneinheitlichen Grundstückszuschnitten kann die festgesetzte Grundflächenzahl nicht im gesamten Plangebiet erreicht werden. Bei einem geringen Teil der Flurstücke im Plangebiet entstünden aufgrund der verhältnismäßig großen Grundstücke bei Ermöglichung der festgesetzten GRZ sehr große Baufenster, was einer Regelung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im gewachsenen Ortskern von Allmannsdorf entgegensteht. In diesen Bereichen ermöglichen es die Baufenster nicht, die jeweils geltende GRZ auszunutzen.

Im Gegenzug dazu ist auch in kleineren Teilen, in denen die Grundstücke im Verhältnis zu den Bestandsgebäuden sehr klein sind, die überbaute Grundstückfläche größer als die festgesetzte GRZ es zulässt. Für diese bestehenden Gebäude gilt der Bestandsschutz.

Der Bestandsschutz der Zimmerei erlischt nicht für Fälle unvorhergesehener und außergewöhnlicher Ereignisse wie etwa Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse, und wenn eine alsbaldige Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zu erwarten ist.

5.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden planzeichnerisch durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baufenster vorgegeben. Die Baufenster werden durch größtenteils grundstücksbezogene Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, welche in der Regel flächentechnisch so dimensioniert sind, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Überbauung erreicht werden kann. Vereinzelt, so etwa die Flurstücke Nrn. 3046, 3048/2 und 3049 betreffend, sind die Baugrenzen bewusst größer dimensioniert als die festgesetzte GRZ für den betreffenden Bereich zulässt, um einen gewissen Spielraum bei der Gebäudepositionierung zukünftiger Bebauung gewährleisten zu können. Die Baulinien sind im Wesentlichen bei den denkmalgeschützten Gebäuden festgesetzt, um so deren städtebauliches Erscheinungsbild auch auf Ebene des Bebauungsplans planungsrechtlich zu sichern. Auf diese Weise wird der Gebäudeanordnung unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Bestandsbebauung entsprechend Rechnung getragen.

Um eine bauliche Entwicklung in Verbindung mit der Ordnung des ruhenden Verkehrs grundstücksbezogen möglichst optimal räumlich gestalten zu können und gleichzeitig den Erhalt des Ortsbildes zu sichern, wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Dadurch wird grundsätzlich die Möglichkeit zur Schaffung von Tiefgaragen eröffnet. Diese sollen jedoch in ihrer Größe durch die Festsetzung einer maximalen Überschreitungsmöglichkeit unterirdischer baulicher Anlagen im WA1 und WA2 auf eine GRZ von 0,6 beschränkt werden; die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen wird im WA1 und WA2 oberirdisch auf eine GRZ von 0,5 begrenzt.

5.4 Zimmerei auf den Flurstücken Nrn. 3058/1 und 3060

Die Zimmerei auf den Flurstücken Nrn. 3058/1 und 3060 genießt baurechtlichen Bestandsschutz. Um den betrieblichen Belangen der Zimmerei Rechnung zu tragen, sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einer Anpassung des Betriebs nicht entgegenstehen, solange der Betrieb nicht aufgegeben worden ist. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche für den Betrieb (siehe Baufenster mit Bezeichnung „B“) erweitert, solange dieser nicht aufgegeben wird. Erst bei Folgenutzungen soll die Gemengelage aufgelöst werden. Wenn der Bestandsschutz erlischt, d. h. erst wenn der Betrieb aufgegeben wird, soll ein Betrieb oder eine sonstige bauliche Anlage auf der mit dem auflösend bedingten Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB versehenen Fläche nicht mehr zulässig sein, um ausreichend Freiflächen und Abstände innerhalb des Gebiets zu gewährleisten.

5.4.1 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Es werden Flächen gemäß Planzeichnung festgesetzt, auf denen KFZ-Stellplätze in Form von Garagen (GA), Carports (CP), Tiefgaragen (TG) sowie offene Stellplätze nicht zulässig sind. Auf diese Weise sollen die bestehenden Grünbereiche des Plangebiets gesichert und eine zu große Versiegelung ortsbildprägender Gartenbereiche vermieden werden.

Tiefgaragen sind, mit Ausnahme der o. g. Flächen im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um begrünte Freiflächen und Aufenthaltsräume im Freien zu ermöglichen.

5.4.2 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ab einer Größe von 40 m³ werden im Plangebiet entsprechend eingeschränkt, um negative städtebauliche Auswirkungen dieser Anlagen einzudämmen, die Qualität der unbebauten Flächen zu sichern und das Entstehen von privaten Grünflächen zu fördern. Aus diesem Grund sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Die Höhe von Nebenanlagen wird auf 3,5 m beschränkt (Höhenbezugspunkt: Gelände nach Durchführung der Baumaßnahmen).

Für die Organisation von Mülltonnen auf den Privatgrundstücken erfolgt aus städtebaulichen Gründen eine gesonderte Festsetzung.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von öffentlichen Straßen erschlossen, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Diese werden entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen und als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

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

5.6.1 Artenfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenfreundlich auszugestalten ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Fassaden und Wände dürfen dabei nicht direkt angestrahlt werden. Fledermausquartiere sind an beleuchtungsabgewandten Fassaden zu installieren.

5.6.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

Im Sinne des Grundwasser- und Klimaschutzes sind private Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Durch diese Regelung wird u. a. der Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich beeinträchtigt. Außerdem können Schäden durch Starkregenereignisse reduziert werden, wenn so viel Wasser als möglich vor Ort versickern kann.

5.6.3 Ausschluss von unbeschichteten Materialien

Um den Boden und somit auch das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

5.7 Anpflanzung und Erhalt

Im Sinne des Artenschutzes und um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden verschiedene Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzerhalten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus diesem Grund sind bestehende Bäume gemäß Planeintrag zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Weiterhin sind Anpflanzungen vorgeschrieben, sofern im Baufenster ein Neubau errichtet wird oder bei Um- und Ausbau in größerem Umfang eines bestehenden Gebäudes, die die Identität des vorhandenen Gebäudes wesentlich verändern.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.8.1 Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen

Nach der schalltechnischen Untersuchung hält der Gewerbebetrieb Zimmerei Holzbau Weber an der Umgebungsbebauung die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete ein. Die Ausweisung eines Mischgebietes entspräche jedoch nicht dem Gebietscharakter der umliegenden Wohnnutzungen. Eine Fremdkörperfestsetzung scheidet ebenfalls aus, da der § 1 Abs. 10 BauNVO anlagenbezogene Regelungen trifft, jedoch nicht anwendbar ist auf die Festsetzungen nach dem Immissionsschutzrecht. Aufgrund der momentanen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe an dieser Stelle wird daher keine Festsetzung zur Gebietsart getroffen. Die Festsetzung eines Wohngebiets erscheint zumindest derzeit nicht zweckmäßig, weil der Betrieb sonst erhöhten Anforderungen unterliegen würde. Andererseits soll die derzeitige Gemengelage nur solange festgeschrieben werden, wie die aktuelle Betriebsnutzung dies erfordert. Kurzfristiger Planungsbedarf besteht jedoch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, weshalb diese schon jetzt für diesen Bereich planerisch festgelegt wird.

5.8.2 Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr

In der schalltechnischen Untersuchung ACB-0223-216129/07/rev5 vom 09.02.2023 wurde die Lärmsituation im Plangeltungsbereich untersucht. Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt nach DIN 18005:2002-07. Die in dieser DIN genannten Orientierungswerte betragen für ein Mischgebiet (MI) tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht, sie wird maßgeblich durch Immissionen des Straßenverkehrslärms der B33 Schiffstraße sowie der Mainaustraße bestimmt. Es zeigt sich, dass im Plangebiet sowohl tags wie auch in der Nacht Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005:2002-07 aufgrund des Verkehrslärms zu erwarten sind. Für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäudeteile werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu lärmarmen Gebäudeseiten) sowie passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Im Plangebiet ergeben sich maximal Schallschutzanforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich VI der Normenreihe DIN 4109:2018-01 („Schallschutz im Hochbau“). Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005:1987-05 ist ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht mehr möglich. Fenster müssen in diesen Fällen daher geschlossen gehalten werden. Um dennoch einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, müssen in Schlaf- und Kinderzimmern mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. In Wohnräumen, die nur tagsüber genutzt werden, kann den Anforderungen der Lufthygiene durch „Stoßlüftung“ entsprochen werden.

Auch für die Außenwohnbereiche sind Anforderungen, wenn auch nicht in dem Maße wie für Innenräume, tagsüber an den Schallschutz zu stellen. Außenwohnbereiche sind entweder Gärten oder ebenerdige Terrassen oder Balkone und Loggien an den einzelnen Stockwerken. Unter Bezugnahme auf die gängige Rechtsprechung sind Außenwohnbereichsflächen, welche dem dauerhaften Aufenthalt und der Erholung dienen, lediglich bis zu einem Beurteilungspegel vom 62 dB(A) hinnehmbar. Der genannte Grenzwert von 62 dB(A) gilt dabei für eine Berechnungshöhe von 1,5 m über Bodenoberkante des jeweiligen Außenwohnbereichs.

6 Umweltbelange

6.1 Umweltbeitrag und Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 zum BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag durch das Büro faktorgruen aus Freiburg behandelt und liegt den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

6.2 Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Am 02. Mai 2019 hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz den Klimanotstand ausgerufen, um das gesamtstädtische Bewusstsein für das Thema Klimaschutz zu stärken und ein deutliches Signal, auch in Hinblick auf die eigenen zukünftigen politischen Entscheidungen zu senden. Der Bausektor ist weltweit für ein Drittel der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Aus diesem Grund ist die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung ein wichtiger Schritt, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Dies ist im Baugesetzbuch im § 1a Abs. 5 BauGB entsprechend verankert und ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung. Auch im Rahmen der Weiterentwicklung von Bestandsgebieten ist der Umgang mit der übergeordneten Klimakrise ein wichtiger Belang. Im Rahmen des Bebauungsplans werden mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB einige Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung genutzt. Dazu zählen insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse, zulässige Grund- und Geschossflächen, überbaubare Grundstücksflächen), wodurch eine gute bauliche Ausnutzung ermöglicht wird und Festsetzungen zum Erhalt, dem Schutz und der Weiterentwicklung der geschützten und hochwertigen Grünräume in der direkten Umgebung. Für die bebaubaren Bereiche selbst wurden einige Maßnahmen festgesetzt, die die Durchgrünung des Areals sicherstellen und dadurch Lebensraum und Vernetzungskorridore für Tiere und Pflanzen schaffen. Grünordnerische Festsetzungen, wie die Begrünung der Dachflächen von Nebengebäuden, schaffen natürlichen Retentionsraum und wirken sich durch Verdunstung und Filterung ebenfalls positiv auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen führen dazu, dass die Entstehung von lokalen Wärmeinseln eingedämmt und wichtige Schattenräume zwischen den befestigten Flächen gesichert werden. Zudem werden auf den Dachflächen bzw. an den Fassaden Anlagen zur Gewinnung von solaren Energiegewinnung zugelassen, mit dem Ziel, dass ein wichtiger Beitrag zur Reduktion des CO2-Ausstoßes geleistet werden kann.

Die Klimaschutzstrategie der Stadt Konstanz definiert u. a. Anforderungen an Bestands- und Neubauten, die auch im privaten Gebäudebereich Anwendung

finden müssen, wenn wir als Stadtgesellschaft die Klimaschutzzielsetzungen erfüllen wollen.

Laut Klimaschutzstrategie ist es damit notwendig, dass

- bei einem Heizungstausch oder Heizungseinbau lokal verfügbare regenerative Energien zum Einsatz kommen (Umweltwärme, Abwärme, Solarenergie) Der Anteil sollte mindestens 90 % an der Energieversorgung betragen. Auf Biomasse (fest, flüssig, gasförmig) ist aus nachhaltigkeitsgründen möglichst zu verzichten.
- der Gebäudestandard bei Neubauten mindestens den Anforderungswerten eines Effizienzhauses 40 entspricht und die Sanierungstiefe bei einem Bestandsgebäude möglichst nach den Anforderungswerten eines Effizienzhauses 55 anzustreben ist.
- der Energieverbrauch in der Nutzungsphase eines Gebäudes durch den Energieertrag, der vor Ort durch PV-Anlagen (auf Dach/Fassade/Nebengebäude) erzeugt werden kann, bilanziell ausgeglichen ist.

7 Städtebauliche Kennziffern

Allgemeine Wohngebiete (WA)	rd.	16.643 m²
Flächen ohne geplante Nutzung	rd.	6.624 m²
Mischgebiete (MI)	rd.	5.424 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	rd.	3.626 m²
davon mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	*rd.*	*1.854 m²*
Summe / Geltungsbereich	**rd.**	**32.317 m²**

II. Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Amalienstraße“.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Steilgeneigte Sattel- und Walmdächer sind die dominierenden Dachformen der Hauptgebäude im Ortsbild von Allmannsdorf. Damit sich Neubauten harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen, sind die Dächer der Hauptgebäude ebenfalls mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 22° – 45° auszuführen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bestehenden und überwiegend gewachsenen Siedlungsbereich handelt, kann die Dachneigung von Bestandsgebäuden, die eine höhere Dachneigung aufweisen, im Falle von Dachsanierungen ausnahmsweise von den Festsetzungen abweichen. Die Dächer von Nebengebäuden sind auch als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° herzustellen, da sich diese gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen und daher den Bauherren mehr Flexibilität bei der Dachgestaltung bieten. Diese sind jedoch mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen, da eine Dachbegrünung zu einer Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers beiträgt und zum anderen zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen bietet. Gleichzeitig stellt eine Dachbegrünung eine optisch ansprechende und positive Gestaltung von Flachdächern dar.

Dachgauben sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, um im Dachgeschoss zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können. Allerdings sind Dachgauben nur bei einer Dachneigung ab 25° zulässig, damit sie sich in die vorherrschende Dachneigung einordnen. Dachgauben sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Dachfläche (durchgängige Trauf- und Firstlinie) soll trotz Dachgauben erhalten und damit eine städtebauliche Ordnung entsprechend des Ortsbildes gesichert werden. Dachgauben sollen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten, weshalb die Gesamtlänge aller Dachgauben maximal

die halbe Länge des Hauptdachfirstes betragen darf. Zur Sicherung einer geregelten Anordnung von Dachgauben sowie von Dacheinschnitten in Bezug auf den Hauptfirst, den unteren Dachabschluss sowie auf die Giebelwand, werden Abstandsregelungen festgesetzt. Dacheinschnitte (Negativgauben) und Dachgauben dürfen zur Sicherung einer harmonischen Dachgestaltung nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

Der Bebauungsplan lässt mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vor allem in den Entwicklungsbereichen recht große Entwicklungsspielräume zu. Um das Einfügen der Bebauung in die Umgebung des Allmannsdorfer Ortskern sowie die gestalterische Qualität des Ortsbildes zu sichern, wird die maximale Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von Firsthöhen als örtliche Bauvorschrift gesichert. Die Basis hierfür sind Ortsbegehungen mit Fotodokumentation und Vermessungen sowohl der Gebäudehöhen als auch des Geländes. Die dabei getroffenen gestalterischen Regelungen ermöglichen auch im Bestand ortsbildverträgliche Entwicklungsspielräume mit Gebäudehöhen von etwa 10 bis 14 Metern. Bei den Regelungen der Firsthöhen wurden die Höhenlagen der bestehenden Gebäude wie auch deren Höhenausbildung berücksichtigt. So werden auch im Bestand Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Quergerechtigkeit und unter dem gestalterischen Ziel des Schutzes des Ortsbildes eröffnet.

1.2 Solaranlagen

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zulässig, um einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Rechnung zu tragen. Zum Schutz des Ortsbilds sind jedoch reflektionsarme und damit blendfreie Module zu verwenden und Aufständerungen, die über die Befestigung der Kollektoren hinausgehen sind auf den Hauptgebäuden nicht zulässig.

2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Es wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Durch die

Festsetzung können Grünflächen innerhalb der Baugebiete gesichert werden, wodurch nicht nur ein harmonisches städtebauliches Bild, sondern auch wichtige ökologische Funktionen (Lokalklima, Pflanzen, Tierarten, Biotopvernetzung) gefördert werden können.

3 Einfriedungen / Stützmauern

Um sicherzustellen, dass das Plangebiet gestalterisch in die Landschaft und den bestehenden Siedlungszusammenhang eingebunden wird, werden Regelungen zu Einfriedungen und auch zu Stützmauern im Bebauungsplan formuliert. Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig sind, wobei diese Höhenbeschränkung bei der Realisierung von erforderlichen Stützmauern nicht umgesetzt werden muss. Darüber hinaus werden für alle Einfriedungen im Plangebiet bestimmte Materialien ausgeschlossen. Darunter Blech, Kunststoff und Glasbausteine, Stacheldraht und Gabionen. Einfriedungen aus Holz-, Draht- oder Metallgitter sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Um ein Hineinragen in den Verkehrsraum zu vermeiden, ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze zu wahren. Bei der Wahl von Heckenpflanzungen als Einfriedungen werden ebenfalls Vorgaben formuliert, um standortgerechte Arten sicherzustellen. Um einen Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten, sind Zäune mit einem Mindestabstand zwischen Zaununterkante und dem Gelände von mindestens 10 cm auszuführen oder bodennah durchlässig sein.

4 Werbeanlagen

Aufgrund der Lage innerhalb eines sensiblen Landschaftsraumes mit lichtempfindlichen Arten, Festsetzungen zur Gestaltung – insbesondere zur Beleuchtung von Werbeanlagen – getroffen werden. Hierzu wird festgesetzt, dass schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster, Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Grundsätzlich werden selbstständige (freistehende) Werbeanlagen zur Wahrung des Ortsbildes ausgeschlossen. Dazu zählen unter anderem Reklametafeln, Werbemasten oder Fahnenmasten.

5 Freiflächengestaltungsplan

Für das Plangebiet wurde eine Grünordnungsplanung erstellt, die wesentliche Entwurfsaspekte aufzeigt und die im Bebauungsplan gesichert werden. Dennoch soll sichergestellt werden, dass für die Baugesuche ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht wird, in welchem die Bepflanzung des Grundstücks, die Baumarten, die Geländemodellierung auch zu den benachbarten Grundstücken bzw. Flurstücken, sowie die gewählten Materialien zur Gestaltung von Belägen, Einfriedungen und Stützmauern ersichtlich werden. Der Plan wird dann Bestandteil der Baugenehmigung, wodurch die Stadt Konstanz die Umsetzung der Gestaltungsprinzipien im Quartier auf den privaten Bauflächen sicherstellen kann.

Konstanz
Amt für Stadtplanung und Umwelt

faktorgrün

Stadt Konstanz (Allmannsdorf)

Bebauungsplan „Amalienstraße“

Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan

Freiburg, den 09.02.2023
Fassung zur Offenlage



faktorgrün

Stadt Konstanz (Allmannsdorf), Bebauungsplan „Amalienstraße“, Umweltbeitrag, Fassung zur Offenlage

Projektleitung und -bearbeitung:
M.Sc. Umweltwissenschaften Alexandra Nothstein

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 1

1.1 Vorhabenbeschreibung 1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen 1
1.3 Geschützte Bereiche 2
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen 4
1.5 Datenbasis 5

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens 6

3. Landschaftsplanerische Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens 6

3.1 Prüfung der UVP Pflicht 6
3.2 Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit 6
3.3 Risiko schwerer Unfälle 6

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung 7

5. Baumbestand im Gebiet 17

6. Grünordnungsplanung 20

6.1 Gebietsspezifische Anforderungen und Zielkonzept 20
6.2 Grünordnerische Maßnahmen 21
Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Tiefgaragen 23
6.3 Örtliche Bebauungsvorschriften mit Umweltbezug 24
6.4 Umweltbezogene Hinweise 25

7. Zusammenfassung 28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes 1
Abbildung 2: Übersicht über die Natura2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebiets. Rot = Plangebiet; Blau gestreift = FFH-Gebiet; Pink gestreift = Vogelschutzgebiet 2
Abbildung 3: Übersicht über die FFH-Mähwiesen, welche an das Plangebiet angrenzen. 3
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Allmannsdorf. 4
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 4
Abbildung 6: Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne in Allmannsdorf. 4
Abbildung 7: Darstellung der Biotopverbundsflächen mittlerer Standorte im Bereich der Mainaustraße 5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erfassungsergebnisse des Baumbestands, welcher gem. Baumschutzsatzung geschützt ist. 18

Anlagen

- Fotodokumentation
- Fotodokumentation Baumerfassung
- Karte: Grünordnungsplan

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum Bebauungsplan

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von 3,6 ha auf.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine effektivere planerische Steuerung zur Stärkung der Wohnfunktion und unter Wahrung des ländlichen Charakters. Wichtig ist die Erhaltung des ökologisch, gestalterisch und kulturhistorisch wertvollen Gebäude- und Grünbestandes um den historischen Ortskern.

Zur Erreichung dieser Ziele wird dieser Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan erstellt.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Allmannsdorf. Bei Allmannsdorf wiederum handelt es sich um einen Ortsteil von Konstanz (s. Abbildung 1). Das Plangebiet selbst befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Ortskern von Allmannsdorf, welcher durch die Kirche, das Pfarrhaus und das Rathaus an der Schiffstraße gepärgt ist.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 S 2 BauGB – Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 1)
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Belange des Umweltschutzes

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag".

Eingriffsregelung

In einem derartigen Verfahren besteht keine Verpflichtung für die Erstellung eines Umweltberichts; ein Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung ist jedoch erforderlich, da die zulässige Grundfläche größer als 20.000 m² ist. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt verbalargumentativ.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote. Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000 (§ 31 ff BNatSchG)

Wie in Abbildung 2 dargestellt, wird Allmannsdorf zu ca. dreivierteln von dem FFH-Gebiet „Bodanrück und westl. Bodensee" (Schutzgebiets-Nr. 8220341)" umgeben. Eine Bewertung der Beeinträchtigung erfolgt in Kapitel 3.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Überlinger See des Bodensees (Schutzgebiets-Nr. 8220404)" beginnt in über 1,1 km Entfernung. Eine Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.



Abbildung 2: Übersicht über die Natura2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebiets. Rot = Plangebiet; Blau gestreift = FFH-Gebiet; Pink gestreift = Vogelschutzgebiet

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	Nicht betroffen.
Nationalpark (§ 24 BNatSchG)	Nicht betroffen.
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	Nicht betroffen.
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	Nicht betroffen.
Naturpark (§ 27 BNatSchG)	Nicht betroffen.
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	Nicht betroffen.
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	Nicht betroffen.
Streuobstbestände (§ 33a NatSchG)	Nicht betroffen.
FFH-Mähwiesen und andere LRT (Anhang I FFH-RL)	Wie in Abbildung 3 erkennbar, grenzen mehrere FFH-Mähwiesen an der Plangebiet an: • Nordöstlich: „Magere Flachland-Mähwiese Wüste, Allmannsdorf; Schutzgebiets-Nr. 6520800046047520“ • Westlich “Mähwiese Allmannsdorf hinter der Schule; Schutzgebiets-Nr. 6510033546132383“, „Separate Mähwiese Konstanz-Allmannsdorf; Schutzgebiets-Nr. 6510800046029134“ sowie „Große Wiese in Konstanz-Allmannsdorf, Schutzgebiets-Nr. 6510800046029372“.



Abbildung 3: Übersicht über die FFH-Mähwiesen, welche an das Plangebiet angrenzen.

Baumschutzsatzung	Die Stadt Konstanz besitzt eine Baumschutzsatzung (s. Kap. 4).
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG)	Die Uferbereiche des Bodensees liegen teilweise innerhalb von HQ100-Überflutungsflächen. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb dieser Flächen.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Große Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Mischgebiets im Zentrum der Abbildung 4. Wenige Bereiche ragen in das östlich angrenzende Wohngebiet hinein.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Allmannsdorf.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet ohne Darstellung. Die an das Plangebiet heranreichenden Wiesen sind als Streuobstwiesen dargestellt (s. Abb. 5).



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt lediglich für einen kleinen Bereich im Süden bereits der Bebauungsplan „Mainaustraße“ vor. Der Rest des Plangebiets ist bisher nicht überplant (s. Abb. 6).



Abbildung 6: Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne in Allmannsdorf.

Biotopverbund

Die Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte reichen sowohl im Nordosten als auch im Westen direkt bis an das Plangebiet heran.



Abbildung 7: Darstellung der Biotopverbundsflächen mittlerer Standorte im Bereich der Mainaustraße

Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee handelt es sich bei dem Gebiet um Allmannsdorf um ein „Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG). Der Abbau von regionalbedeutsamen Rohstoffen ist in diesem Bereich somit grundsätzlich ausgeschlossen. Das Plangebiet selbst wird als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

1.5 Datenbasis

Verwendete Daten

Folgende Daten wurden für den Umweltbeitrag verwendet:

- Begehung am 15.12.2021 und am 10.08.2022
- LGRB Kartenviewer online: http://maps.lgrb-bw.de
- Digitale Bodenkarte 1:50.000 als WMS-Dienst, LGRB
- LUBW: Daten- und Kartendienst online (http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml)
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg Kartenviewer: https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer
- Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Baubedingt

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Zukünftig kann es jedoch zur Umsetzung von Einzelvorhaben (Umbau, Erweiterung, Abriss, Neubau) kommen. Während der jeweiligen Bauphase wird es im Plangebiet zu erhöhten Schall- und Schadstoffemissionen sowie Lichtemissionen kommen.

Anlagebedingt

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Zukünftig kann es jedoch zur Umsetzung von Einzelvorhaben kommen. Gehen diese über das bisherige bauliche Maß hinaus, kommt es lokal zu einer Versiegelung bisher unbebauter Flächen.

Betriebsbedingt

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen bereits größtenteils bebauten und genutzten Bereich handelt, kommt es hier bereits verkehrsbedingt und durch die Wohnraumnutzung zu Schall- und Schadstoffemissionen sowie Lichtemissionen. Außerdem ist im Bereich der Zimmerei mit entsprechenden Emissionen zu rechnen. Durch die Aufstellung bzw. der Änderung des Bebauungsplans ist zukünftig mit vergleichbaren bzw. leicht erhöhten Emissionen zu rechnen.

3. Landschaftsplanerische Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

3.1 Prüfung der UVP Pflicht

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnbebauung (vgl. Kap. 1.1). Die zulässige Grundfläche beträgt unter 20.000 m². Dies unterliegt keiner UVP-Pflicht.

3.2 Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit

Beim Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet, welches an ein FFH-Gebiet angrenzt. Durch die geplante Nachverdichtung (Wohnraumnutzung) kommt es mit hinreichender Sicherheit zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes.

3.3 Risiko schwerer Unfälle

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnbebauung (vgl. Kap. 1.1). Im Plangebiet sowie im Umfeld bestehen bereits Wohnraum- und Kleingewerbenutzungen. Bei dieser Konstellation ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden.

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Fläche		
Flächenbilanz	Beim Plangebiet handelt es sich um ein Mischgebiet, welches bereits fast vollständig zur Wohnraum- und Gewerbenutzung genutzt wird. Es sind wenige Baulücken vorhanden. Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.	Durch die Aufstellung des zugrundeliegenden Bebauungsplans soll die Nachverdichtung im Gebiet planerisch geregelt werden. Ziel der Nachverdichtung ist es, die Bebauungsdichte / Nutzungsdichte innerhalb eines bereits bebauten Gebiets zu erhöhen und somit einer Zersiedlung und der Neuinanspruchnahme der freien Landschaft entgegenzuwirken. Insgesamt ist die Änderung des B-Plans mit keinem nennenswerten zusätzlichen Flächenverbrauch verbunden.
Boden		
Bodentypen und Versiegelungsgrad	Die BK50 weist für das Plangebiet den Bodentypen „3 Siedlung“ aus. Es ist davon auszugehen, dass auch die bisher nicht bebauten Flächen im Plangebiet zumindest in einem gewissen Maße durch Verdichtungen, Umlagerungen oder Aufschüttungen beeinträchtigt sind. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet variiert stark. Was auch darauf zurückzuführen ist, dass die Grundstücksgrößen stark variieren. Die kleineren Grundstücke sind teilweise bis zu 80 % oder mehr versiegelt. Größere Grundstücke sind z.T. lediglich bis zu einer GRZ von unter 0,1 bis 0,3 versiegelt. Auch gibt es zwei bisher völlig unbebaute Grundstücke.	Auch zukünftig wird das Plangebiet dem Bodentyp „Siedlung“ zugeordnet. Ziel des Bebauungsplans ist es u.a. die überbaubare Grundstücksflächen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Durch die Festsetzung von Baufenstern und einer GRZ wird sichergestellt, dass auch zukünftig unversiegelte Bereiche im Geltungsbereich vorhanden sein werden.
Funktionsbewertung	Die Böden im Plangebiet sind, wie unter Bodentypen beschrieben, bereits beeinträchtigt. Dennoch können v.a. die größtenteils unversiegelten Gartenbereiche	Auch zukünftig werden weiterhin unversiegelten Gartenbereiche im Geltungsbereich vorhanden sein. Diese werden auch zukünftig entsprechende Bodenfunktionen erfüllen.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	einen großen Teil der Bodenfunktionen erfüllen. Hervorzuheben ist hier v.a. die Funktion als Standort für Vegetation.	Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden weiter reduzieren und eine Funktionserfüllung gewährleisten: • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Eingrünung des Gebiets • Begrünung von flachgeneigten Nebengebäuden und Tiefgaragen • Weitere allgemeine Maßnahmen zum Bodenschutz
Altlasten	Da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet, können Altlasten nicht ausgeschlossen werden.	Gegebenenfalls erforderliche Untersuchungen müssen auf Baugenehmigungsebene möglicher zukünftiger Baumaßnahmen erfolgen.
Wasser		
Grundwasser	Im Plangebiet sind keine Belastungen des Grundwassers bekannt. Auch hinsichtlich der Grundwasserneubildung ist das Plangebiet zweigeteilt (vgl. Versiegelungsgrad). Die (teil-) versiegelten Bereiche tragen keinen / sehr geringen Beitrag zur Grundwasserneubildung bei. Die Gartenbereiche dienen hingegen der Grundwasserneubildung, da sie Versickerungsflächen darstellen.	In den weiterhin vorhandenen unversiegelten Gartenbereichen kann weiterhin Niederschlag versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigungen des Schutzguts Grundwasser reduzieren: • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Eingrünung des Gebiets • Begrünung von flachgeneigten Nebengebäuden und Tiefgaragen • Weitere Maßnahmen zum Wasserschutz
Oberflächengewässer	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Keine Betroffenheit.
Hochwasser / Überflutungsflächen	Hochwasser- / Überflutungsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Starkregenrisikomanagement liegt nicht vor.	Keine Betroffenheit hinsichtlich Hochwasser- / Überflutungsflächen.
Quell- / Wasserschutzgebiete	Quell- oder Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Nicht betroffen.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Klima / Luft		
Lokalklima	Der Bodensee bildet einen großen Wärme- und Kältespeicher. Somit kühlt er im Sommer seine Umgebung herunter und wärmt sie im Herbst und Winter hingegen. Dadurch fallen die Sommer im Raum Bodensee und somit auch im Plangebiet weniger heiß aus. Im Herbst ist es milder und Winter kommt es zu weniger Frosttagen.	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird sich an der Grundstruktur des Plangebiets nur sehr wenig ändern. Weitreichende Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten. Kleinflächig kann sich die Bebauung einer bisher unbebauten Fläche negativ auf das Lokalklima auswirken. Durch folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz sollen die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft reduziert werden: • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Eingrünung des Gebiets (auch durch Baumerhalt / Baumpflanzungen) • Begrünung von flachgeneigten Nebengebäuden und Tiefgaragen • Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet
Kaltluftentstehung / -abfluss	Für die Kaltluftentstehung sind v.a. die Grünflächen von großer Bedeutung. Diese wirken sich in den Sommermonaten abkühlend auf die angrenzenden Flächen aus und sorgen neben der Abkühlung durch den Bodensee zu weiterer Abkühlung.	Wie bereits beim Schutzgut Boden beschrieben, soll durch die Festsetzung von Baufenstern und einer GRZ gewährleistet werden, dass weiterhin auch unbebaute Flächen im Gebiet vorhanden sein werden. Folgende weitere Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft reduzieren: • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Eingrünung des Gebiets (auch durch Baumerhalt / Baumpflanzungen) • Begrünung von flachgeneigten Nebengebäuden und Tiefgaragen
Lufthygiene und Immissionen / Emissionen	Das Plangebiet weißt eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich der Lufthygiene auf. Die Vorbelastung entsteht v.a. durch die, durch den PKW- und LKW-Verkehr freiwerdenden, Emissionen. Bei der	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet weiterhin überwiegend der Wohnraumnutzung dienen. Somit wird auch zukünftig der Verkehr der Anwohner und der Kleingewerbetreibenden bzw. deren Kunden dominieren. Eine starke Zunahme dieses Verkehrs durch das Plangebiet ist nicht zu erwarten. In einzelnen

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	Mainauer Straße und der Schiffstraße handelt es sich um stark befahrene Durchfahrtsstraßen.	Straßen (v.a. Amalienstraße) kann sich durch die Zunahme an Anwohnern auch der Verkehr und somit auch die entsprechenden Emissionen erhöhen. Die Mainauer Straße und die Schiffstraße werden weiterhin als Durchfahrtsstraßen genutzt werden.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Biotoptypen / -strukturen	Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte lediglich von den öffentlichen Wegen aus. Die Privatgrundstücke wurden nicht betreten. Beim Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen überprägten Bereich. Es sind folgende (sehr) geringwertigen Biotoptypen vorhanden: 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche 60.20 Straße, Weg oder Platz (Vollversiegelt, gepflastert, wassergebundene Decke, unbefestigter Weg, Grasweg) 60.50 Kleine Grünflächen (Blumenbeet, Baumscheibe, …) Die Gärten werden sehr heterogen gepflegt und werden sowohl als Nutz- als auch als Ziergarten oder kombiniert genutzt (60.63 Mischtyp Nutz- und Ziergarten). Von hoher Bedeutung ist der teilweise vorhandene Baum- / Gehölzbestand, der sich im gesamten Plangebiet verteilt.	Auch zukünftig werden die beschriebenen Biotoptypen im Plangebiet vorherrschen. Es kann auf Einzelgrundstücken im Zuge einer Sanierung / Erweiterung/ Abriss oder Umgestaltung des Gartens zu lokalen Veränderungen kommen. Bei bisher unbebauten Grundstücken werden sich die Gartenflächen deutlich reduzieren. Von einer grundlegenden Veränderung der Biotoptypen im Plangebiet ist jedoch nicht auszugehen. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Biotoptypen reduzieren: • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Eingrünung des Gebiets (auch durch Baumerhalt / Baumpflanzungen) • Begrünung von flachgeneigten Nebengebäuden und Tiefgaragen • Mindestmaß an Baumpflanzungen bei Neubau

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Geschützte Pflanzen	Geschützte Pflanzen konnten während der Übersichtsbegehung des Plangebiets nicht gefunden werden. Die Erfassung erfolgte jedoch nur von den öffentlichen Wegen aus, sodass ein Vorkommen zwar als unwahrscheinlich gilt, jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.	Auf Baugenehmigungsebene sollte ein Vorkommen von geschützten Pflanzen abgeprüft werden. Ein Vorkommen scheint aufgrund der Lage in einem bereits bebauten Gebiet jedoch als unwahrscheinlich.
Habitatpotenzial	Im Plangebiet sind v.a. Tierarten zu erwarten, die sich als Kulturfolger dem Menschen und dessen Einflüssen angepasst haben. Dabei handelt es sich um störungstolerante Arten (v.a. Vögel), die die vorhandenen Strukturen (Häuser, Schuppen, Bäume, Sträucher, Vogelkästen,…) als Habitate angenommen haben. Neben den Vögeln kann aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ein Vorkommen von Fledermäusen (vergleichbare Strukturen wie bei den Vögeln) und Reptilien (v.a. Mauereidechsen) nicht ausgeschlossen. Auf Erfassungen wird zum jetzigen Zeitpunkt jedoch verzichtet, da in weiten des Geltungsbereichs der Bestand auf absehbare Zeit erhalten bleiben wird und Erfassungen daher nicht erforderlich sind.	Das Plangebiet überdeckt ein bereits fast vollständig bebautes Mischgebiet. Ziel des B-Plans ist es, die Nachverdichtung einheitlich zu regeln. Es ist nicht absehbar, ob und wann bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden stattfinden sollen. Eine Erfassung aller genannten Tierarten für dieses große Gebiet wäre somit unverhältnismäßig. Erfassungen zum jetzigen Zeitpunkt stellen eine Momentaufnahme dar. Eine spätere Besiedlung ist nicht auszuschließen, weshalb bei Vorhaben die erst in einigen Jahren umgesetzt werden sollen, ohnehin neu geprüft werden müsste, ob artenschutzrechtliche Konfliktpotenziale neu entstanden sind. Eine Betroffenheit der verschiedenen Tierarten ist somit jeweils auf Baugenehmigungsebene abzuprüfen. Ggf. notwendige Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen) werden auf dieser Ebene dann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen lediglich außerhalb der Vogelschonzeit, im Zeitraum 01.10. bis 28.02./29.02. eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 (1) BNatSchG (= Verhinderung des Eintritts von Zugriffsverboten), ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
		Folgende allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere weiter reduzieren: • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Eingrünung des Gebiets (auch durch Baumerhalt / Baumpflanzungen) • Mindestmaß an Baumpflanzungen bei Neubau
Landschaftsbild und Erholungswert		
Landschaftsbildqualität und Ortsbild	Das Landschaftsbild von Allmannsdorf sowie von Konstanz insgesamt ist von hoher Qualität. Hervorzuheben ist natürlich der angrenzende Bodensee, zu welchem aus dem Siedlungsbereich heraus an verschiedenen Stellen Bezüge und Sichtachsen bestehen. Daneben sind auch die angrenzende offene Landschaft (Wiesen, Äcker, ...) sowie die Wälder von höher landschaftlicher Qualität. Diese hochwertigen Bereiche grenzen z.T. direkt an die Bebauung heran bzw. ragen auch hinein. Somit bestehen an verschiedenen Stellen Bezüge zur Landschaft. Beim Plangebiet selbst ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht von Landschaftsbild, sondern von Ortsbild zu sprechen. Dieses ist durch die noch eher dörfliche Struktur geprägt. Neben Wohngebäuden, welche dominieren, sind aber auch Scheunen und Werkstätten sowie Garagen und Schuppen vorhanden. Entlang der Mainaustraße sind auch	Durch den Bebauungsplan wird versucht eine Nachverdichtung und somit die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen und gleichzeitig den dörflichen Charakter zu wahren. Hierzu werden verschiedenste Festsetzungen getroffen. Aus grünordnerischer Sicht ist hier v.a. die Eingrünung von Grundstücken nach einer Bebauung von großer Bedeutung. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Landschafts- und Ortsbild reduzieren: • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Eingrünung des Gebiets (auch durch Baumerhalt / Baumpflanzungen) • Maß der baulichen Nutzung festsetzen • Forderung Freiflächengestaltungsplan

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude vorhanden. Zwischen diesen Gebäuden und den dazugehörigen Straßen sind immer wieder Grünflächen in unterschiedlichem Umfang eingestreut. Außerdem zieht sich durch das gesamte Geltungsbereich ein hochwertiger Baumbestand. Insgesamt ist das Plangebiet von einer hohen Bedeutung hinsichtlich des Ortbildes.	
Erholungseignung / -nutzung	Aufgrund der z.T. großen Grundstücke mit großen Gärten ist die Erholungseignung des Plangebiets für die jeweiligen Grundstückseigner von herausragender Bedeutung. Eine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit ist nicht gegeben. Die Straßen und Wege eignen sich jedoch für Spaziergänge im Sinne der Naherholung.	Die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Plangebiets durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind von geringer Bedeutung. Die Gärten der bereits bebauten Grundstücke bleiben größtenteils vorhanden, sodass diese weiterhin die Erholungsfunktion für die Grundstückseigentümer erfüllen. Auch die Fußwege, welche im Plangebiet verlaufen, bleiben erhalten. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Erholungsfunktion erfolgt nicht.
Vorbelastung	Insgesamt ist das Plangebiet von der dörflichen Struktur geprägt. Es gibt jedoch Vorbelastungen die diesen Charakter stören. Beispiele sind die vielbefahrenen Straßen mit geringer Gestaltungsqualität, einzelne, das Ortsbild störende Gebäude, sowie die Umgebung des vorhandenen Platzes.	Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die Nachverdichtung so zu regeln, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindert / so gering als möglich gehalten werden kann.
Mensch		
Lärmimmissionen / -emissionen	Durch die bestehende Wohnraum- und Gewerbenutzung im Plangebiet und den dazugehörigen Verkehr, liegt bereits eine	Durch das Ingenieurbüro Accon GmbH wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur Bewertung der auf die geplante Bebauung einwirkende Verkehrslärm berechnet und beurteilt. Diese kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet sowohl tags als auch nachts die

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	Vorbelastung in Bezug auf die Lärmsituation vor.	Orientierungswerte für ein Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Aus diesem Grund werden aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hinsichtlich der Zimmerei wurde hingegen festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm für ein Mischgebiet am Tag an allen umliegenden beurteilungsrelevanten bestehenden Gebäuden eingehalten werden. Im Nachtzeitraum findet kein Betrieb der Zimmerei statt.
Luftschadstoff-immissionen / -emissionen	Durch die bestehende Wohnraum- und Gewerbenutzung im Plangebiet und den dazugehörigen Verkehr, liegt bereits eine Vorbelastung in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen vor.	Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt keine wesentliche Änderung der Luftschadstoffemissionen.
Geruchsimmissionen / -emissionen	Durch die bestehende Wohnraum- und Gewerbenutzung im Plangebiet und den dazugehörigen Verkehr, liegt bereits eine geringe Vorbelastung in Bezug auf die Geruchsemissionen vor.	Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt keine wesentliche Änderung der Geruchsemissionen.
Kultur- und Sachgüter		
Archäologische Fundstellen	Ein Vorkommen von archäologischen Fundstellen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, ist jedoch nicht bekannt.	Falls bei Bauarbeiten eine Archäologische Fundstelle entdeckt wird, ist direkt Kontakt mit dem Denkmalschutzamt aufzunehmen.
Baudenkmale	Im Plangebiet sind mehrere Gebäude als Kulturdenkmal (§ 2 DSchG) geschützt. Desweitere weitere mögliche Kulturdenkmale sowie erhaltenswerte Gebäude.	Eines der Ziele des Bebauungsplans ist es, die Gebäudestellung- und Strukturen zu wahren sowie die Gebäudehistorie zu beachten.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Geschützte Bereiche		
	Wie in Kap. 1.3 beschrieben grenzt direkt an das Plangebiet das FFH-Gebiet „Bodanrück und westl. Bodensee“ an.	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu keiner wesentlichen Änderung innerhalb des Plangebiets. Es handelt sich um einen bereits fast vollständig bebauten Bereich. Die geplante Nachverdichtung im Gebiet sorgt nicht dafür, dass die Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebiets beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebiets kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
Abwasser und Abfall		
	Das Plangebiet ist an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen.	Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Entsorgungs-Infrastruktur auch in Zukunft ausreichen wird.
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung		
	Im Plangebiet sind bereits an verschiedenen Stellen Anlagen zur Energiegewinnung vorhanden.	Auch zukünftig wird im Plangebiet die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen möglich sein. Darüber hinaus werden in § 8a „Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“ des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg folgende Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien auf Gebäuden gemacht: (1) Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht nach Satz 1 gilt, wenn 1. beim Neubau von Nichtwohngebäuden seit dem 1. Januar 2022 oder 2. beim Neubau von Wohngebäuden seit dem 1. Mai 2022

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
		der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder im Kenntnisgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen. (2) Die Pflicht nach Absatz 1 Satz 1 gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

5. Baumbestand im Gebiet

Ausgangssituation

Im Plangebiet sind insgesamt 30 Bäume vorhanden, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt sind. Neben diesen Bäumen wurde auch der restliche Baumbestand im Geltungsbereich begutachtet (s. Karte im Anhang).

Baumschutzsatzung

Schutzgegenstand der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz ist folgender:

„(1) In der Stadt Konstanz werden alle Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich der rechtswirksamen Bebauungspläne und städtebaulichen Rahmenpläne und Planfeststellung unter Schutz gestellt, sofern sie einen Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in 100 cm über dem Erdboden haben. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen muss der Einzelumfang wenigstens eines Stammes in 100 cm Höhe gemessen mehr als 50 cm betragen. In diesem Fall ist der gesamte mehrstämmige Stamm geschützt."

Im Absatz 2 wird dargelegt, dass es weitere Randzonen gibt, die über die in Absatz 1 bezeichneten Flächen, geschützt sind. Das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen.

„(3) Geschützt sind ferner Ersatzpflanzungen nach § 8 dieser Satzung ohne Begrenzung auf einen bestimmten Stammumfang."

„(4) Diese Satzung findet keine Anwendung

1. für Wald, im Sinne des Waldgesetzes,
2. für Bäume in Gärtnereien und Baumschulen soweit sie erwerbsgärtnerisch genutzt werden,
3. für landwirtschaftlich genutzte Flächen
4. für Bäume, die bereits aufgrund von Rechtsverordnungen nach den §§ 31 und 73 Abs. 4 NatSchG geschützt sind,
5. für Kleingartenanlagen

für den Baumbestand auf Grundstücken unter 350 m²."

Bestandsbäume im Plangebiet - Datengrundlagen

Die Daten des Stammumfangs (umgerechnet in Stammdurchmesser), der Kronendurchmesser und die Höhe wurden eingemessen und von der Stadt Konstanz zur Verfügung gestellt. Die restlichen Daten wurden durch das Büro faktorgruen aufgenommen

Vitalität:
Die erste Erfassung der Bäume erfolgte im Herbst 2021, sodass die Einschätzung hinsichtlich der Vitalität in manchen Fällen schwierig war, da die Herbstfärbung und Blätterabwurf schon eingesetzt hatten. Die Vitalität der Einzelbäume wurde daher 2022 nochmals bewertet. Die Darstellung der Vitalität erfolgt anhand der Kategorien: sehr vital, vital und abgängig. Die abgängigen Bäume wurde in der Kartendarstellung mit dargestellt (s. Abb. 8). In diesem Zuge werden auch die Baumarten der einzelnen Bäume vollständig erfasst und ergänzt.

Ökologische Bedeutung:
Bei den Bäumen, die gem. Baumschutzsatzung geschützt sind, handelt es sich um Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm. Je älter Bäume werden, desto häufiger kommen aus ökologischer Sicht hochwertige Habitatstrukturen vor. Im Plangebiet sind

bereits Spalten und Risse sowie kleinere Höhlen, die durch Astabrisse entstanden sind, vorhanden. Es fand jedoch lediglich eine Begutachtung vom Boden aus statt und keine Bekletterung o.ä. statt. Weit oben vorhanden und / oder kleinere Strukturen konnten somit ggf. nicht beobachtet werden.

Funktionale Bedeutung:
Die funktionale Bedeutung der Bäume wurde hier nicht auf Einzelbaumebene betrachtet. Die Funktion eines einzelnen Baumes für das Stadtklima ist in dieser Flughöhe schwierig zu quantifizieren. Insgesamt lässt sich sagen, dass der vorhandene Baumbestand sehr positiv auf das Stadtklima auswirkt.

Gestalterische Bedeutung:
Hier wird dargestellt, ob der Baum vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar ist und somit eine Bedeutung für die gestalterische Qualität des Geltungsbereichs aufweist. Es wird hier nicht bewertet, wie die gestalterische Bedeutung für das jeweilige Grundstück zu bewerten ist. Die Bewertung erfolgt anhand der Kategorien: sehr hohe; hohe, mittlere, geringe, keine Bedeutung.

Für die kleineren Bäume, die nicht gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind erfolgte keine Vermessung. Die beschriebenen Parameter wurden dennoch ermittelt.

Bestandsbäume im Plangebiet - Ergebnisse

Tabelle 1: Erfassungsergebnisse des Baumbestands, welcher gem. Baumschutzsatzung geschützt ist.

Nr.	Stamm-durchm.	Kronen-durchm.	Höhe	Vitalität	Gestalterische Bedeutung	Art
1	38	9	9	-	gering	Walnuss
2	95	15	16	-	gering	Nadelbaum
3	35	3	10	vital	hoch	Nadelbaum
4	44	4,5	10	vital	mittel	Nadelbaum
5	51	6	10	abgängig	mittel	Nadelbaum
6	38	8	7	abgängig	sehr hoch	Walnuss
7	48	6,5	11	abgängig	gering	Zwetschge
8	35	7,5	6,5	vital	gering	Zwetschge
9	44	8	5,5	vital	gering	
10	32	4	5	-	gering	
11	38	4	6	-	gering	
12	32	5	6	vital	mittel	Nadelbaum
13	57	12	10	leicht abgängig	mittel	Kiefer
14	48	6	7	leicht abgängig	mittel	Nadelbaum
15	51	6,5	6,5	leicht abgängig	mittel	Kirsche
16	89	7	8,3	vital	hoch	
17	32	3,5	3,5	leicht abgängig	gering	Nadelbaum
18	60	5,5	4,5	abgängig	gering	Birne
19	41	7	3,5	abgängig	gering	Apfel
20	41	6	4,5	vital	gering	Kirsche
21	41	8	4	abgängig, Astbruch	gering	Apfel
22	60	6	8	vital	gering	Apfel
23	41	5	5,5	vital	gering	Apfel
24	76	9	13	vital	gering	Nadelbaum
25	41	10	4,3	abgängig	gering	Apfel

26	67	10	12,5	abgängig	hoch	Nadelbaum
27	32	7	7	vital	gering	Nadelbaum
28	41	7	6	sehr vital	hoch	Kirsche
29	38	7	6	tot	hoch	Apfel
30	51	11	12	tot	sehr hoch	Walnuss
str	25	6	7	vital	sehr hoch	Walnuss

Bestandsbäume im Plangebiet - Auswertung

Folgendes lässt sich über den gem Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand im Plangebiet zusammenfassend sagen:

- Von den gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind 18 Laub- und 12 Nadelbäume im Geltungsbereich vorhanden.
- Die Stammdurchmesser der Bäume variiert zwischen 20 und 95 m².
- Der Kronendurchmesser variiert zwischen 3 und 15 m.
- Die Höhe schwankt zwischen 3,5 und 16 m.

Darüber hinaus sind noch weitere erwähnenswerte Bäume im Geltungsbereich vorhanden, die jedoch noch zu klein sind, um unter die Baumschutzsatzung zu fallen.

Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Baumbestandes

Von besonders hohem ökologischem Wert ist der (Alt-)Baumbestand im Plangebiet, von dem eine Vielzahl an Arten profitiert. Das Augenmerk sollte auf dem Erhalt dieser Bäume sowie einer langfristigen und vorausschauenden Planung der Pflege und Erneuerung des Bestands liegen. Auch im Hinblick auf Klimawandel und -anpassung ist dem Baumbestand eine hohe Bedeutung zuzumessen: Frischluftproduktion, Luftreinigung und Schattenspenden sind für die Lebensqualität der Bevölkerung in der nahen Umgebung besonders wichtig.

<u>Pflege von Bestandsbäumen:</u>
Bestandsbäume sind durch regelmäßige Erhaltungsschnitte zu pflegen. Eine allgemeine Vorgabe hierzu ist nicht möglich, da verschiedene (Laub-) Baumarten sehr unterschiedliche Anforderungen diesbezüglich aufweisen. Sind bei Bestandsbäumen stärkere Eingriffe erforderlich, um beispielsweise das Lichtraumprofil im Straßenraum wiederherzustellen, wird empfohlen dies von einer Fachfirma durchführen zu lassen.

<u>Neupflanzungen:</u>
Im Falle einer Neupflanzung sollte der Baum so gepflegt werden, dass sich ein guter Habitus entwickeln kann. Hierzu gehört auch beispielsweise auch das Giesen in der anfänglichen Wachstumsphase. Eine pauschale Vorgabe zu Erziehungs- und / oder Erhaltungsschnitten ist auch hier nicht möglich, da verschiedene (Laub-) Baumarten sehr unterschiedliche Anforderungen diesbezüglich aufweisen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen sollten möglichst heimische Arten gebietseigener Herkunft des Pflanzguts gewählt werden, die sich gleichzeitig als möglichst stresstolerant erwiesen haben insbesondere hinsichtlich der zunehmend trockenen und heißen Sommermonate.

Gute Hilfestellung bei der Auswahl einer standortgerechten, klimawandelresistenten Baumart geben die „Zukunftsbaumliste Düsseldorf“ sowie die Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste“. Beide Veröffentlichungen gehen neben Angaben zu Wuchsform und –höhe u.a. auch auf Kriterien zur Klimatoleranz und Insektenfreundlichkeit ein.

Hilfestellung:
Gemäß § 5 Abs. 2 der Baumschutzordnung kann „Bei Schutz- und Pflegemaßnahmen die Beratung der zuständigen Fachstelle der Stadt Konstanz in Anspruch genommen werden“.

Vorschläge für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Eines der Ziele des Bebauungsplans ist es, ein Mindestmaß an Durchgrünung in Form von Bäumen im Plangebiet zu erhalten und zu fördern. Neben den ökologischen Vorteilen, ist dies v.a. auch mit Hinblick auf die Klimaanpassung erstrebenswert. Dies kann beispielsweise durch folgende Festsetzungen erfolgen:

- Erhalt von Einzelbäumen
- Mindestmaß an Baumpflanzungen bei Neubebauung (Bestandsbäume können angerechnet werden). Eine beispielhafte Formulierung wäre:

  „Im gesamten Geltungsbereich ist je xxx m² Grundstücksfläche bei Neubebauung ein mittel-großkroniger, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage der Einzelbäume ist frei wählbar. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Bereits vorhandene, den o.g. Voraussetzungen entsprechende Laubbäume werden angerechnet. Als Neubebauung gelten auch Anbauten, die Grundfläche des Bestandsgebäudes um mehr als 30 % vergrößern.“

Hinzu kommt, dass Konstanz eine Baumschutzsatzung aufweist, was bereits einen großen Beitrag zum Schutz der Bestandsbäume leistet.

6. Grünordnungsplanung

6.1 Gebietsspezifische Anforderungen und Zielkonzept

Ausgangssituation

Die Region und somit auch das Plangebiet sind aufgrund der Nähe zum Bodensee durch ein abgemildertes Klima geprägt.

Die vorhandene bauliche Struktur im Plangebiet ist durch einen dörflichen Charakter geprägt. Verschiedene Nutzungen sind im Plangebiet verteilt. Die Wohnraumnutzung dominiert jedoch.

Im Plangebiet sind bis auf 2 Grundstücke bereits alle Flächen bebaut. Aufgrund z.T. sehr großer Grundstücksflächen sind manche Flächen nur in sehr geringem Maße bebaut, sodass manche eine GRZ von unter 0,1 bis 0,2 aufweisen. Andere sehr kleine Grundstücke sind zum Teil mit einer GRZ von 0,8 oder höher bebaut und somit fast vollständig. Dementsprechend variieren auch die unversiegelten Bereiche sehr stark.

Innerhalb der unversiegelten Bereiche sind immer wieder verschiedene Bäume in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden.

Grünordnerische Planungsziele

Die hier zugrundeliegende städtebauliche Planung und die daraus resultierende Aufstellung des Bebauungsplans „Amalienstraße“ verfolgen verschiedene Planungsziele. Die grünordnerisch relevanten Planungsziele werden im Folgenden dargestellt.

- Berücksichtigung der ortsbildprägenden Elemente;
- Verschiedene Instrumente, die zur Folge haben, dass es weiterhin in einem angemessenen Umfang unbebaute Grünflächen im Plangebiet geben wird. Beispiele hierfür sind: Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, Gliederung des Baugebietes, Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der zulässigen Zahl der Wohneinheiten;
- Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes; Ausarbeitung örtlicher Bauvorschriften insbesondere zur Entwicklung der Dachlandschaft;
- Entwicklung ökologischer Maßnahmen (z.B. Baumerhalt- und Pflanzungen) zur Sicherung und Entwicklung der kleinklimatischen Situation, des Habitatpotenzials im Plangebiet und der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das örtliche Gefüge.

Im Folgenden sind erste grünordnerische Maßnahmen aufgezählt. im weiteren Projektverlauf werden diese Maßnahmen und die Örtlichen Bauvorschriften immer weiter ergänzt.

6.2 Grünordnerische Maßnahmen

Zulässige Grundfläche (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 BauNVO)

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 (WA) bzw. 0,6 (MI) festgesetzt.

Begründung
Das Plangebiet zeichnet sich u.a. durch die Gärten aus, welche mit entscheidend sind für den dörflichen Charakter. Diese erfüllen, wie in Kapitel 4.1 beschrieben, viele verschiedene Funktionen. Durch die Beschränkung der Gesamtgrundflächenzahl wird die maximale Versiegelung im Gebiet begrenzt, sodass ein gewisser Anteil der Grundstücke unbebaut und somit begrünt bleiben.

Baugrenzen und Baulinien (§ 23 Abs. 1-3 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Begründung

Durch die Festlegung von Baugrenzen werden die verbleibenden Bereiche vor einer Bebauung geschützt. Damit wird gewährleistet, dass diese Flächen überwiegend als Grünflächen erhalten bleiben.

Kfz- und Fahrradstellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 12 BauNVO)

KFZ-Stellplätze:

KfZ-Stellplätze in Form von Garagen, Carports, Tiefgaragen und offenen Stellplätzen sind in den zeichnerisch festgesetzten Zonen, die von KfZ-Stellplätzen freizuhalten sind, nicht zulässig.

Begründung
Vorgärten und weitere Grünflächen sind aus verschiedensten Gründen (Ortsbild, Lokalklima,…) von Bedeutung. Daher werden

an verschiedensten Stellen wichtige und erhaltenswerte Grünbereiche vor einer Überbauung durch KFZ-Stellplätze geschützt.

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

Außenbeleuchtung

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist so auszugestalten, dass die Störung nachtaktiver Lebewesen (v.a. Insekten und Fledermäuse) so gering wie möglich gehalten wird.

Begründung:

Im Plangebiet sowie dessen Umgebung befinden sich Strukturen, die von besonders und streng geschützten Arten sowie teilweise gefährdeter lichtempfindlicher Arten genutzt werden können. Zum Schutz dieser Arten, bspw. durch eine Anlockung und Fallenwirkung, werden geeignete Lampen und Vorgaben hinsichtlich der Ausrichtung festgesetzt, mit denen hinreichend sicher gestellt werden kann, dass diese Arten nicht erheblich beeinträchtigt werden. Aufgrund der hochwertigen Umgebung wird zudem empfohlen, technische Maßnahmen bzgl. einer Begrenzung der Nutzungsdauer der Außenbeleuchtung zur Minimierung störender Lichtimmissionen zu verwenden, soweit dies aus anderen Gründen, bspw. Sicherheitsbedürfnis, möglich ist.

Reduzierung der Flächenversiegelung:

Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Stellplatzflächen und grundstücksinterne Wegeflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen,…). Geschlossene Oberflächen wie z.B. aus Asphalt sind nicht zulässig (ausgenommen Dränasphalt).

Begründung

Boden ist ein nicht vermehrbares Gut; Bodenbeeinträchtigungen sind nur bedingt reversibel. Entsprechend den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB dient die Begrenzung der Flächenversieglungen sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden. Neben der Reduzierung der Eingriffe in den Boden, wird durch diese Festsetzung auch der oberflächige Abfluss von Niederschlagswasser reduziert, was u.U. die hydraulischen Probleme in den Kanälen / Vorflutern reduzieren kann.

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer oder Fassadenverkleidungen sind nur zulässig, wenn die beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Begründung

Diese Festsetzung soll die Auswaschung von Schwermetallen und den Eintrag in die Böden und das Grundwasser verhindern. Schwermetalle können bei erhöhten Konzentrationen beim Menschen und anderen Lebewesen schwere Gesundheitsschäden hervorrufen.

Einfriedungen sowie Licht- und Lüftungsschächte

Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 0,1 m einhalten oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein. Licht-

und Lüftungsschächte am Haus sind durch bauliche Maßnahmen (z.B. Abdeckung mittel feinmaschigem Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) so zu gestalten, dass eine Gefährdung für Kleintiere ausgeschlossen werden kann.

Begründung:

Zäune stellen für Kleintiere im Siedlungsbereich eine Barriere dar und können somit Lebensräume zerschneiden. Daher sollen diese für Kleintiere durchgängig gestaltet werden. Offene Schächte stellen eine Gefahr für Kleintiere dar, da sie hineinstürzen können und ggf. nicht mehr hinauskommen. Dies soll durch das Verschließen dieser Schächte oder durch die Anbringung von Aufstiegsrampen verhindert werden.

Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Tiefgaragen

Die flachgeneigten Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen die der solaren Energiegewinnung oder -einsparung dienen sind zulässig. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachfläche als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden. Auch die Tiefagaragen sind, sofern

Begründung:

Versiegelungen sollten aus vielen Gründen so gering wie möglich gehalten werden. Sollten diese dennoch notwendig sein, sollten die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden. Beim Bau von Garagen, Carports und Tiefgaragen sollte diese aus diesem Grund mit Boden überdeckt und eingegrünt werden. Somit können diese Flächen zumindest wieder teilweise die Bodenfunktionen (z.B. Standort für Vegetation, Filter- und Puffer für Schadstoffe und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) erfüllen. Neben der Erfüllung der Bodenfunktionen vergrößert sich somit auch die begrünte Fläche im Plangebiet.

Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baumerhalt und Neupflanzung

In der Planzeichnung sind Bäume dargestellt, die zum Erhalt festgesetzt sind. Diese sind zu erhalten und bei Angang zu ersetzen. Daneben sind auch Standorte zum Neupflanzen von Bäumen dargestellt. Bei Neubebauung sind im Verhältnis zu Grundstücksgröße entsprechend viele neue Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume, die die Voraussetzungen erfüllen, sowie die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume zum Erhalt und zur Neupflanzung dürfen angerechnet werden.

Außerdem sind offene Pkw-Stellplätze in Anhängigkeit der Anzahl der Stellplätze mit Bäumen zu überstellen.

Begründung:

Wesentliches Ziel ist es, Bestandsbäume im Geltungsbereich zu erhalten. Diese erfüllen bereits ökologische und gestalterische Funktionen. Durch die Ausweisung der Baufenster ist dies nicht in allen Fällen möglich. Dort sind bei Neubebauung Neupflanzungen erforderlich. Auch auf den Flurstücken, auf welchen aktuell keine

Neupflanzungen von Bäumen eingezeichnet sind, sind bei einer Neubebauung im Verhältnis zur Grundstücksgröße und der Stellplatzanzahl Baumpflanzungen vorzunehmen.

Baum- und Gehölzpflanzungen spielen hinsichtlich des vorherrschenden Ortsbilds und vor allem hinsichtlich der Eingrünung eine wichtige Rolle. Neben der rein ästhetischen Rolle der Gehölze selbst (Blüte, Blattfärbung etc.) können sie als gliedernde und raumteilende Elemente die Ortsbildqualität steigern. Größere Gehölze und Bäume wirken zudem als Schattenspender und tragen zur Kühlung bei, was insbesondere hinsichtlich der erwartbar wärmer werdenden Sommer von Relevanz ist. Aufgrund der speziellen Anforderungen an die Gehölze in bebauten Bereichen sowie den Erfordernissen hinsichtlich der Klimatauglichkeit wird die Anpflanzung standortgerechter Arten empfohlen, auf eine Festsetzung standortheimischer Arten jedoch verzichtet, da diese mit diesen speziellen Anforderungen oftmals nicht so gut zurechtkommen. Die Pflanzverpflichtung bezieht sich der besseren Nachvollziehbarkeit hinsichtlich der Anzahl auf die Grundstücksfläche. Da ein Erhalt bestehender vitaler Bäume grundsätzlich als vorzugswürdig vor einer Neupflanzung angesehen werden kann, kann der Erhalt bestehender Bäume auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

6.3 Örtliche Bebauungsvorschriften mit Umweltbezug

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Begrünung von Nebengebäuden

Dächer von Nebengebäuden sind auch in Form von Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Diese sind mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen.

Begründung:

S. entsprechende Begründung bei den Festsetzungen

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Begrünung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bevorzugt sind autochthone Wiesenmischungen anzusäen. Pflege: Mahd 3-4x/Jahr mit Abfuhr des Grüngutes, Düngungsverzicht.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

Begründung:
Die Vorgabe der Begrünung nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke ergibt sich aus § 9 LBO BW. Eine derartige Begrünung verhindert Austrocknung, Staubentwicklung und Erosion und stellt zumindest in gewissem Umfang Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten dar. Daher sind alle Flächen, die nicht zwingend zu versiegeln sind, zu begrünen und versiegelte Flächen möglichst gering zu halten und größere Flächen durch Begrünungen und Anpflanzungen zu gliedern. Dies verringert zudem

die Aufheizung und damit eine Verschlechterung des Ortsklimas und ist auch aus Ortsbildgründen zu wünschen.

Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen werden in ihrer Höhe und der Materialwahl begrenzt. Erlaubt sind v.a. natürliche Materialien. Ausgeschlossen werden Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht. Eine Heckenpflanzung aus standortgerechten Arten sind erlaubt.

Begründung:
Die Beschränkungen hinsichtlich der Einfriedungen im öffentlichen Straßenraum dienen überwiegend dem Erhalt des Ortsbildes.

Freiflächengestaltungsplan (§ 74 Abs. 5 LBO)

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind: Lage, Umfang und Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung, Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung, Material, Ausführungsart, Lage und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Begründung:

Durch die Einforderung eines Freiflächengestaltungsplan soll eine hohe Qualität der Freiräume des Geltungsbereichs gewährleistet werden.

6.4 Umweltbezogene Hinweise

Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 (1) BNatSchG (= Verhinderung des Eintritts von Zugriffsverboten), ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei sämtlichen Erdarbeiten ist ein fachgerechter Umgang mit dem Boden gemäß DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731 vorgeschrieben.

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt

notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Plangebiet gem. § 3 (3) LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten

- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr / Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Konstanz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Klimaschutzgesetz

§ 8a „Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“ des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg:

(1) Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht nach Satz 1 gilt, wenn

1. beim Neubau von Nichtwohngebäuden ab dem 1. Januar 2022

   oder

2. beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022

der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder im Kenntnisgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen.

(2) Die Pflicht nach Absatz 1 Satz 1 gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

7. Zusammenfassung

Anlass

Mit dem Ziel einer effektiveren planerischen Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Baugebiet Amalienstraße in Konstanz-Alllmannsdorf sollen die Nachverdichtungspotentiale untersucht werden.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse soll ein Bebauungsplan für dieses Gebiet aufgestellt bzw. für den kleinen Bereich, für den bereits ein Bebauungsplan vorliegt, überplant und somit die Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung gelegt werden.

Aufgabenstellung

In jedem Bebauungsplanverfahren sind die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden Umweltbeitrag. In diesen Umweltbeitrag ist ein Grünordnungsplan integriert, welcher u.a. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beinhaltet.

Derzeitiger Umweltzustand

Es handelt sich um ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet mit vorwiegend Wohnnutzung, neben vereinzelten Gewerbebetrieben bzw. Gaststätten. Dieses zeichnet sich v.a. durch den dörflichen Charakter aus. Hierzu gehören auch verschiedene Gartenbereiche, welche sehr heterogen aufgebaut sind. Hinzu kommt ein Baumbestand, welcher im Plangebiet eingestreut ist. Außerdem sind zwei Grundstücke vorhanden, welche bisher nicht bebaut sind. Hier ergibt sich das größte Nachverdichtungspotenzial.

Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan beinhaltet verschiedene Maßnahmen, welche die vorhandene Durchgrünung des Gebiets erhalten und fördern sollen. Negative Einflüsse auf die verschiedenen Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt, Landschaftsbild & Erholungswert sowie Mensch) sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Die Maßnahmen berücksichtigen die gebietsspezifischen Anforderungen (z.B. Gartenbereiche,…) und die jeweilige Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.

Artenschutz

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, insbesondere Vögel (Gebäudebrüter), Fledermäuse und Reptilien.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich jedoch um ein bereits bebautes Gebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient v.a. der Sicherung des Bestands. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auf Baugenehmigungsebene unter Berücksichtigung der jeweils konkret betroffenen Habitatstrukturen zu prüfen.

Fotodokumentation



Foto 1: Südliche Grenze des Plangebiets im Kreuzungsbereich der B33 und der Mainaustraße



Foto 2: Bisher unbebaute Grünfläche im Südosten des Plangebiets mit einem Nussbaum.



Foto 3: Direkt an Foto 2 angrenzender Bereich. Im Hintergrund sind mehrere Bäume zu erkennen, welche innerhalb des Plangebiets liegen. Die Neubauten links im Bild liegen außerhalb des Plangebiets.



Foto 4: Kleiner, öffentlicher Platz an der Mainaustraße.



Foto 5: Blick in die Amalienstraße von der Mainaustraße aus



Foto 6: Hinterer Bereich der Amalienstraße mit hohem Baumvorkommen



Foto 7: Blick in die Ruppanerstraße von der Mainaustraße aus



Foto 8: Wohnhaus mit Schuppen und Nutzgarten in der Ruppanerstraße



Foto 9: Mainaustraße



Foto 10: Blick auf den Weg, welcher nördlich des Bäckers verläuft mit großem Nussbaum



Foto 11: Gartenbereich an der Mainaustraße im Norden des Plangebiets



Fot 12: Wohnhaus an der Mainaustraße mir kleiner Grünfläche entlang des Straßenraums

Stadt Konstanz
Ortsteil Allmannsdorf Umweltanalyse BP Amalienstraße

Fotodokumentation Bestandsbaumerfassung 08/22



Abb. 1: Im Vordergrund Baum 1, eine Walnuss einer geringen Gestalterischen Bedeutung und im Hintergrund Baum 2, ein Nadelbaum mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 2: Baum 3, ein vitaler, 10 m hoher Nadelbaum mit einer hohen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 3: Baum 4 (rechts), ein vitaler, 10 m hoher Nadelbaum mit einer mittleren Gestalterischen Bedeutung und Baum 5 (links), ein abgängiger, 10 m hoher, Nadelbaum mit einer mittleren gestalterischen Bedeutung.



Abb. 4: Baum 6, eine abgängige, 7 m hohe, Walnuss mit einer sehr hohen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 5: Baum 7, eine abgängige, 11 m hohe, Pflaume mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 6: Baum 8, eine vitale, 6,5 m hohe, Zwetschge mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 7: Baum 9, ein vitaler, 5,5 m hoher, Pflaume mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 8: Baum 10, ein 5 m hoher Laubbaum mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 9: Baum 11, ein 6 m hoher Nadelbaum einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 10: Baum 12, ein vitaler, 6 m hoher Nadelbaum mit einer mittleren gestalterischen Bedeutung.



Abb. 11: Baum 13, eine leicht abgängige, 10 m hohe, Kiefer mit einer mittleren gestalterischen Bedeutung.



Abb. 12: Baum 14, ein leicht abgängiger 7 m hoher Nadelbaum mit einer mittleren gestalterischen Bedeutung.



Abb. 13: Baum 15, eine leicht abgängige 6,5 m hohe Kirsche mit einer mittleren gestalterischen Bedeutung.



Abb. 14: Baum 16, ein vitaler 8,3 m hoher Laubbaum mit einer hohen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 15: Baum 17, ein leicht abgängiger 3,5 m hoher Nadelbaum mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 16: Baum 18, eine abgängige 4,5 m hohe Birne mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 17: Baum 19, ein abgängiger, 3,5 m hoher, Apfel mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 18: Baum 20, eine vitale, 4,5 m hohe, Kirsche mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 19: Baum 21, ein abgängiger, 4 m hoher, Apfel mit Astbruch und einer geringen gestalterischen Bedeutung.

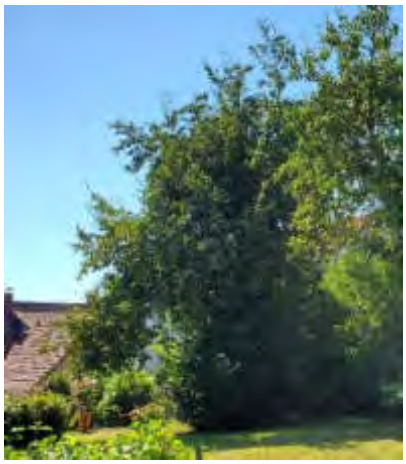


Abb. 20: Baum 22, ein vitaler, 8 m hoher, Apfel mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 21: Baum 23, ein vitaler, 5,5 m hoher, Apfel mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 22: Baum 24, ein vitaler, 13 m hoher, Nadelbaum mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 23: Baum 25, ein abgängiger, 4,3 m hoher, Apfel mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 24: Baum 26, ein abgängiger, 12,5 m hoher, Nadelbaum mit einer hohen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 25: Baum 27, ein vitaler, 7 m hoher, Nadelbaum mit einer geringen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 26: Baum 28, eine sehr vitale, 6 m hohe, Kirsche mit einer hohen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 27: Baum 29, ein toter, 6 m hoher, Apfel mit einer hohen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 28: Baum 30, eine tote, 12 m hohe, Walnuss mit einer sehr hohen gestalterischen Bedeutung.



Abb. 29:Eine vitale, 7 m hohe, Walnuss mit einer sehr hohen gestalterischen Bedeutung auf einem kleinen öffentlichen Platz.



faktorgrün
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure

79100 Freiburg, Tel. 0761 - 707 647 0
78628 Rottweil, Tel. 0741 - 157 05
69115 Heidelberg, Tel. 06221 - 985 410
70565 Stuttgart, Tel. 0711 - 48 999 48 0
www.faktorgruen.de

Projekt gop 884 Konstanz Allmannsdorf, B--Plan "Amalienstraße"

Planbez. Bäume im Geltungsbereich

Maßstab	Bearbeiter	Datum
1:1.000	AN	08.12.2022

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de; Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

L:\gop\884-Konstanz, Ortsteil Allmannsdorf Umweltanalyse BP Amalienstraße\GIS\gop885_Konstanz_Allmannsdorf_Bäume_22(

Konstanz, Allmannsdorf
B-Plan "Amalienstraße"
Karte:Grünordnungsplan

Geltungsbereich

Vorgärten: Von offenen Kfz-Stellplätzen freizuhaltende Flächen

Baumart; gem. Baumschutzsatzung gesch.; Baumerhalt

- Laubbaum, ja, ja
- Laubbaum, ja, nein
- Laubbaum, nein, ja
- Laubbaum, nein , nein
- Nadelbaum, ja, ja
- Nadelbaum, ja, nein
- Neupflanzung

Hinweis: Die Bestandsbäume mit einer dickeren schwarzen Umrandung befinden sich in einem absterbenden Zustand oder sind bereits abgestorben.

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de; Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

0 20 40 Meter

N

faktorgrün
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure

79100 Freiburg, Tel. 0761 - 707 647 0
78628 Rottweil, Tel. 0741 - 157 05
69115 Heidelberg, Tel. 06221 - 985 410
70565 Stuttgart, Tel. 0711 - 48 999 48 0
www.faktorgruen.de

Projekt	Konstanz, Allmannsdorf, B-Plan "Amalienstraße"		
Planbez.	Grünordnungsplan		
Maßstab	1:1.000	Bearbeiter AN	Datum 09.02.2023

L:\gop\884-Konstanz, Ortsteil Allmannsdorf Umweltanalyse BP Amalienstraße\GIS\gop885_Konstanz_Allmannsdorf_Grünordnur

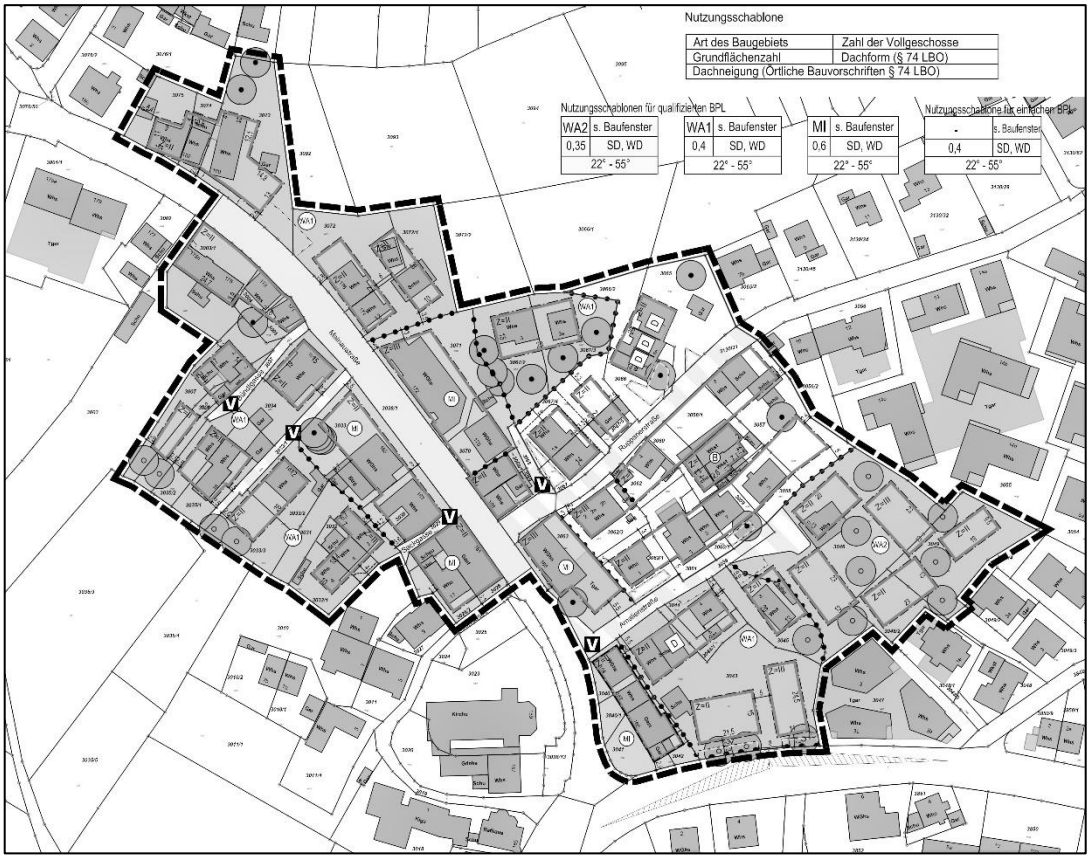
Baumliste – Empfehlungen:

Gute Hilfestellungen bei der Auswahl einer standortgerechten, klimawandelresistenten Baumart geben die „Zukunftsbaumliste Düsseldorf“ sowie die Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste“. Beide Veröffentlichungen gehen neben Angaben zu Wuchsform und –höhe u.a. auch auf Kriterien zur Klimatoleranz und Insektenfreundlichkeit ein.

Art botanisch	Art deutsch	Abkürz.	Bodenfeuchte		Basengehalt d. Bodens	Verwendung
Acer campestre	Feld-Ahorn	[FAh]	(trocken), mäßig trocken, frisch,	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, (Ufergehölz), Allee/Baumreihe, (Einzelbaum)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	[Sah]	frisch, (feucht)		basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, (Ufergehölz), Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	[BAh]	frisch, feucht		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, Ufergehölz, Pioniergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	[SEr]	(frisch), feucht, nass	Überflutung	basenarm, basenreich, (kalkhaltig)	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz, Pioniergehölz
Alnus incana	Grau-Erle	[GEr]	(mäßig trocken), frisch, feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz, Pioniergehölz
Betual pendula	Hänge-Birke	[Bi]	(trocken), mäßig trocken,frisch, feucht		basenarm, (basenreich)	Pioniergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	[Hb]	(trocken), mäßig trocken,frisch, feucht	(Überflutung)	basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, (Ufergehölz), Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	[Hri]	mäßig trocken, frisch	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, (Ufergehölz)
Corylus avellana	Gewöhnl. Hasel	[Ha]	(mäßig trocken), frisch, (feucht)		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	[ZWd]	(mäßig trocken), frisch	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	[EWd]	mäßig trocken, frisch	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	[Pf]	mäßig trocken, frisch, feucht	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz
Fagus sylvatica	Rotbuche	[Bu]	(mäßig trocken), frisch		basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Frangula alnus	Faulbaum	[Fb]	(frisch), feucht,(nass)	Überflutung	basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz
Fraxinus excelsior	Gewöhnl. Esche	[Es]	(mäßig trocken), frisch, feucht	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	(Feldhecke), Feldgehölz, Ufergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnl. Liguster	[Lig]	mäßig trocken, frisch		basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Pioniergehölz
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	[Hk]	mäßig trocken, frisch		basenreich, kalkhaltig	Feldhecke
Populus alba	Silber-Pappel	[SP]	(mäßig trocken), frisch, feucht	(Überflutung)	(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, (Ufergehölz), Pioniergehölz
Populus tremula	Zitter-Pappel	[ZP]	(trocken), mäßig trocken, frisch, (feucht)		basenarm, basenreich, kalkhaltig	(Feldgehölz), Pioniergehölz
Prunus avium	Vogel-Kirsche	[VKi]	(mäßig trocken), frisch		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, (Einzelbaum)
Prunus padus	Gewöhnl. Traubenkirsche	[TKi]	frisch, feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz, Pioniergehölz
Quercus petraea	Trauben-Eiche	[TEi]	(trocken), mäßig trocken, frisch, (feucht)		basenarm, basenreich	Feldhecke, Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum

Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	[Kd]	(trocken), mäßig trocken, frisch		(basenreich), kalkhaltig	Feldhecke
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	[WRo]	(trocken), mäßig trocken, frisch		basenreich, kalkhaltig	Feldhecke
Salix alba	Silber-Weide	[SiW]	(frisch), feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	(Feldgehölz), Ufergehölz, Pioniergehölz
Prunus spinosa	Schlehe	[Sc]	(trocken), mäßig trocken, frisch		basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Pioniergehölz
Quercus robur	Stiel-Eiche	[SEi]	(trocken), mäßig trocken, frisch, feucht	Überflutung	basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	[HRo]	mäßig trocken, frisch		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz
Salix caprea	Sal-Weide	[SaW]	mäßig trocken, frisch, (feucht)		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Pioniergehölz
Salix purpurea	Purpur-Weide	[PW]	frisch, feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz, Pioniergehölz
Salix cinerea	Grau-Weide	[GW]	feucht, nass	Überflutung	(basenarm), basenreich, kalkhaltig	(Feldhecke), Ufergehölz, Pioniergehölz
Salix triandra	Mandel-Weide	[MW]	feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz
Salix viminalis	Korb-Weide	[KW]	(frisch), feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz
Salix rubens	Fahl-Weide	[FW]	frisch, feucht, nass	Überflutung	(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	[SHo]	frisch, (feucht)	(Überflutung)	basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldhecke
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	[THo]	frisch, feucht		basenarm, basenreich	Feldhecke
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	[SLi]	mäßig trocken, frisch, (feucht)		basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Sorbus torminalis	Elsbeere	[Els]	mäßig trocken, (frisch)		basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, Einzelbaum
Tilia cordata	Winter-Linde	[WLi]	mäßig trocken, frisch	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Ulmus glabra	Berg-Ulme	[BUl]	frisch, feucht	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	(Feldgehölz), Einzelbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	[WS]	mäßig trocken, frisch		basenreich, kalkhaltig	Feldhecke
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball	[GS]	frisch, feucht, nass	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz

Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz



Auftraggeber:

Stadt Konstanz
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Untere Laube 24
78462 Konstanz

Bearbeiter: M.Eng. Thea Hirle

Bericht-Nr.: ACB-0223-216129/07/rev7

Datum: 09.02.2023

Titel:	Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz
Auftraggeber:	Stadt Konstanz Amt für Stadtplanung und Umwelt Untere Laube 24 78462 Konstanz
Auftrag vom:	05.11.2021
Bericht-Nr.:	ACB-0223-216129/07/rev7 *ersetzt Bericht ACB-0223-216129/07 vom 08.02.2023 und Bericht ACB-0223-216129/07/rev1,rev2,rev3,rev4,rev5, rev6 vom 09.02.2023*
Umfang:	24 Seiten und 3 Anlagen
Datum:	09.02.2023
Bearbeiter:	M.Eng. Thea Hirle Tel.: 0821 / 455 965 - 11 E-Mail: thea.hirle@accon.de

Zusammenfassung:

Die Stadt Konstanz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Amalienstraße“ im Osten der Gemarkung. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Allmannsdorf nördlich der Schiffstraße und wird von der Mainaustraße durchschnitten.

Es wurde der auf die geplante Bebauung einwirkende Verkehrslärm berechnet und beurteilt.

Es zeigt sich, dass im Plangebiet sowohl tags wie auch in der Nacht Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV, zu erwarten sind.

Auf Grundlage der berechneten Lärmsituation werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht und Textvorschläge für die Begründung und die Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes für den Bebauungsplan erarbeitet.

Diese Unterlage ist für den Auftraggeber bestimmt und darf nur insgesamt kopiert und verwendet werden. Bei Veröffentlichung dieser Unterlage (auch auszugsweise) hat der Auftraggeber sicherzustellen, dass die veröffentlichten Inhalte keine datenschutzrechtlichen Bestimmungen verletzen.

Im Plangebiet ergeben sich maximal Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109-1.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine messtechnische Bestandsaufnahme eines im Plangebiet befindlichen Zimmereibetriebs durchgeführt, um dessen Schallemissionen auf die umliegende schützenswerte Bebauung ermitteln und beurteilen zu können.

Die messtechnische Bestandsaufnahme ergibt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A)) am Tag an allen umliegenden beurteilungsrelevanten bestehenden Gebäuden eingehalten werden können.

Selbst bei sehr lauten, kurzzeitigen Schallereignissen ist zudem mit keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA-Lärm zu rechnen.

Im Nachtzeitraum findet kein Betrieb der Zimmerei statt.

Inhalt

1 Aufgabenstellung 5
2 Beurteilungsgrundlagen 5
2.1 DIN 18005 5
2.2 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm 6
2.3 Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) 8
3 Örtliche Gegebenheiten 9
4 Schalltechnische Untersuchung des Straßenverkehrs 11
4.1 Schallemissionen 11
4.2 Schallimmissionen 12
4.3 Beurteilung 13
5 Lärmschutzmaßnahmen 14
5.1 Allgemeines 14
5.2 Aktiver Schallschutz 15
5.3 Grundrissorientierung 15
5.4 Passiver Schallschutz 16
5.5 Schutz der Außenwohnbereiche 17
6 Schalltechnische Bewertung der Zimmerei 18
7 Textvorschläge für den Bebauungsplan 19
7.1 Begründung zum Schallschutz 19
7.2 Festsetzungen zum Schallschutz 20
8 Zusammenfassung 23

ANLAGEN

Anlage 1: Lärmkarte, Straßenverkehr
Anlage 2: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Straßenverkehr
Anlage 3: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Straßenverkehr und Gewerbe gem. DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.6

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Konstanz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Amalienstraße“ im Osten der Gemarkung. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Allmannsdorf nördlich der Schiffstraße und wird von der Mainaustraße durchschnitten. Weite Teile des Geltungsbereichs sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits bebaut.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, welche mögliche Konflikte hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes berechnet und beurteilt. Untersucht wird nachfolgend die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr auf der Schiff- sowie Mainaustraße. Ferner wird die Geräuschbelastung durch die in der Amalienstraße 9 gelegene Zimmerei betrachtet.

Das Ingenieurbüro ACCON ist mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

2 Beurteilungsgrundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung – also der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes – ist für die schalltechnische Beurteilung die DIN 18005-1 [1] heranzuziehen. Die Einhaltung der Orientierungswerte (vgl. Tabelle 1) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen. Hierbei handelt es sich nicht um strenge Grenzwerte, sondern um einen Anhalt ab wann der Schallschutz einen wichtigen Abwägungssachverhalt im Rahmen der Bauleitplanung darstellt.

Allerdings lassen sich diese Orientierungswerte nicht bei jedem Vorhaben mit vertretbarem Aufwand einhalten. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Bauflächen im Innenbereich, nahe stark frequentierter Verkehrswege überplant werden sollen. Um trotzdem eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, sind Überschreitungen der Orientierungswerte zulässig. Aus schalltechnischer Sicht müssen zumindest gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Um dies zu gewährleisten, gilt es, den Schallschutz gegenüber dem Außenlärm entsprechend der Normenreihe DIN 4109 [4], [5] auszulegen.

2.1 DIN 18005

Für eine schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [1], maßgebend. Für die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) vom Mai 1987 [2] heranzuziehen. Diese Orientierungswerte sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1

Nutzungsart	Orientierungswert [dB(A)]	
	tags	nachts
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	35 / 40
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	35 / 40
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	**55**	**40 / 45**
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
besondere Wohngebiete (WB)	60	40 / 45
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	**60**	**45 / 50**
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	50 / 55
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Anmerkung: Bei zwei angegeben Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Einhaltung der in Tabelle 1 aufgeführten Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der jeweiligen Baufläche bezogen werden.

Weiter heißt es in Beiblatt 1 zu DIN 18005-1: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

2.2 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm [3]) vom 26.08.1998. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

Für die Summe der Geräuscheinwirkungen aus bestehenden Gewerbe- und Industrieanlagen (Vorbelastung) und den Geräuschen geplanter Anlagen gelten die Immissionsrichtwerte (IRW) der folgenden Tabelle. Die IRW beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb von Gebäuden.

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, Ziffer 6.1

Gebietsnutzung im Einwirkungsbereich	Immissionsrichtwert [dB(A)]	
	tags	nachts
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) urbane Gebiete	63	45
d) Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	45
e) allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
f) reine Wohngebiete	50	35
g) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- tags 06:00 - 22:00 Uhr
- nachts 22:00 - 06:00 Uhr

Die IRW gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z. B. 01:00 - 02:00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die in Tabelle 2 genannten Werte um nicht mehr als 30 dB(A) tags bzw. 20 dB(A) nachts überschreiten.

Seltene Ereignisse stellen einen lauteren Betrieb dar, welcher dazu führt, dass die IRW nach Tabelle 2 auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärmminderung nicht eingehalten werden können. Für sie sind in Gebieten nach Tabelle 2, Buchstaben b bis g IRW von 70 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts zulässig. Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese IRW in Gebieten Buchstabe b um nicht mehr als 25 dB(A) tags / 15 dB(A) nachts überschreiten, in Gebieten Buchstabe c bis g um nicht mehr als 20 dB(A) tags / 10 dB(A) nachts. Seltene Ereignisse dürfen an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten.

Bei der Bestimmung des Beurteilungspegels sind folgende **Zuschläge** zu berücksichtigen:

- Für nachfolgend aufgeführte Zeiten ist in Gebieten nach Tabelle 2, Buchstaben e bis g ein Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit K_R von 6 dB zu berücksichtigen:
  - an Werktagen 06:00 – 07:00 Uhr
20:00 – 22:00 Uhr
  - an Sonn- und Feiertagen 06:00 – 09:00 Uhr
13:00 – 15:00 Uhr
20:00 – 22:00 Uhr
- Für die Teilzeiten, in denen aus den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist ein Zuschlag

für Ton- und Informationshaltigkeit K_T von (je nach Auffälligkeit) 3 dB oder 6 dB anzusetzen. Bei Anlagen, deren Geräusche nicht ton- oder informationshaltig sind, ist K_T = 0 dB.

- Für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, ist ein Zuschlag für Impulshaltigkeit K_I von (je nach Störwirkung) 3 dB oder 6 dB anzusetzen. Bei Anlagen, deren Geräusche keine Impulse enthalten, ist K_I = 0 dB.

Zu den von der Anlage durch Mehrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen („**anlagenbezogener Verkehr**") hervorgerufenen Geräuschimmissionen führt die TA Lärm unter Ziffer 7.4 aus:

- Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Tabelle 1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit
  - sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
  - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist
  - und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

2.3 Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Die für den Neubau oder die wesentliche Änderung bestehender Straßen geltenden Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [6] sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Diese sind im Vergleich zu den Orientierungswerten um 4 dB höher. Bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sind bei Straßenbaumaßnahmen Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Nr.	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwert [dB(A)]	
		tags	nachts
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	reine und **allgemeine Wohngebiete** und Kleinsiedlungsgebiete	**59**	**49**
3	Kerngebiete, Dorfgebiete, **Mischgebiete** und urbane Gebiete	**64**	**54**
4	Gewerbegebiete	69	59

Die 16. BImSchV [6] gilt nicht für den Fall der Planung eines Baugebiets an einer bestehenden Straße. Deren Grenzwerte sagen aber für ihren Anwendungsbereich – Bau oder wesentliche Änderung öffentlicher Straßen sowie Eisenbahnen und Straßenbahnen – aus, dass sie zum

Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche einzuhalten sind. Diese Grenzwerte sind daher beim Nebeneinander von Verkehrsweg und Baugebiet ein wichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [6] kennzeichnen die Grenze ab wann Geräusche als schädliche Umwelteinwirkungen angesehen werden können.

Bei Planung und Abwägung sind deshalb die vernünftigerweise (d. h. Prüfung des Verhältnisses von Kosten zu angestrebtem Schutzzweck) in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des Schallschutzes (z. B. Errichtung einer Lärmschutzwand) auszuschöpfen, um jedenfalls die Einhaltung der Werte der 16. BImSchV [6] sicherzustellen.

3 Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Allmannsdorf nördlich der Schiffstraße und wird von der Mainaustraße durchschnitten. Weite Teile des Geltungsbereichs sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits bebaut.

In nachfolgender Grafik ist der Lageplan des Plangebiets dargestellt:

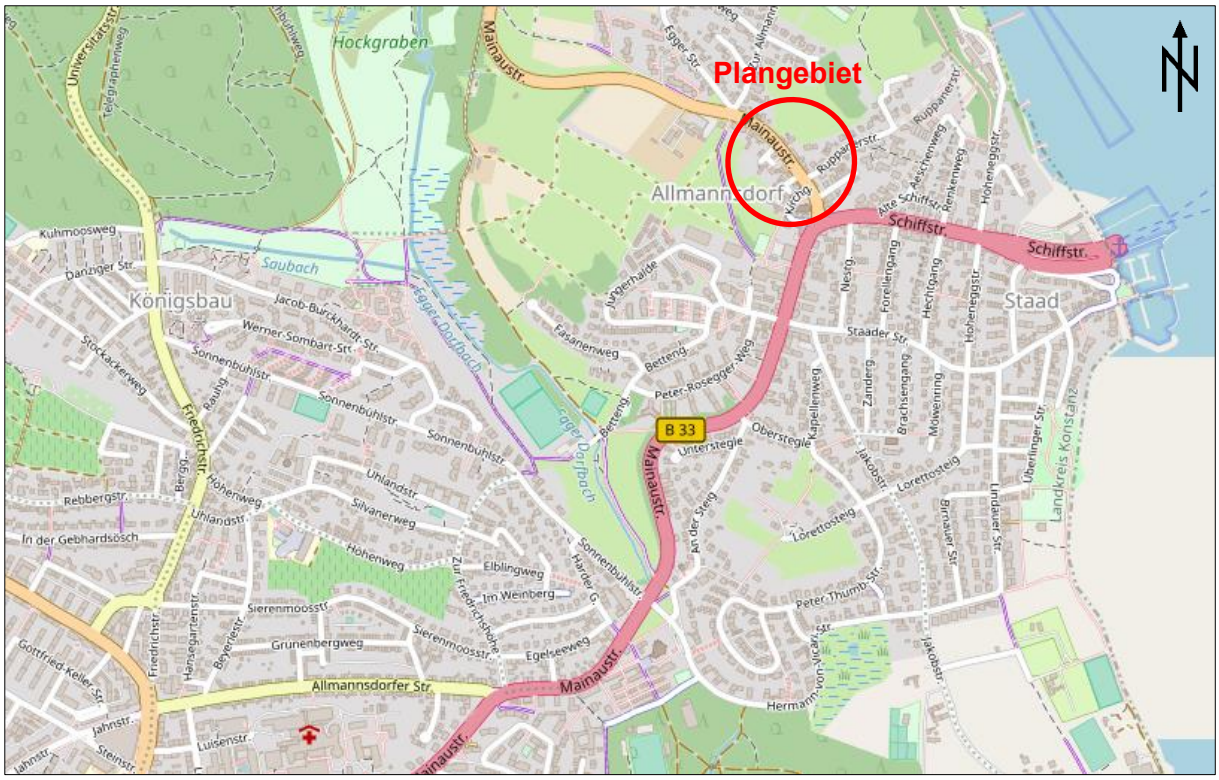


Abbildung 1: Lageplan gemäß [11]

Der Bebauungsplan „Amalienstraße [9] setzt verschiedene Gebietseinstufungen fest.

In der nachfolgenden Grafik sind die entsprechenden Gebietseinstufungen gekennzeichnet. Mischgebiete sind gelb dargestellt, allgemeine Wohngebiete orange sowie Gebiete ohne Gebietseinstufung in weiß.

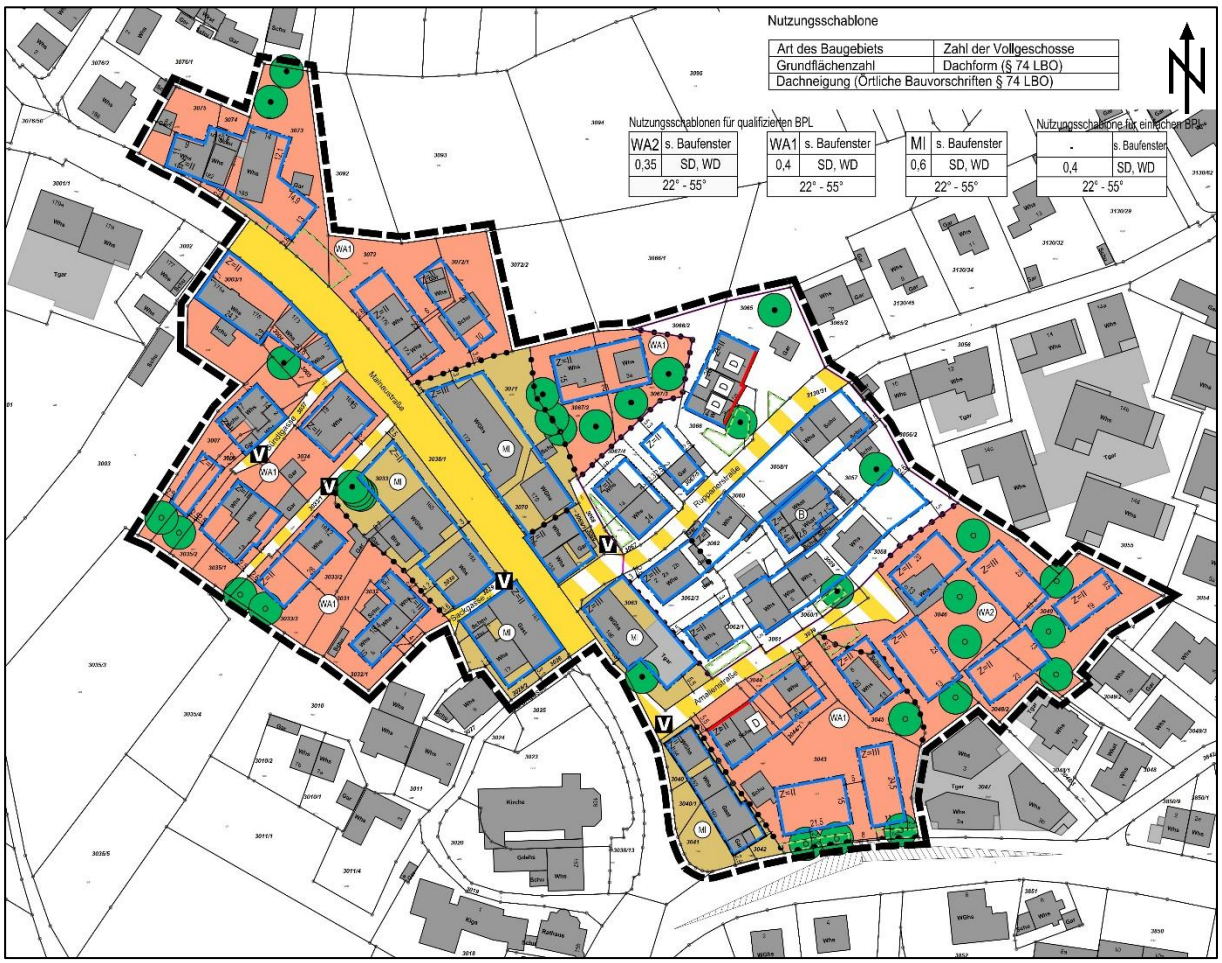


Abbildung 2: Gebietseinstufung gemäß [9]

4 Schalltechnische Untersuchung des Straßenverkehrs

4.1 Schallemissionen

Die Verkehrsbelastung der Schiffstraße (B 33) und Mainaustraße (L 219) wird der Verkehrszählung der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg für das Jahr 2019 entnommen.

Für eine weitsichtige, schalltechnische Untersuchung werden die Verkehrszahlen auf das Prognose-Jahr 2035 hochgerechnet. Hierbei wird eine jährliche Zunahme des Verkehrs von 1,0 %, bei gleichbleibendem Schwerverkehr-Anteil angesetzt. Die Emissionspegel werden nach RLS-19 [12] ermittelt. Die Anteile des Verkehrs Tag – Nacht sowie die Schwerverkehrsanteile Tag – Nacht, werden entsprechend den Umrechnungsfaktoren der RLS-19 – Tabelle 2 [12] bestimmt.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Parameter und resultierende Emissionspegel für die entsprechenden maßgebenden Straßenabschnitte zusammen.

Tabelle 4: Emissionen Straßen nach RLS-19

Nr	Straßen-abschnitt	DTV [1] (2035)	M_T	M_N	p_1		p_2		v_{max}	Emission $L_{W'}$	
					Tag	Nacht	Tag	Nacht		Tag	Nacht
1	Schiffstraße, *SVZ-Zählstellen-Nr. 83211104*	13.326	766,25	133,26	1,2	1,4	2,7	2,5	50	83,0	75,4
2	Mainaustraße *SVZ-Zählstellen-Nr. 83211200*	8.560	492,20	85,60	1,2	1,5	2,0	1,8	30	77,8	70,1

Anmerkungen und Erläuterungen:

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
L_w'	längenbezogener Schallleistungspegel der Straße in dB(A) gemäß RLS-19
M_T	Menge der Fahrzeuge pro Stunde von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr (Tag) in Kfz/h
pT_1	Prozentualer Anteil der Fahrzeuggruppe Lkw1 (Lastkraftwagen ohne Anhänger mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t und Busse) an der Menge der Kfz/h von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr (Tag)
pT_2	Prozentualer Anteil der Fahrzeuggruppe Lkw2 (Lastkraftwagen mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t) an der Menge der Kfz/h von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr (Tag)
M_N	Menge der Fahrzeuge pro Stunde von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr (Nacht) in Kfz/h
pN_1	Prozentualer Anteil der Fahrzeuggruppe Lkw1 an der Menge der Fahrzeuge pro Stunde von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr (Nacht)
pN_2	Prozentualer Anteil der Fahrzeuggruppe Lkw2 an der Menge der Fahrzeuge pro Stunde von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr (Nacht)
[1]	Verkehrszahlen Prognose 2035, Umrechnung DTV und SV-Anteil gemäß RLS-19 umgerechnet

4.2 Schallimmissionen

Die Berechnung erfolgt mit dem Rechenprogramm CadnaA [15] gemäß RLS-19 [12].

Zur Beurteilung der Schallimmissionen werden Schallimmissionspläne für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht berechnet. Die nachfolgenden Schallimmissionspläne stellen den Beurteilungspegel in einer Höhe von 4,8 m (1.OG) über dem Gelände dar. Der Anlage 1 können die Schallimmissionspläne zudem in einer Höhe von 2,0 (EG) und 7,6 m (DG) über Gelände entnommen werden.

Es wird keine Bebauung im Planungsgebiet berücksichtigt. In den Rasterlärmkarten werden die geplanten Baufenster lediglich informatorisch dargestellt.

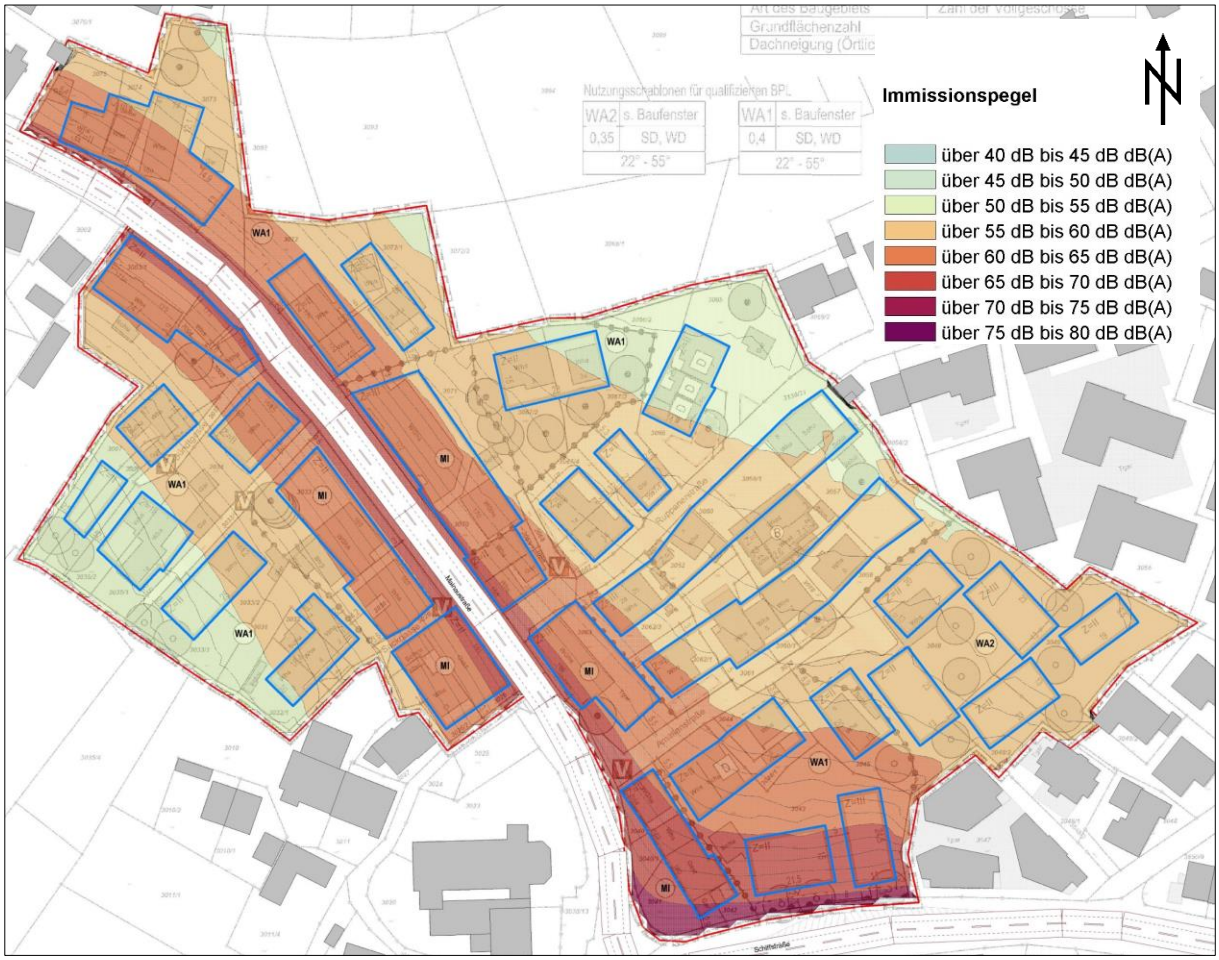


Abbildung 3: Immissionen Verkehrslärm Tag, h = 4,8 m über Grund

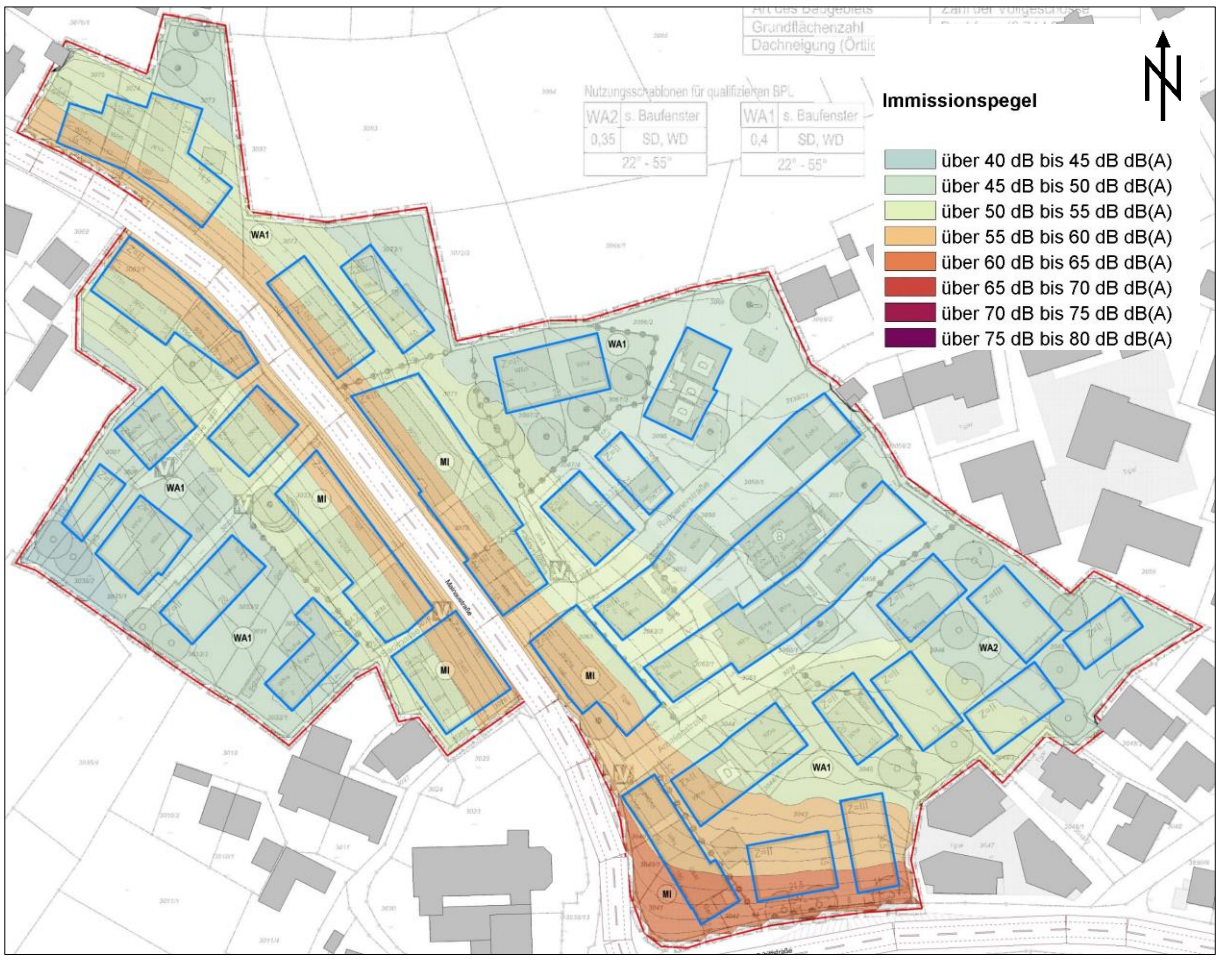


Abbildung 4: Immissionen Verkehrslärm Nacht, h = 4,8 m über Grund

4.3 Beurteilung

Die Beurteilung der Geräuschbelastung erfolgt entsprechend der DIN 18005 [2] bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [6].

Im Plangebiet ergeben sich im Nahbereich der Schiffstraße max. berechnete Beurteilungspegel von 72 dB(A) im Tagzeitraum bzw. 65 dB(A) im Nachtzeitraum. Entlang der Mainaustraße werden Beurteilungspegel von 69 dB(A) im Tagzeitraum bzw. 60 dB(A) im Nachtzeitraum berechnet.

Beurteilung Gebietseinstufung Mischgebiet / Gebiet ohne Gebietseinstufung:
Den Berechnungsergebnissen nach werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 [2] von 60 / 50 dB(A) tags/nachts im Großteil des Plangebiets mit Einstufung Mischgebiet überschritten. Im Nahbereich zur Mainaustraße sowie im Kreuzungsbereich Mainaustraße-Schiffstraße werden ebenfalls die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [6] von 64 / 54 dB(A) tags/nachts überschritten.

Im Bereich ohne Gebietseinstufung werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 [2] von 60 / 50 dB(A) tags/nachts im Großteil des Plangebiets eingehalten.

Beurteilung Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet:
Den Berechnungsergebnissen nach werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 [2] von 55 / 45 dB(A) tags/nachts im Großteil des Plangebiets mit Einstufung allgemeines Wohngebiet überschritten. Im Nahbereich zur Mainaustraße sowie im Kreuzungsbereich Mainaustraße-Schiffstraße werden ebenfalls die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [6] von 59 / 49 dB(A) tags/nachts überschritten.

Für die betroffenen Bereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 [2] bzw. der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [6] sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

5 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der festgestellten hohen Straßenverkehrslärmbelastung werden im Weiteren verschiedene Lärmschutzmaßnahmen untersucht.

5.1 Allgemeines

Es können die nachfolgend aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen zur Erfüllung gewünschter Zielwerte – z. B. der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV [6] – umgesetzt werden. Je nach örtlicher Situation können einzelne Maßnahmen sowie eine Kombination mehrerer Maßnahmen angewendet werden.

Die verschiedenen Maßnahmen sind entsprechend nachfolgender Reihenfolge gewichtet zu prüfen; so sind aktive Maßnahmen den Passiven vorzuziehen und eine Entscheidung zu Gunsten einer untergeordneten Maßnahme im Abwägungsprozess darzustellen und zu begründen.

- Aktiver Lärmschutz
  - Die gewünschten Zielwerte können durch Lärmminderungsmaßnahmen auf dem Schall-Ausbreitungsweg erfüllt werden. Zu diesen Maßnahmen gehören Lärmschutzwände und -wälle.
  - Durch aktiven Lärmschutz kann eine Minderung der Schallimmissionen im Baugebiet erzielt werden. Hierdurch werden im Vergleich zu den nachfolgenden Maßnahmen insbesondere Gärten, Terrassen und Balkone qualitativ aufgewertet.
  - Die Schallemission einer Straße kann durch den Einsatz einer lärmmindernden Asphaltdeckschicht reduziert werden.

- Grundrissorientierung
  - Es wird untersucht ob die gewünschten Zielwerte durch eine angepasste Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erfüllt werden können.
  - Sofern an einzelnen Gebäudeseiten deutlich geringere Schallimmissionen zu erwarten sind, sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie die Fensterflächen (insbesondere zur Belüftung dienende Fenster) zu diesen Gebäudeseiten hin angeordnet werden.
  - Im Vergleich zum passiven Lärmschutz kann hierdurch immer noch eine – schalltechnisch verträgliche – natürliche Belüftung über Fenster sichergestellt werden. Bei Anordnung an lärmabgewandten Gebäudeseiten werden außerdem Terrassen und Balkone qualitativ aufgewertet.
- Passiver Lärmschutz
  - Als Mindestanforderung zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden Anforderungen an den baulichen Schallschutz formuliert.
  - Der Schallschutz von Aufenthaltsräumen gegenüber Außenlärm ist in der Norm DIN 4109-1 [4] festgelegt. Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) sind dementsprechend auszuführen.
  - Bei erhöhten Anforderungen an den Schallschutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in der Regel fensterunabhängige Belüftungssysteme vorzusehen.

5.2 Aktiver Schallschutz

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets, der bestehenden Einzelhandelsgeschäfte in den Erdgeschossen im Bereich Mischgebiet und der Nähe der Baufelder zu den Straßen ist unseres Erachtens das Vorsehen einer durchgängigen Lärmschutzwand nicht umsetzbar und soll daher aus schalltechnischer Sicht nicht untersucht werden.

Durch den Einsatz einer lärmmindernden Asphaltdeckschicht können die Emissionen der maßgebenden Straßen je nach Belag um etwa 2 dB(A) bei Geschwindigkeiten bis 50 km/h gesenkt werden. Allein durch einen lärmmindernden Asphalt können die Orientierungswerte nicht im gesamten Plangebiet zu jeder Zeit eingehalten werden. Diese Maßnahme sollte unseres Erachtens nur im Zuge einer ohnehin notwendigen Sanierung der Straßen in Betracht gezogen werden.

5.3 Grundrissorientierung

Wird eine angepasste Grundrissorientierung als Lärmminderungsmaßnahme für den Verkehrslärm vorgesehen, so sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie deren Fensterflächen (insbesondere zur Belüftung dienende Fenster) an der lärmabgewandten Seite orientiert werden.

Räume, die keine Schutzbedürftigkeit aufweisen (Bad, Flur, Abstellräume etc.), können ohne besonderen Schallschutz an der schallintensiven Gebäudeseite angeordnet werden.

In der Realität wird man mit üblichen Gebäudegrundrissen keine Wohnsituationen schaffen können, in welchen alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert sind.

5.4 Passiver Schallschutz

Als Alternative zu aktiven Schallschutzmaßnahmen bzw. als zusätzlicher Schallschutz besteht die Möglichkeit der Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

In der Normenreihe DIN 4109:2018-01 [4], [5] werden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber dem Außenlärm formuliert.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen werden in der baurechtlich [14] eingeführten DIN 4109-1 vom Januar 2018 [4] festgesetzt. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) eines Aufenthaltsraumes muss ein bestimmtes *gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß* $R'_{w,ges}$ erfüllen. Das erforderliche Schalldämm-Maß ist abhängig vom vorherrschenden „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ (MALP), der Raumgeometrie und der Nutzungsart des Raumes.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt nach DIN 4109-2 [5].

In den Grafiken der Anlage 2 werden in Abhängigkeit vom vorliegenden Beurteilungspegels des Verkehrslärms der MALP sowie die Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109-1 dargestellt. Maximal wird ein MALP von 76 dB(A) im Bereich der Baufenster errechnet, was dem LPB VI zugeordnet wird.

Gemäß DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.6 [5] wurde für eine eventuelle Belastung aus Gewerbeanlagen der für die vorliegende Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert zudem in der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels berücksichtigt. Die Grafiken können der Anlage 3 entnommen werden.

Hinweise zum baulichen Schallschutz:

- In Aufenthaltsräumen von Wohnungen mit üblichen Raumgeometrieen und unter Verwendung von gängigen Baukonstruktionen sowie Außenbauteilen werden bereits die Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III mit $R'_{w,ges}$ = 35 dB erfüllt.
- Zu gängigen Außenbauteilen zählen beispielsweise Außenwände in Mauerwerk, übliche 3-fach-verglaste Fenster für den Wärmeschutz sowie wärmegedämmte Pfettendach-Konstruktionen.

Bei der Umsetzung des baulichen Schallschutzes ist ebenfalls das Belüftungskonzept an die Außenlärmsituation anzupassen. Nach DIN 18005 Beiblatt 1 [2] ist bei Beurteilungspegeln > 45 dB(A) ein schallgedämmtes Belüftungskonzept für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzusehen (z. B. Schlafzimmer mit einem dezentralen, schallgedämmten Lüfter als

Außenluftdurchlass). Zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen werden im Allgemeinen Schlaf- und Kinderzimmer gezählt, wir empfehlen Wohnzimmer analog zu behandeln.

Die Flächen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 45 dB(A), an welchen somit ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen ist, können der Anlage 1.2, 1.4 und 1.6 entnommen werden.

Hinweis: Aufgrund der sich künftig verändernden Gebäudestrukturen, kann zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans kein exakter Beurteilungspegel bzw. daraus resultierender maßgeblicher Außenlärmpegel für die einzelnen Baufenster bzw. gebäudegenau bestimmt werden. Aus diesem Grund werden die Lärmkarten sowie die Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung ohne abschirmende Gebäude erstellt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens von Neubauvorhaben kann durch einen Schallschutznachweis die umliegende Bebauung sowie die Eigenabschirmung des Bauvorhabens berücksichtigt werden, wodurch sich geringer Anforderungen an die Außenbauteile ergeben können.

5.5 Schutz der Außenwohnbereiche

Auch für die Außenwohnbereiche sind Anforderungen, wenn auch nicht in dem Maße wie für Innenräume, tagsüber an den Schallschutz zu stellen. Außenwohnbereiche sind entweder Gärten oder ebenerdige Terrassen oder Balkone und Loggien an den einzelnen Stockwerken.

Unter Bezugnahme auf die gängige Rechtsprechung [10] ist anzunehmen, dass für Außenwohnbereichsflächen, welche dem dauerhaften Aufenthalt und der Erholung dienen, Dauerschallpegel bis zu 62 dB(A) hinnehmbar sind, da dieser Wert die Schwelle markiert, bis zu dem unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.

Für die Feststellung, welche geplanten Außenwohnbereiche von einer Schwellenwertüberschreitung betroffen sind, können die geschossspezifischen Lärmkarten aus Anlage 1.1, 1.3 und 1.5 verwendet werden.

6 Schalltechnische Bewertung der Zimmerei

Der Bestandsbetrieb Zimmerei Holzbau Weber befindet sich auf den Flurstücken Fl.-Nr. 3058/1 und 3060 in der Amalienstraße 9 in 78464 Konstanz. Das Firmengelände liegt innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans „Amalienstraße" im Bereich ohne Gebietseinstufung. Die Zimmerei ist umseitig mit bestehender Wohnbebauung umgeben. Im Westen grenzt die Betriebsleiterwohnung des Inhabers an den Zimmereibetrieb an.

Abbildung 5 zeigt die Lage des Betriebs in blau, die Betriebsleiterwohnung in orange sowie die umliegende schützenswerte Bestandsbebauung in grün.



Abbildung 5: Lageplan Zimmerei

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine messtechnische Bestandsaufnahme des Zimmereibetriebs durchgeführt, um dessen Schallemissionen auf die umliegende schützenswerte Bebauung ermitteln und beurteilen zu können.

Die Randbedingungen der Messung sowie die detaillierten Ergebnisse können dem Bericht-Nr. ACB-0223-216129/06 „Messtechnische Überprüfung des Zimmereibetriebs“ vom 03.02.2023 [8] entnommen werden.

Die messtechnische Bestandsaufnahme ergibt, dass der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A)) [3] am Tag an allen umliegenden beurteilungsrelevanten bestehenden Gebäuden eingehalten werden kann. Nachts findet kein Betrieb statt. Dieses Ergebnis spiegelt auch die behördliche Lärmmessung vom 13.09.2022 durch das Landratsamt Konstanz [7] wider. Selbst bei sehr lauten, kurzzeitigen Schallereignissen ist zudem mit keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA-Lärm zu rechnen.

Damit ist aus schalltechnischer Sicht sichergestellt, dass gesunde Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsbedingungen sowohl in Gebäuden als auch im Außenbereich vorherrschen.

Andere gewerbliche Vorbelastungen müssen nicht berücksichtigt werden, weil im Plangebiet keine weiteren schallrelevanten Gewerbebetriebe vorhanden sind.

7 Textvorschläge für den Bebauungsplan

7.1 Begründung zum Schallschutz

Nach der schalltechnischen Untersuchung hält der Gewerbebetrieb Zimmerei Holzbau Weber an der Umgebungsbebauung die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete ein. Die Ausweisung eines Mischgebietes entspräche jedoch nicht dem Gebietscharakter der umliegenden Wohnnutzungen. Eine Fremdkörperfestsetzung scheidet ebenfalls aus, da der § 1 Abs. 10 BauNVO anlagenbezogene Regelungen trifft, jedoch nicht anwendbar ist auf die Festsetzungen nach dem Immissionsschutzrecht. Aufgrund der momentanen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe an dieser Stelle wird daher keine Festsetzung zur Gebietsart getroffen. Die Festsetzung eines Wohngebiets erscheint zumindest derzeit nicht zweckmäßig, weil der Betrieb sonst erhöhten Anforderungen unterliegen würde. Andererseits soll die derzeitige Gemengelage nur solange festgeschrieben werden, wie die aktuelle Betriebsnutzung dies erfordert. Kurzfristiger Planungsbedarf besteht jedoch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, weshalb diese schon jetzt für diesen Bereich planerisch festgelegt wird. Sobald Steuerungsbedarf hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsteht oder die Zimmerei ihren Betrieb aufgibt, kann eine Ergänzung der planerischen Festsetzungen erfolgen.

Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr:

In der schalltechnischen Untersuchung ACB-0223-216129/07/rev6 vom 09.02.2023 wurde die Lärmsituation im Plangeltungsbereich untersucht.

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt nach DIN 18005:2002-07. Die in dieser DIN genannten Orientierungswerte betragen für ein Mischgebiet (MI) tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht, sie wird maßgeblich durch Immissionen des Straßenverkehrslärm der B33 Schiffstraße sowie der Mainaustraße bestimmt.

Es zeigt sich, dass im Plangebiet sowohl tags wie auch in der Nacht Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005:2002-07 aufgrund des Verkehrslärms zu erwarten sind.

Für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäudeteile werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu lärmarmen Gebäudeseiten) sowie passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Im Plangebiet ergeben sich maximal Schallschutzanforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich VI der Normenreihe DIN 4109:2018-01 („Schallschutz im Hochbau“).

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005:1987-05 ist ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht mehr möglich. Fenster müssen in diesen Fällen daher geschlossen gehalten werden. Um dennoch einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, müssen in Schlaf- und Kinderzimmern mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A)

schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. In Wohnräumen, die nur tagsüber genutzt werden, kann den Anforderungen der Lufthygiene durch „Stoßlüftung“ entsprochen werden.

Auch für die Außenwohnbereiche sind Anforderungen, wenn auch nicht in dem Maße wie für Innenräume, tagsüber an den Schallschutz zu stellen. Außenwohnbereiche sind entweder Gärten oder ebenerdige Terrassen oder Balkone und Loggien an den einzelnen Stockwerken. Unter Bezugnahme auf die gängige Rechtsprechung sind Außenwohnbereichsflächen, welche dem dauerhaften Aufenthalt und der Erholung dienen, lediglich bis zu einem Beurteilungspegel vom 62 dB(A) hinnehmbar. Der genannte Grenzwert von 62 dB(A) gilt dabei für eine Berechnungshöhe von 1,5 m über Bodenoberkante des jeweiligen Außenwohnbereichs.

7.2 Festsetzungen zum Schallschutz

Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr:

(1) Zum Schutz vor Außenlärm ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche sind stockwerksspezifisch nachfolgenden Grafiken zu entnehmen.

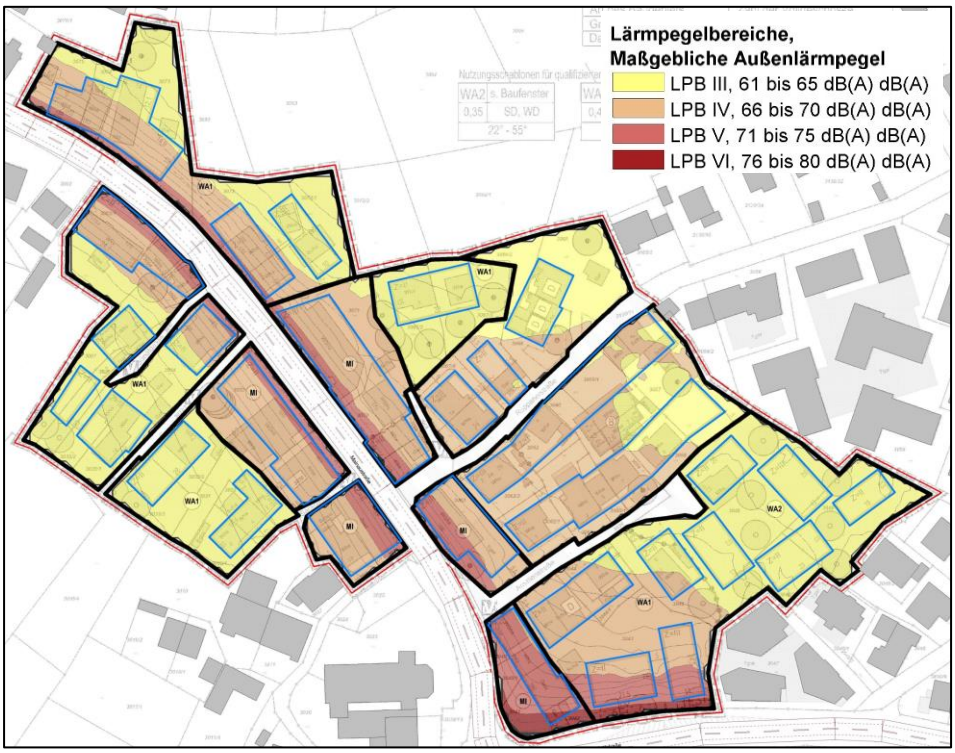


Abbildung A: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, h = 2,0 m über Grund

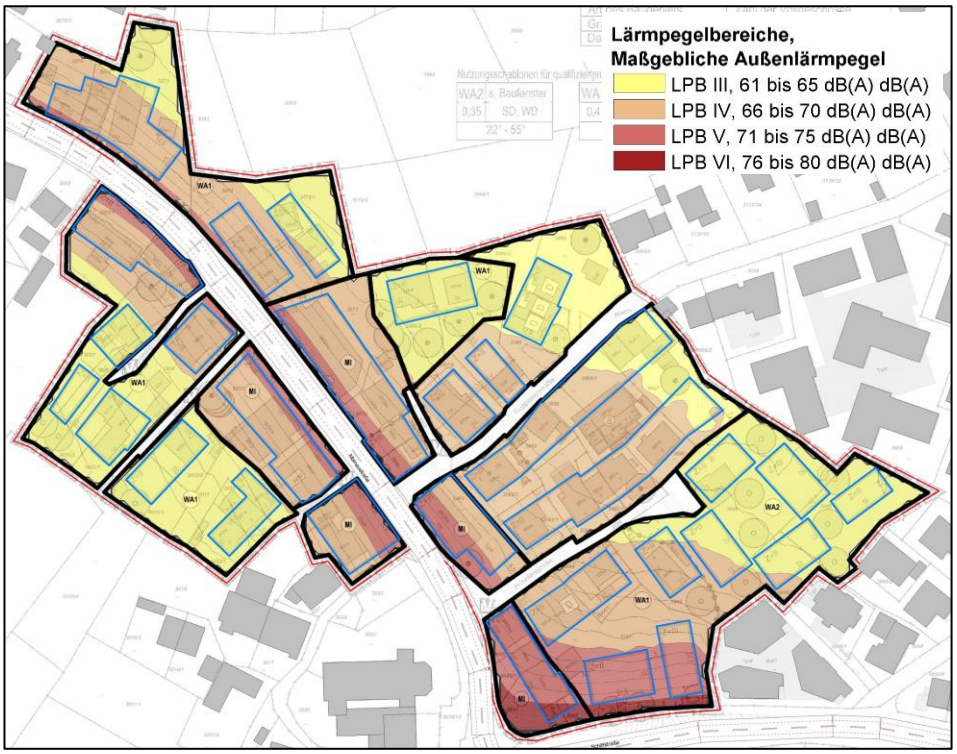


Abbildung B:Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, h = 4,8 m über Grund

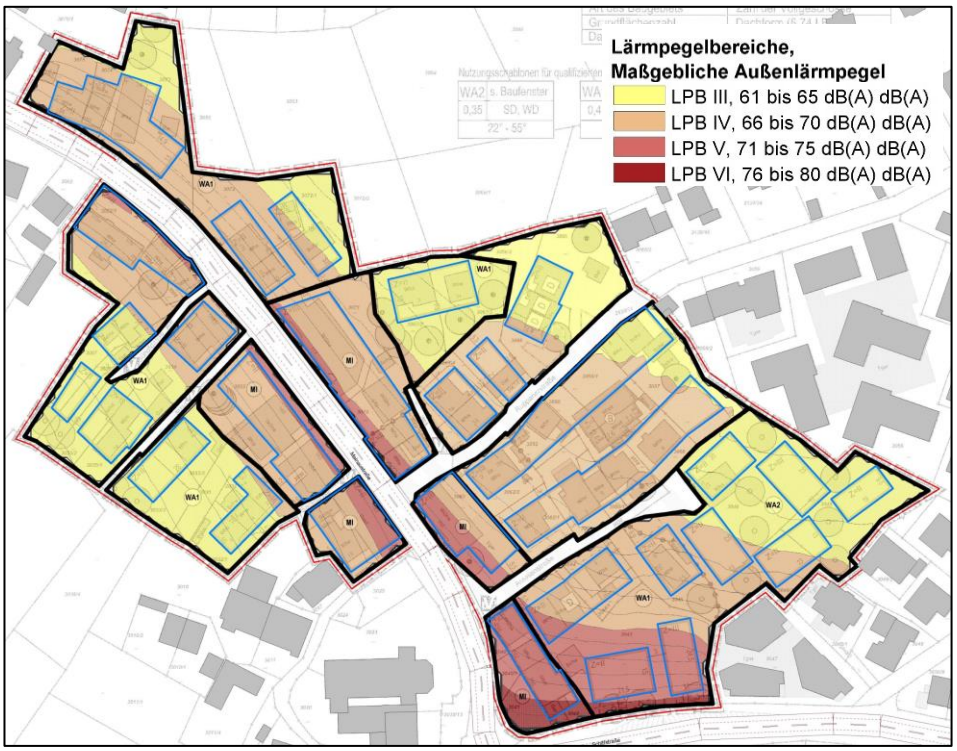


Abbildung C: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, h = 7,6 m über Grund

Entsprechend der Lärmpegelbereiche muss die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ erfüllen, welches nach der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) zu ermitteln ist.

(2) Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind ab nächtlichen Außenlärmpegeln oberhalb 45 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbaren Einrichtungen (z. B. zentrale Be- und Entlüftungsanlage) auszuführen, sofern der Schlafraum nicht durch mindestens ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Alternativ sind vor öffenbaren Fenster bzw. Fenstertüren Balkone mit allseitiger Schallschutzverglasung auszuführen.

(3) Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen etc.) sind so anzuordnen, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) während dem Tagzeitraum nicht überschritten wird. Ggf. ist mit geeigneten Maßnahmen (z. B. Vorverglasung etc.) die Einhaltung des Grenzwertes von 62 dB(A) sicherzustellen.

(4) Von der genannten Festsetzung (1)-(3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Lärmschutz resultieren.

Hinweise

a) Anzuwenden für Bereiche mit Gebietseinstufung Mischgebiet (MI):
Überschreiten die Außenlärmpegel an Fassaden die Orientierungswerte nach DIN 18005:2002-07 für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)), ist durch Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume bzw. deren zur Belüftung dienende Fenster – soweit möglich – zu lärmarmen Gebäudeseiten ausgerichtet sind.

b) Anzuwenden für Bereiche mit Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet (WA):
Überschreiten die Außenlärmpegel an Fassaden die Orientierungswerte nach DIN 18005:2002-07 für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)), ist durch Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume bzw. deren zur Belüftung dienende Fenster – soweit möglich – zu lärmarmen Gebäudeseiten ausgerichtet sind.

8 Zusammenfassung

Die Stadt Konstanz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Amalienstraße“ im Osten der Gemarkung. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Allmannsdorf nördlich der Schiffstraße und wird von der Mainaustraße durchschnitten.

Es wurde der auf die geplante Bebauung einwirkende Verkehrslärm berechnet und beurteilt.

Es zeigt sich, dass im Plangebiet sowohl tags wie auch in der Nacht Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV, zu erwarten sind.

Auf Grundlage der berechneten Lärmsituation werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht und Textvorschläge für die Begründung und die Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes für den Bebauungsplan erarbeitet.

Im Plangebiet ergeben sich maximal Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109-1.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine messtechnische Bestandsaufnahme eines im Plangebiet befindlichen Zimmereibetriebs durchgeführt, um dessen Schallemissionen auf die umliegende schützenswerte Bebauung ermitteln und beurteilen zu können.

Die messtechnische Bestandsaufnahme ergibt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A)) am Tag an allen umliegenden beurteilungsrelevanten bestehenden Gebäuden eingehalten werden können.

Selbst bei sehr lauten, kurzzeitigen Schallereignissen ist zudem mit keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA-Lärm zu rechnen.

Im Nachtzeitraum findet kein Betrieb der Zimmerei statt.

Greifenberg, den 09. Februar 2023



M.Eng. Thea Hirle

Quellenverzeichnis

[1] DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung", Juli 2002

[2] Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren - schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Mai 1987

[3] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998, Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

[4] DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018.

[5] DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018.

[6] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

[7] Behördliche Lärmmessung vom 13.09.2022 durch das Landratsamt Konstanz; AZ: 125.800.

[8] Messtechnische Überprüfung des Zimmereibetriebs für die Aufstellung des Bebauungsplans „Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz, ACCON GmbH, Bericht-Nr.: ACB-0223-216129/06, Stand 03.02.2023

[9] Planteil Bebauungsplan, Stand 09.02.2023, Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB

[10] Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 16.03.2006, 4 A 1075.04)

[11] Geoanwendung "Open Street Map" (https://www.openstreetmap.de/).

[12] "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19", Bundesministerium für Verkehr, Ausgabe 2019.

[13] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz, BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721, 1193) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

[14] Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) vom 12. Dezember 2022 – Az.: MLW21-26-11/2

[15] CadnaA, Version 2023 195.5312, Gilching: DataKustik GmbH, 2023.

Anlage 1

Lärmkarten, Straßenverkehr



ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Provinostraße 52
86153 Augsburg

Bericht Nr. ACB-0223-216129/07/rev6
09.02.2023

Anlage 1.1

Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplans
„Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz

Lärmkarte, Straßenverkehr

Berechnungshöhe: 2,0 m über Gelände, EG
Beurteilungszeitraum Tag (06:00 - 22:00 Uhr)

Maßstab 1:1.200

Objekte

- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Rechengebiet

Immissionspegel

- über 40 dB bis 45 dB dB(A)
- über 45 dB bis 50 dB dB(A)
- über 50 dB bis 55 dB dB(A)
- über 55 dB bis 60 dB dB(A)
- über 60 dB bis 65 dB dB(A)
- über 65 dB bis 70 dB dB(A)
- über 70 dB bis 75 dB dB(A)
- über 75 dB bis 80 dB dB(A)
- über 80 dB bis 85 dB dB(A)



ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Provinostraße 52
86153 Augsburg

Bericht Nr. ACB-0223-216129/07/rev6
09.02.2023

Anlage 1.2

**Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplans
„Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz**

Lärmkarte, Straßenverkehr

**Berechnungshöhe: 2,0 m über Gelände, EG
Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)**

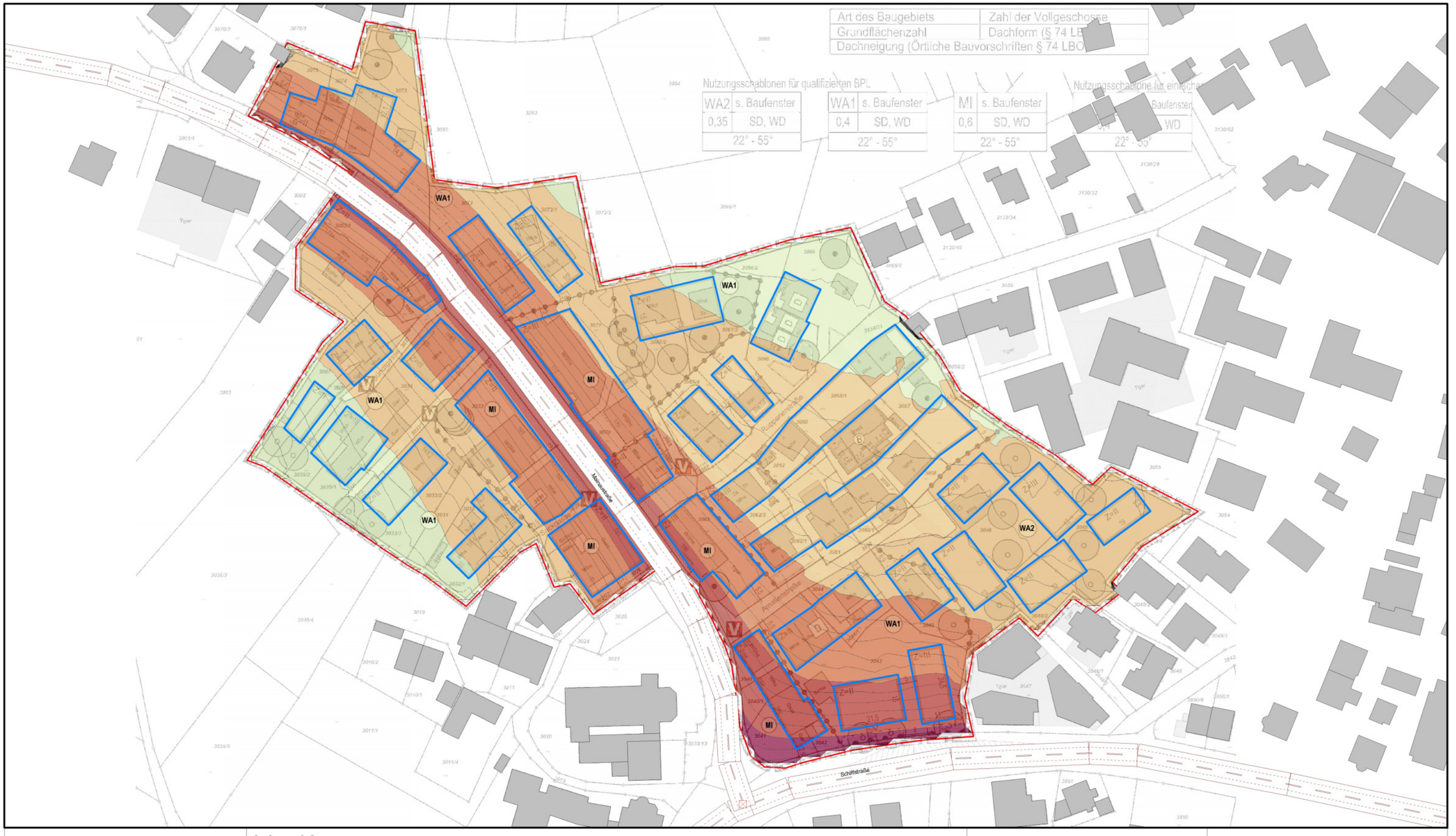
Maßstab 1:1.200

Objekte

- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Rechengebiet

Immissionspegel

- über 40 dB bis 45 dB dB(A)
- über 45 dB bis 50 dB dB(A)
- über 50 dB bis 55 dB dB(A)
- über 55 dB bis 60 dB dB(A)
- über 60 dB bis 65 dB dB(A)
- über 65 dB bis 70 dB dB(A)
- über 70 dB bis 75 dB dB(A)
- über 75 dB bis 80 dB dB(A)
- über 80 dB bis 85 dB dB(A)



ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Provinostraße 52
86153 Augsburg

Bericht Nr. ACB-0223-216129/07/rev6
09.02.2023

Anlage 1.3

**Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplans
„Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz**

Lärmkarte, Straßenverkehr

**Berechnungshöhe: 4,8 m über Gelände, OG 1
Beurteilungszeitraum Tag (06:00 - 22:00 Uhr)**

Maßstab 1:1.200

Objekte

- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Rechengebiet

Immissionspegel

- über 40 dB bis 45 dB dB(A)
- über 45 dB bis 50 dB dB(A)
- über 50 dB bis 55 dB dB(A)
- über 55 dB bis 60 dB dB(A)
- über 60 dB bis 65 dB dB(A)
- über 65 dB bis 70 dB dB(A)
- über 70 dB bis 75 dB dB(A)
- über 75 dB bis 80 dB dB(A)
- über 80 dB bis 85 dB dB(A)



ACCON
ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Provinostraße 52
86153 Augsburg

Bericht Nr. ACB-0223-216129/07/rev6
09.02.2023

Anlage 1.4

Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplans
„Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz

Lärmkarte, Straßenverkehr

Berechnungshöhe: 4,8 m über Gelände, OG 1
Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)

Maßstab 1:1.200

Objekte

- **Straße**
- **Kreuzung**
- **Haus**
- **Rechengebiet**

Immissionspegel

- über 40 dB bis 45 dB dB(A)
- über 45 dB bis 50 dB dB(A)
- über 50 dB bis 55 dB dB(A)
- über 55 dB bis 60 dB dB(A)
- über 60 dB bis 65 dB dB(A)
- über 65 dB bis 70 dB dB(A)
- über 70 dB bis 75 dB dB(A)
- über 75 dB bis 80 dB dB(A)
- über 80 dB bis 85 dB dB(A)



ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Provinostraße 52
86153 Augsburg

Bericht Nr. ACB-0223-216129/07/rev6
09.02.2023

Anlage 1.5

**Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplans
„Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz**

Lärmkarte, Straßenverkehr

**Berechnungshöhe: 7,6 m über Gelände, OG 2
Beurteilungszeitraum Tag (06:00 - 22:00 Uhr)**

Maßstab 1:1.200

Objekte

- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Rechengebiet

Immissionspegel

- über 40 dB bis 45 dB dB(A)
- über 45 dB bis 50 dB dB(A)
- über 50 dB bis 55 dB dB(A)
- über 55 dB bis 60 dB dB(A)
- über 60 dB bis 65 dB dB(A)
- über 65 dB bis 70 dB dB(A)
- über 70 dB bis 75 dB dB(A)
- über 75 dB bis 80 dB dB(A)
- über 80 dB bis 85 dB dB(A)



ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Provinostraße 52
86153 Augsburg

Bericht Nr. ACB-0223-216129/07/rev6
09.02.2023

Anlage 1.6

**Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplans
„Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz**

Lärmkarte, Straßenverkehr

**Berechnungshöhe: 7,6 m über Gelände, OG 2
Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)**

Maßstab 1:1.200

Objekte

- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Rechengebiet

Immissionspegel

- über 40 dB bis 45 dB dB(A)
- über 45 dB bis 50 dB dB(A)
- über 50 dB bis 55 dB dB(A)
- über 55 dB bis 60 dB dB(A)
- über 60 dB bis 65 dB dB(A)
- über 65 dB bis 70 dB dB(A)
- über 70 dB bis 75 dB dB(A)
- über 75 dB bis 80 dB dB(A)
- über 80 dB bis 85 dB dB(A)

Anlage 2

Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Straßenverkehr



ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Provinostraße 52
86153 Augsburg

Bericht Nr. ACB-0223-216129/07/rev6
09.02.2023

Anlage 2.1

**Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplans
„Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz**

**Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109, Straßenverkehr**

Berechnungshöhe: 2,0 m über Gelände, EG

Maßstab 1:1.200

Objekte

- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Rechengebiet

**Lärmpegelbereiche,
Maßgebliche Außenlärmpegel**

- LPB I, bis 55 dB(A) dB(A)
- LPB II, 56 bis 60 dB(A) dB(A)
- LPB III, 61 bis 65 dB(A) dB(A)
- LPB IV, 66 bis 70 dB(A) dB(A)
- LPB V, 71 bis 75 dB(A) dB(A)
- LPB VI, 76 bis 80 dB(A) dB(A)
- LPB VII, > 80 dB(A) dB(A)



ACCON
ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Provinostraße 52
86153 Augsburg

Bericht Nr. ACB-0223-216129/07/rev6
09.02.2023

Anlage 2.2

Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplans
„Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz

Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109, Straßenverkehr

Berechnungshöhe: 4,8 m über Gelände, OG 1

Maßstab 1:1.200

Objekte

- **Straße**
- **Kreuzung**
- **Haus**
- **Rechengebiet**

Lärmpegelbereiche,
Maßgebliche Außenlärmpegel

- LPB I, bis 55 dB(A) dB(A)
- LPB II, 56 bis 60 dB(A) dB(A)
- LPB III, 61 bis 65 dB(A) dB(A)
- LPB IV, 66 bis 70 dB(A) dB(A)
- LPB V, 71 bis 75 dB(A) dB(A)
- LPB VI, 76 bis 80 dB(A) dB(A)
- LPB VII, > 80 dB(A) dB(A)



ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Provinostraße 52
86153 Augsburg

Bericht Nr. ACB-0223-216129/07/rev6
09.02.2023

Anlage 2.3

**Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplans
„Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz**

**Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109, Straßenverkehr**

Berechnungshöhe: 7,6 m über Gelände, OG 2

Maßstab 1:1.200

Objekte

- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Rechengebiet

**Lärmpegelbereiche,
Maßgebliche Außenlärmpegel**

- LPB I, bis 55 dB(A) dB(A)
- LPB II, 56 bis 60 dB(A) dB(A)
- LPB III, 61 bis 65 dB(A) dB(A)
- LPB IV, 66 bis 70 dB(A) dB(A)
- LPB V, 71 bis 75 dB(A) dB(A)
- LPB VI, 76 bis 80 dB(A) dB(A)
- LPB VII, > 80 dB(A) dB(A)

Anlage 3

Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Straßenverkehr und Gewerbe gem. DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.6



ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Provinostraße 52
86153 Augsburg

Bericht Nr. ACB-0223-216129/07/rev6
09.02.2023

Anlage 3.1

**Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplans
„Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz**

**Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109, Straßenverkehr und Gewerbe gemäß DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.6**

Berechnungshöhe: 2,0 m über Gelände, EG

Maßstab 1:1.200

Objekte

- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Rechengebiet

**Lärmpegelbereiche,
Maßgebliche Außenlärmpegel**

- LPB I, bis 55 dB(A) dB(A)
- LPB II, 56 bis 60 dB(A) dB(A)
- LPB III, 61 bis 65 dB(A) dB(A)
- LPB IV, 66 bis 70 dB(A) dB(A)
- LPB V, 71 bis 75 dB(A) dB(A)
- LPB VI, 76 bis 80 dB(A) dB(A)
- LPB VII, > 80 dB(A) dB(A)



ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Provinostraße 52
86153 Augsburg

Bericht Nr. ACB-0223-216129/07/rev6
09.02.2023

Anlage 3.2

**Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplans
„Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz**

**Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109, Straßenverkehr und Gewerbe gemäß DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.6**

Berechnungshöhe: 4,8 m über Gelände, OG 1

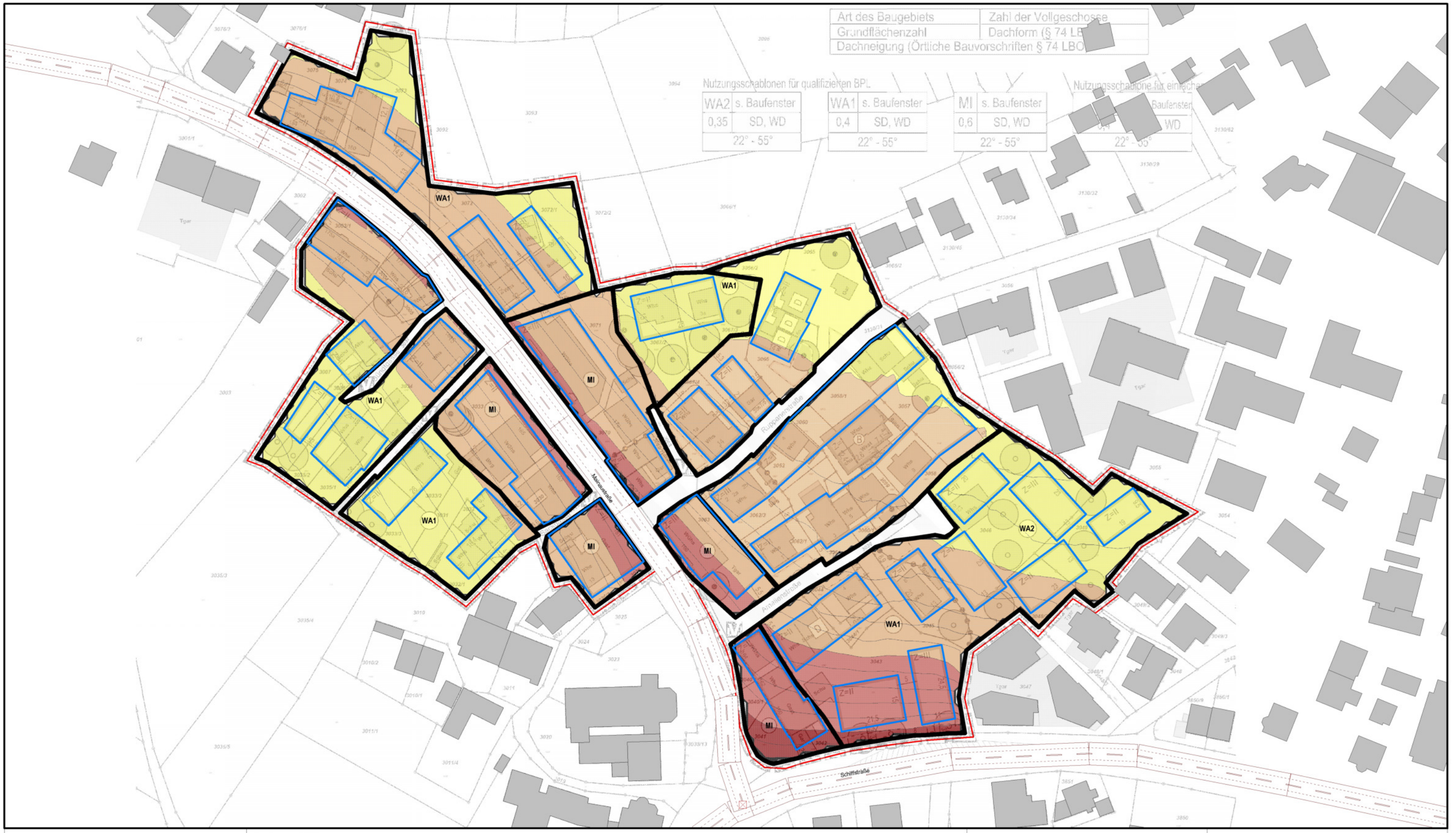
Maßstab 1:1.200

Objekte

- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Rechengebiet

**Lärmpegelbereiche,
Maßgebliche Außenlärmpegel**

- LPB I, bis 55 dB(A) dB(A)
- LPB II, 56 bis 60 dB(A) dB(A)
- LPB III, 61 bis 65 dB(A) dB(A)
- LPB IV, 66 bis 70 dB(A) dB(A)
- LPB V, 71 bis 75 dB(A) dB(A)
- LPB VI, 76 bis 80 dB(A) dB(A)
- LPB VII, > 80 dB(A) dB(A)



ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Provinostraße 52
86153 Augsburg

Bericht Nr. ACB-0223-216129/07/rev6
09.02.2023

Anlage 3.3

**Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplans
„Amalienstraße“ in der Stadt Konstanz**

**Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109, Straßenverkehr und Gewerbe gemäß DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.6**

Berechnungshöhe: 7,6 m über Gelände, OG 2

Maßstab 1:1.200

Objekte

- Straße
- Kreuzung
- Haus
- Rechengebiet

**Lärmpegelbereiche,
Maßgebliche Außenlärmpegel**

- LPB I, bis 55 dB(A) dB(A)
- LPB II, 56 bis 60 dB(A) dB(A)
- LPB III, 61 bis 65 dB(A) dB(A)
- LPB IV, 66 bis 70 dB(A) dB(A)
- LPB V, 71 bis 75 dB(A) dB(A)
- LPB VI, 76 bis 80 dB(A) dB(A)
- LPB VII, > 80 dB(A) dB(A)