
Bebauungsplan:

"BURGSTRASSE – 1. ÄNDERUNG"

Fassung vom: 13.01.2017

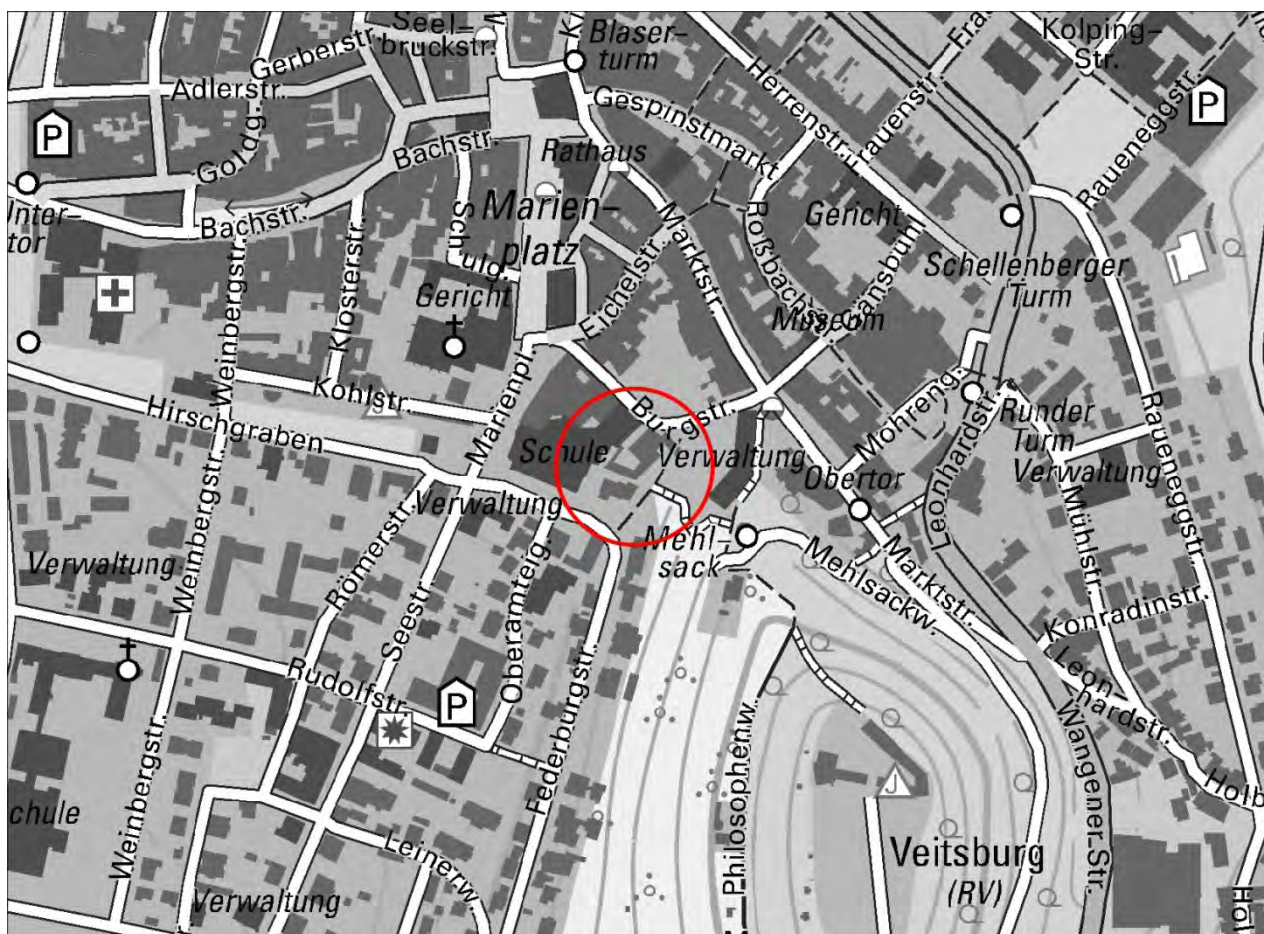
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Auslegungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 04.03.2015 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 07.03.2015 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 07.03.2015 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 16.03.2015
bis 30.03.2015 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom
mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB
und § 74 Abs. 7 LBO | am |
| Ravensburg, den |
(BÜRGERMEISTER) |

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den
.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den
.....
(AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den
.....
(STADTPLANUNGSAMT)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

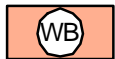
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



- 1.1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)
(§ 4a BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude; Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Schank- und Speisewirtschaften; sonstige Gewerbetriebe; Geschäfts- und Bürogebäude; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,55*

- 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

* beispielhaft

WH 461,90
m ü. NN*

* beispielhaft

2.2 Wandhöhe

Die höchstzulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über NN.

Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers. Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO nicht zulässig.

Bei einem Flachdach gilt die WH als maximale Oberkante des Gebäudes.

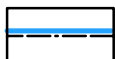
HbA 465,00
m ü. NN*

* beispielhaft

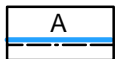
2.3. Höchstzulässige Gebäudehöhe

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über NN.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

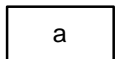


3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



3.2 Baugrenze für unterirdische Anbauzone A (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenze sind nur bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

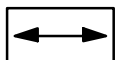


3.3 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt:

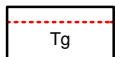
Innerhalb der überbaubaren Flächen darf unter Beachtung der zulässigen Wandhöhen und Höhen baulicher Anlagen ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Eine Unterschreitung der in § 5 Abs. 4 und 7 LBO geforderten Mindestabstandsflächen ist zulässig.



3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



4.1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig.

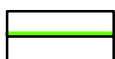
5. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis:

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Straßenbegrenzungslinie

 V

5.3. Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Parkanlage

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



7.1 Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Der bestehende Baum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.



7.2 Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittel- bis kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gemessen in 1,0 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 in der jeweils aktuellen Fassung zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im Wurzelbereich der festgesetzten Bäume muss die Höhe der Substratschicht mind. 80 cm betragen.

7.3. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 3° sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.4 Begrünung der Stützmauer

Nach Abschluss der Sanierung der Stützmauer muss diese wieder vollständig begrünt werden. Dabei sind mindestens 50% heimische Pflanzen zu verwenden.

Entlang des Fußes der Stützmauer muss auf deren nordwestlicher Seite ein Pflanzstreifen mit einer Substrathöhe von mind. 80 cm angelegt werden.

7.5 Verwendung von insektenschonender Straßenbeleuchtung

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Flächig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Masten ist auf 6 m zu beschränken. Der Einsatz von Skybeamern sowie blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig.

7.6 Artenschutz

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Zum Schutz von Gebäudebrüterarten müssen alle Arbeiten am Gebäude (Sanierung, Abriss, Gerüstbau etc.) in dem Zeitraum von Mitte August bis spätestens Ende Februar begonnen werden.

Der Abriss von Gebäuden ist ausschließlich in der Zeit von 15. Oktober bis 15. März vorzunehmen. Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen.

7.7 Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanprall

Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Hinsichtlich des Baumaterials Glas für Gebäude und Einfriedungen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen, dass Vogelanprall minimiert wird. Es sind nur halbtransparente Materialien oder Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % einzusetzen.

7.8 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

8.1 Schutz vor Luftverunreinigungen

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

9. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Passiver Lärmschutz

Für die Gebäude an der Burgstraße ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich V das Schalldämmmaß der Außenbauteile, die der Burgstraße zugewandt sind, nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

- a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
erf. R'W, res 50 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse VI nach DIN 2719)
- b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Berherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.
erf. R'W, res 45 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)

10. GELÄNDEANPASSUNG AN VEHRKEHRSFLÄCHEN

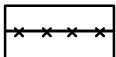
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

11. SONSTIGE PLANZEICHEN



10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

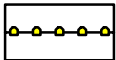


10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)



1.1 Stadtbildsatzung / Erhaltungssatzung

Für den gekennzeichneten Bereich findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" (Satzungsbeschluss 24.05.1976, Rechtsverbindlichkeit seit 16.07.1976) keine Anwendung.

1.2 Dachform und Dachneigung

SD Satteldach

WD Walmdach

KWD Krüppelwalmdach

FD Flachdach

30°- 40°*

*beispielhaft

Dachneigung in Grad

Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.3 Mülltonnenstandplätze

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Mülltonnenstandplätze sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

1.4 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Mauern zur Grundstücksabtrennung sind nur zur Abfangung von Höhenunterschieden und zur Geländeangleichung zulässig.

1.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand), bei traufdurchbrechenden Dachaufbauten kann bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge abgewichen werden, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des First zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird und
- je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten;
- Mindestabstand zum First 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zum Ortgang 1,00 m (Außenkante Außenwand);
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zu Graten 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00 m (Außenkanten).
- Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70 m betragen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



1. Kulturdenkmal, das gemäß § 2 DSchG dem Denkmalschutz unterliegt.

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Füllschema der Nutzungsschablone:

Planungserichtliche Festsetzungen	
1	2
3	
4	5

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Wandhöhe (WH)
- 4 Höhe der baulichen Anlagen (HbA)
- 5 Bauweise

Örtliche Bauvorschriften	
1	
2	

- 1 Dachform
- 2 Dachneigung

2. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

3. Denkmalschutz

Bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen sind archäologische Untersuchungen durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen.

Bei jeglichen Baumaßnahmen (oberirdisch oder im Erdreich) ist auf den Erhalt und die Sicherung der historischen Stadtbefestigungen und Grundmauern zu achten. Alle Baumaßnahmen im Bereich der historischen Stadtbefestigungen bedürfen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

Für die Erhaltung und Sicherung der Stadtmauerreste ist ein Konzept vorzulegen.

4. Ökologische Baubegleitung

Um Verstöße gegen Verbote nach § 39 und § 44 BNatSchG zu vermeiden sind vorgezogene Maßnahmen, Ersatz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, für deren Überwachung und Begleitung eine ökologische Baubegleitung beauftragt werden muss.

5. Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und vor Abbruch und Neubauarbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

6. Luftreinhaltung

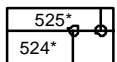
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.

7. Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

E PLANUNTERLAGE

Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand von 14.12.2016.



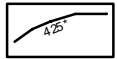
*beispielhaft

1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



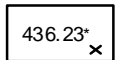
*beispielhaft

2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand mit Hausnummer



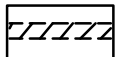
*beispielhaft

3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.



*beispielhaft

4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über NN.



5. Stützmauer

Aufgestellt:
Ravensburg, den 13.01.2017
Stadtplanungsamt / Herbst

Rosol

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
7. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
8. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
13. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
14. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 0,16 ha großen Bereich in der Ravensburger Altstadt südlich der Burgstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 51/6, 53/2 und 69/1 sowie teilweise die Flurstücke 51/2 und 79 der Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ravensburger Altstadt, dem als „Oberstadt“ bezeichneten ältesten Altstadtbereich Ravensburgs und ist Teil des Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt".

Die Burgstraße, bis ins 19. Jahrhundert noch als „Mangasse“ bezeichnet, wird durch eine geschlossene Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden jüngerer Bauzeit und ein Rückgebäude des Kinocenters geprägt. Das Gebäude Burgstraße 14, die historische „Obere Mang“, als Kulturdenkmal von heimatgeschichtlich hoher Bedeutung, steht als markantes Einzelgebäude in der Burgstraße am Rand der Altstadt.

Die umgebenden Gebäude sind vorwiegend von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit unterschiedlichen Höhen geprägt. Lediglich das Rückgebäude des Kinocenters aus den 1990er Jahren weist ein gestaffeltes Pultdach auf.

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft die historische Stadtbefestigung, von der noch Teile erhalten sind und die als eingetragenes Kulturdenkmal stadthistorische Bedeutung hat. Allerdings ist die Stadtmauer nicht überall sicht-/erlebbbar, sondern ist z.T. von Erde und Pflanzen überdeckt.

Während das Plangebiet im Norden von der Burgstraße und im Westen durch die angrenzende Bebauung des Kinocenters begrenzt wird, befindet sich am östlichen Gebietsrand ein stark begrünter Hang mit z.T. altem Baumbestand entsprechender Wuchsgröße. Am Fuß des Hanges durchquert eine stark frequentierte, öffentliche Fuß- und Radwegverbindung, eine wichtige Hauptverbindung lt. Radverkehrskonzept, das östliche Plangebiet.

Die Umgebung des Gebietes weist eine breite Nutzungsmischung aus Gastronomie, Dienstleistung, Duale Hochschule, Kinocenter und Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen auf.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Erhalt der städtebaulich prägenden Gestalt des Kulturdenkmals und Art der baulichen Nutzung
- Entwicklung und Sicherung eines dauerhaft tragfähigen Nutzungs- und Baukonzeptes

- Festsetzung von überbaubaren Flächen, Wand- und Gebäudehöhen sowie die Entwicklung örtlicher Bauvorschriften, die eine umfeldverträgliche Nutzung gewährleisten
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Das auf dem Grundstück Burgstraße 14 befindliche Gebäude ist als eingetragenes Kulturdenkmal von kulturhistorischer und aufgrund seiner Lage auch von stadt- bildprägender Bedeutung. Den Zielen des Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt" entsprechend soll die erhaltenswerte Gebäudesubstanz gesichert sowie das Um- feld des Kulturdenkmals gestalterisch aufgewertet werden. Daher sollen störende Nebengebäude reduziert und die planungsrechtlichen Grundlagen für einen kom- paktten, städtebaulich angemessenen Anbau geschaffen werden. Zur Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes für das Ensemble ist die zweckmäßigere Ausnutzung des Baugrundstücks erforderlich, deren Realisierung geändertes Pla- nungsrecht bedingt.

Unmittelbar angrenzend an dieses Grundstück verläuft zudem eine wichtige öf- fentliche Fuß- und Radwegeverbindung, die zur Erhöhung der Verkehrssicherheit aufgeweitet und in Verbindung mit dem Neubauvorhaben umgestaltet werden soll.

Zur Verwirklichung der Planungsziele ist daher die Änderung des Teilbereiches des geltenden Bebauungsplanes notwendig.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der größte Teil des Plangebietes (2/3 der Gesamtfläche) befindet sich in privatem Eigentum (Fl.Stck. 51/6, 53/2). Die öffentlichen Flächen setzen sich zu einem ger- ingen Teil aus der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Fl.Stck. 79) sowie einer größeren Fläche (Fl. Stck. 69, 69/1) als Grünanlage mit Fuß- und Radweg zu- sammen.

Ein bislang zu den öffentlichen Flächen gehörender Streifen des Flurstücks 69/1, angrenzend an das private Flurstück 53/2, wurde mittlerweile an den Eigentümer des Flurstücks 53/2 übertragen. Der Grunderwerb wurde gekoppelt mit dem anvi- sierten Bauvorhabens des Eigentümers, das auch eine Unterbauung der übrigen öffentlichen Fläche mit einer Tiefgarage impliziert.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Plangebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 368, "Marktstra- ße/Burgstraße/Eichelstraße", rechtsverbindlich seit dem 07.10.2010.

Dieser Bebauungsplan setzt im Bereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Besonderes Wohngebiet" mit einer auf den gebauten Bestand beschränkenden Baugrenze und zwei Baumpflanzgeboten im Innenhof fest.

7. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt für das überwiegende Plangebiet "Gemischte Bauflächen" und

einen Streifen im östlichen Bereich als "Gemeinbedarfsfläche (Schule)" dar. Insofern kann sich die vorliegende Planung als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

8. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB verwendet, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg befindet, fast vollständig bebaut und erschlossen ist und auch eine geringe zulässige Grundfläche aufweist. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², daher ist eine Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor.

9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur, die geprägt ist von Gastronomie, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, erfolgt zur Sicherung und Stärkung des Gebietscharakters die Festsetzung als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung" (Besonders Wohngebiet). Durch diese Festsetzung wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes weiterhin gewahrt.

Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sich diese Nutzungen mit der kleinteiligen, dichten, vorwiegend geschlossen bebauten Altstadtstruktur nicht vereinbaren lassen.

Vergnügungsstätten werden in den "Besonderen Wohngebieten" aus strukturellen Gründen ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung sowie den vorhandenen kulturellen Nutzungen nicht vereinbar sind.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl, Wandhöhe und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt leicht unterhalb der bislang geltenden Ausnutzungsziffer von 0,6. Aufgrund seiner stadthistorischen Bedeutung soll das denkmalgeschützte Gebäude weitgehend freigestellt erlebbar sein und nicht durch einen großvolumigen Neubau dominiert werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB

Die besondere städtebauliche Bedeutung des Gebäudes Burgstraße 14 beruht u.a. darauf, dass es in der vom Blockrand geprägten Innenstadt als freistehendes Gebäude erlebbar ist. Dies soll durch die eng am Bestand orientierte Baugrenze auch gewahrt bleiben. Lediglich im dahinter liegenden, rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist eine zusätzliche Bebauung zulässig, so dass das städtebauliche Erscheinungsbild, wie es von der Straße aus wahrgenommen wird, so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird in

seinen bestehenden baulichen Dimensionen gesichert. Den kleinteiligen innerstädtischen Strukturen entsprechend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Während das Bestandsgebäude giebelständig zur Straße ausgerichtet ist, wird für den Anbau eine hierzu querstehende Hauptfirstrichtung festgesetzt, so dass die Wahrnehmung des Anbaus von der weniger dominierenden Traufseite her erfolgt. Die städtebauliche Bedeutung des historischen Gebäudes wird auch durch die Festsetzung der max. Firsthöhe des Anbaus auf 1 Meter unterhalb der des Bestandsgebäudes berücksichtigt.

In der mit "A" bezeichneten unterirdischen Anbauzone ist eine zusätzliche kellerähnliche Bebauung möglich, so dass weitere Raumkapazitäten geschaffen werden können, ohne oberirdisch in Erscheinung zu treten und das historische Gesamtbild zu beeinträchtigen.

Tiefgarage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Für das Grundstück Burgstraße 14 wird eine Sanierung und Umgestaltung der vorhandenen Gaststätte angestrebt. Um die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird eine Tiefgarage festgesetzt. Dadurch kann die südöstlich an das Gebäude angrenzende Fläche von Bebauung freigehalten und für eine potentielle Neuanlage des bestehenden, nun überplanten Biergartens, genutzt werden. Gleichzeitig wird die angrenzende Fuß- und Radwegverbindung aufgewertet.

Die Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 69/1) durch eine private Tiefgarage wird in Form einer Dienstbarkeit außerhalb des Bebauungsplanes geregelt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über das benachbarte Flurstück Nr. 54/5 und tangiert hier die historische Stadtmauer. Der Eingriff ins Erdreich im Bereich der historischen Stadtmauer ist vertretbar, wenn diese erhalten wird. Die Anlage der Tiefgaragenzufahrt wird genutzt, um die Mauer in diesem Bereich freizulegen und für die Zukunft sichtbar zu machen.

Für die Tiefgarage wird bewusst keine Begrünung bzw. Mindestdicke einer Erdüberdeckung festgesetzt. Der innerstädtischen, beengten Lage entsprechend ergeben die außerhalb des Hochbaus befindlichen Flächen über der Tiefgarage eine z.T. unzusammenhängende kleinteilige Struktur, so dass diese kaum geeignet sind, wesentliche positive Effekte für das Kleinklima und den Gewässerhaushalt zu erbringen.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Die öffentliche Verkehrsfläche der Burgstraße bleibt unverändert.

Zwischen der Burgstraße und der Federburgstraße wird die stark frequentierte Fuß- und Radwegeverbindung zusätzlich als eine als Begleitfläche ausgewiesene Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird der hohen verkehrlichen Bedeutung dieses Weges Rechnung getragen. Gleichzeitig soll dieser am begrünnten Veitsburghang und abseits der Verkehrsstraßen ruhig gelegene Bereich Aufenthaltsqualitäten bieten. Die Fläche ist daher bewusst "lediglich" als "Begleitfläche" zur "Öffentlichen Verkehrsfläche" festgesetzt. Auch Sitzgelegenheiten sind entlang der begrünnten Stützmauer denkbar.

Artenschutz

Obwohl es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung ohne konkretes Vorhaben mit bindender Zuordnung handelt, bestanden parallel fortgeführte Entwürfe des derzeitigen Eigentümers. Deren fachliche Bewertung wurde in den Bebauungsplan nur insofern aufgenommen, wie es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zweckmäßig ist.

Insbesondere die sich aus der artenschutzfachlichen Begutachtung ergebenden Maßnahmen wurden im Hinblick auf das dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltete Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet.

Die im Bericht zur artenschutzfachlichen Prüfung (Ramos, 21.07.2016, siehe Anlage 1) aufgeführten Maßnahmen M1 "Eingriffe in Gehölze/Kletterpflanzen außerhalb Vegetationszeit", M3 "Nachpflanzung an der Stützmauer", M12 "Vogelschlag" und M13 "Gestaltung Lichtenanlagen" wurden zur bauleitplanerischen Konfliktbewältigung im Rahmen der Abwägung als Festsetzung aufgenommen. Die übrigen genannten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ausführungsdetails von dem konkreten Bauvorhaben abhängig. Sie stellen eine Momentaufnahme dar und sind daher ins Baugenehmigungsverfahren gemäß konkretem Antrag aufzunehmen. Auf die wesentlichen, absehbaren Herausforderungen wird hierdurch bereits hingewiesen.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stadtbildsatzung

Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Kulturdenkmal Burgstraße 14, das von wesentlicher stadtbildprägender Bedeutung ist. Daher ist es ein maßgebliches Ziel des Bebauungsplanes in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Gebäude eine bauliche Veränderung zu ermöglichen ohne die räumliche Wirkung des historischen Gebäudes negativ zu beeinträchtigen. Vielmehr soll das Bestandsgebäude so weit wie möglich freigestellt und der auf dem hinteren Grundstück mögliche Neubau in seiner Gestaltung klar vom Kulturdenkmal abgesetzt werden. Daher ist neben einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, wie es auch in der Umgebung vorkommt, ebenso ein Flachdach denkbar, so dass sich der Neubau gegenüber dem historischen Gebäude gestalterisch zurücknimmt und von diesem unterscheidet. Insofern ist es für diesen speziellen Fall erforderlich, die Stadtbildsatzung in sehr begrenztem räumlichen Umfang außer Kraft zu setzen, um die städtebauliche Wirkung des Kulturdenkmals nicht negativ zu beeinträchtigen.

Dachform/ -neigung

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung orientieren sich am Bestand. Daher wird zur Burgstraße hin ausschließlich das für die Altstadt typische Sattel-, Krüppel- oder Walmdach vorgeschrieben, während für den von der Straße aus nicht wesentlich wahrnehmbaren Anbau auch ein Flachdach zulässig ist. Der verbindende Zwischenbau kann nur mit einem Flachdach ausgebildet werden, damit er in seiner Wahrnehmbarkeit bewusst nur untergeordneter in Erscheinung tritt.

Dachaufbauten

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten ermöglichen eine angemessene Nutzung des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte historische Erscheinungsbildes charakteristisch und prägend sind. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Mülltonnenstandplätze

Die Unterbringung der Mülltonnen soll im Gebäude erfolgen, um die wenigen freien Flächen nicht zusätzlich zu beanspruchen. Hierdurch ergibt sich insgesamt ein ruhigeres städtebauliches Bild.

Einfriedungen

Damit die Wahrnehmung des Kulturdenkmales nicht eingeschränkt wird, sind Regelungen zu Einfriedungen und Mauerhöhen erforderlich.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Gebäude Burgstraße 14 auf dem Flurstück Nr. 53/2 incl. der mit dem Gebäude verbundenen Mauer im Norden des Flurstücks Nr. 69/1 wird nachrichtlich als Kulturdenkmal übernommen und entsprechend im Plan kenntlich gemacht.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Reste der historischen Stadtmauer, die ebenfalls nachrichtlich als Kulturdenkmal übernommen und entsprechend im Plan gekennzeichnet werden.

12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aus der vorliegenden Planung sind gegenüber der bisherigen Planung voraussichtlich lediglich in Bezug auf den Artenschutz wesentliche geänderte Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwartenden.

Diese sind im Folgenden dargestellt:

Artenschutz

Das Plangebiet stellt aufgrund einer Vielzahl von verschiedenen Gehölzen das Habitat für zahlreiche Vogelarten dar. Sanierungs- und Baumaßnahmen führen für alle Arten zur Entnahme ihrer Brutplätze. Für die nicht gefährdeten Arten stellt dies insgesamt keine Gefährdung der lokalen Population dar. Hingegen sind für die anspruchsvollen Vorwarnlisten-Vogelarten Grauschnäpper und Mauersegler, nach artenschutzfachlicher Einschätzung, entsprechende Maßnahmen erforderlich.

Außerdem wurden in dem historischen Gebäude Zwergfledermäuse nachgewiesen. Für diese streng geschützte Art ist infolge von Sanierungs- und Baumaßnahmen mit Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Insgesamt sind verschiedene vorgezogene Maßnahme, Ersatz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (s. Anlage 1), die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der Verkehrssituation in der Burgstraße besteht eine Lärmbelastung für den Menschen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Bereiche festgesetzt. Damit sind insgesamt gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Gegenüber dem bestehenden Zustand sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind bereits umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden, die als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere gar nicht erst zur Verfügung stehen. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen daher nicht. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Schutzgüter Boden und Grundwasser

Aufgrund der umfangreichen versiegelten Flächen stehen nur wenige Teilflächen für Begrünungen zur Verfügung. Diese Flächen werden bereits als Grünflächen genutzt und sollen erhalten, bzw. bei baubedingter Entfernung wieder ersetzt werden.

Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene Bebauung, den Verkehr, die Flächenversiegelung und die damit verbundenen Emissionen geprägt. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Landschaft

Bezüge zwischen Plangebiet und freier Landschaft bestehen nicht. Die öffentliche Grünfläche zwischen Federburgstraße und Burgstraße - Teil der Grünanlage am Veitsburghang, die eine der wenigen großen Grünflächen in der Altstadt darstellt - soll erhalten werden.

Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale, die im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet sind. Der Verlauf der historischen Stadtbefestigung führt im Süden durch das Plangebiet. Teile der Stadtmauer sind dort noch vorhanden und als eingetragenes Kulturdenkmal geschützt. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalsschutzbehörde wird am Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Sie kann gemäß §20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung der Funde machen. Das Stadtbild wird nur im rückwärtigen Bereich der Burgstraße ergänzt und verändert.

Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut bestehen nicht, da die Neubebauung die historischen Bezüge der Umgebung berücksichtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aus der Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

13. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 0,16 ha

Flächenanteile:

Besonderes Wohngebiet	ca. 0,10 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,01 ha
Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche	ca. 0,03 ha
Öffentliche Grünfläche als Parkanlage	ca. 0,02 ha

14. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- "Spezielle artenschutzfachliche Prüfung eines möglichen Wintervorkommens von Fledermäusen in dem Gewölbekeller der Räuberhöhle in Ravensburg" des Büros Luis Ramos, vom 29.03.2015
- "Artenschutzfachliche Einschätzung Fledermäuse und Vögel", des Büros Luis Ramos, vom 08.11.2015
- "Ergänzender artenschutzfachlicher Bericht mit Erläuterung der Maßnahmen", Büro Luis Ramos, vom 21.06.2016
- "Artenschutzfachliche Prüfung – Bericht mit Maßnahmen" des Büros Luis Ramos, vom 21.07.2016/ 31.10.2016/ 10.11.2016
- "Bauhistorische Kurzuntersuchung" der Burgstraße 14, Büro für historische Bau-forschung, Warthausen, November 2009
- "Bauhistorische Untersuchung" der Burgstraße 14, Erdgeschoss und Oberge-schoss, Büro für historische Bauforschung, Warthausen, März 2012
- "Torbogen an der Räuberhöhle – Bauhistorische Kurzuntersuchung und Scha-denskartierung", Büro für Bauforschung Dr. Karin Uetz, Mai 2015

Aufgestellt:

Ravensburg, den 13.01.2017

Stadtplanungsamt/ Herbst

Frau Rosol

Luis Ramos
Schwalbenweg 10
88213 Ravensburg
Tel. Büro: 0751 99 55 81 08
Mobil 0175 1637553

luisramos@t-online.de

An:
Bürgerliches Brauhaus
z. Hd. Herrn Lorenz Schlechter
Motzacher Weg 24
88131 Lindau

Kopie an:
Stadt Ravensburg
Tiefbauamt - Abt. Grünflächen und Ökologie
z. Hd. Frau Blanka Rundel
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

und:
Grath Architekten BDA
Herr Philipp Grath und Herr Hoch
Marktstr. 10
88212 Ravensburg

Datum: 31.10.2016/10.11.2016
(21.07.2016)

Projekt: BPä "Burgstraße" (Räuberhöhle), Ravensburg – Sanierung/Teilabriss Gebäude und Gewölbekeller

>>Artenschutzfachliche Prüfung – Bericht mit Maßnahmen<<

Bitte beachten: Abgestimmte und veränderte Version des Berichtes vom 21.07.2016!

Sowie: Änderungen Textbausteine M 4.1, M 4.2, M 5.1, M 5.2, M 7, M 8.3 und M 14 Monitoring (nach telef. Abstimmung mit Fr. Rundel am 10.11.2016)

Bezug nehmend auf bereits gefertigte Unterlagen:

- „BPä Burgstraße (Räuberhöhle), Ravensburg – Sanierung/Teilabriss Gebäude. Artenschutzfachliche Einschätzung und Relevanzprüfung Fledermäuse und Vögel – Gebäude und Umfeld, 2015“ (Luis Ramos, 08.11.2015);
- „Spezielle artenschutzfachliche Prüfung eines möglichen Wintervorkommens von Fledermäusen in dem Gewölbekeller der Räuberhöhle in Ravensburg“ (Luis Ramos, 29.03.2016);
- „Ergänzender artenschutzfachlicher Bericht mit Erläuterung der Maßnahmen“ (Luis Ramos, 21.06.2016);
- Information vom 13.08.2016 an Herrn B. Schmidt, Untere Naturschutzbehörde LRA RV, bzgl. Sicherung/Verschuß Kellergewölbe vor Rückbaumaßnahmen und Berücksichtigung Maßnahmenpunkt M.8.3 im Bericht v. 21.07.2016;
- Rückmeldung von H. Schmidt, UNB, vom 25.08.2016 zur Maßnahme M 8.3 am 25.08.2016;
- Hier vorliegender Bericht Version vom 21.07.2016 mit zunächst geplantem Maßnahmen-Standort Gebäude Berufsakademie, Stand 31.10.2016.

Sehr geehrter Herr Schlechter,
sehr geehrte Frau Rundel,
sehr geehrte Herren,

im Rahmen der Bebauungsplanänderung "**Burgstraße**" (**Räuberhöhle**), **Ravensburg** wurden zwischen Juni 2015 und Juni 2016 artenschutzfachliche Prüfungen und Abstimmungen durchgeführt, die Ihnen in Form der o.g. Einschätzungen und Prüfberichte am 08.11.2015, 29.03.2016 und 21.06.2016 eingegangen sind.

Unter Beachtung der Verbote aus § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in diesem Bericht die maßgeblichen artenschutzfachlichen Punkte und daraus resultierenden Maßnahmen erläutert, um mögliche Verstöße und Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten (Fledermäuse) und europäisch geschützten Brutvogelarten zu vermeiden.

Die hier unter dem Kapitel Nr. 5 „Maßnahmen“ genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen stehen in Bezug auf die geplanten Rückbaumaßnahmen der unterirdischen Kellerräume¹ und südlich an das historische Gebäude der Räuberhöhle bestehenden Gebäude neueren Datums. Weiter wurden die geplanten Eingriffe in das östlich angrenzende Mauerwerk und die geplanten Restaurierungsmaßnahmen des historischen Bauwerks Räuberhöhle selbst in die artenschutzfachliche Prüfung eingeschlossen, sowie der geplante Neubau (anstelle des bestehenden Gebäudes).

Im Bericht vom 21.07.2016 wurde das Gebäude der Berufsakademie als Standort für Maßnahmen M 4.2 und M 5.2 genannt. Nach dem Abstimmungsgespräch am 11.08.2016 erwies sich dieser Standort als ungeeignet. In der Folge wurde besprochen, dass mit dem Eigentümer Herr Burth, Kino „Die Burg“, ein neuer Standort am Kinogebäude gesucht werden soll. Daraufhin erfolgte am 06.10.2016 eine Begehung der Kinofassaden, bei der neben dem Eigentümer H. Burth auch H. Schlechter und Architekt H. Grath, sowie H. Hoch von Grath Architekten BDA mit dabei waren.

In diesem Bericht ist der neue Standort an dem Kino „Die Burg“ für die Interimsmaßnahmen bereits berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen
Luis Ramos

Ravensburg, 10.11.2016/31.10.2016
(Kressbronn, 21.07.2016)



¹ Siehe bitte „Spezielle artenschutzfachliche Prüfung eines möglichen Wintervorkommens von Fledermäusen in dem Gewölbekeller der Räuberhöhle in Ravensburg“, 29.03.2016, Ramos)

Inhalt

1. Aufgabenstellung.....	4
2. Ergänzende Prüfung Vögel 2016.....	4
3. Prüfung Fledermausvorkommen	6
4. Artenschutzfachliche Bewertung	6
4.1 Vögel.....	6
5.1 Fledermäuse	7
5. Maßnahmen	8
5.1. Allgemeine Regelungen/Maßnahmen	8
5.2. Vorgezogene Maßnahmen Gruppe Fledermäuse und Brutvögel.....	8
5.3. Ersatzmaßnahme Fledermäuse/Mauersegler - im Neubau integriert.....	9
5.4. Maßnahmen wegen Rückbau, Sanierungsmaßnahme - Vögel.....	9
5.5. Maßnahmen wegen Rückbau, Sanierungsmaßnahme - Fledermäuse	10
5.6. Weitere Maßnahmen/Punkte wegen möglichem Fledermausvorkommen	10
5.7. Maßnahmen wegen Vogelschlag, Lichtemissionen, Monitoring.....	11
6. Artenschutzfachliches Fazit.....	12
7. Anhang – Brutplätze Mauersegler Bestandsgebäude südlicher Anbau (Dachvorsprung Südwestseite).....	13
8. Anhang – Interimsmaßnahme Mauersegler Fassade Kinogebäude „Die Burg“	14
9. Anhang – Fotos Standort Interimsmaßnahme Mauersegler+Fledermäuse Kinogebäude „Die Burg“	15
10. Anhang III – Typen Schweglerkästen für den festen Einbau in das Mauerwerk Neubau16	

1. Aufgabenstellung

Das Gebäude „Räuberhöhle“ in der Burgstraße, Ravensburg, soll teilweise saniert und rückgebaut werden. Um bei dem Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten mögliche Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind im Zeitraum Juni 2015 bis Juni 2016 nach Abstimmungen mit dem Bauträger Herr Schlechter, Bürgerliches Brauhaus und Frau Rundel, Tiefbauamt - Abt. Grünflächen und Ökologie, Ravensburg die notwendigen artenschutzfachlichen Überprüfungen von Fledermaus- und Brutvogelvorkommen durchgeführt worden.

In den Berichten „Spezielle artenschutzfachliche Prüfung eines möglichen Wintervorkommens von Fledermäusen in dem Gewölbekeller der Räuberhöhle in Ravensburg“ und „BPä Burgstraße (Räuberhöhle), Ravensburg – Sanierung/Teilabriss Gebäude/Artenschutzfachliche Einschätzung und Relevanzprüfung Fledermäuse und Vögel – Gebäude und Umfeld, 2015“ sind alle Ergebnisse und Details beschrieben und erläutert worden.

An den Daten 21.04.2016, 12.05.2016, 02.06.2016, 22.06.2016, 28.06.2016 und 08.07.2016 sind zusätzliche Überprüfungen der Vogelbestände gemacht worden, um den Brutzeitraum 2016 mit abzudecken.

Nach der Feststellung einzelner besonders und streng geschützter Arten am Gebäude Räuberhöhle und an der östlich angrenzenden hohen Stützmauer mit Grünbestand (dichte Efeugewächse) müssen entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen beachtet und umgesetzt werden. Zudem werden einzelne zeitliche Einschränkungen im Zuge der geplanten Abriss- und Sanierungsmaßnahmen notwendig.

2. Ergänzende Prüfung Vögel 2016

Die einzelnen Überprüfungen in dem Jahr 2016 konnten die spät in der Brutzeit 2015 erfassten Daten bestätigen. In der aktualisierten Tabelle Nr. 1 sind alle Arten erläutert.

Tabelle 1 Festgestellte Brut- und andere Vogelarten Räuberhöhle und Stützmauer mit Efeu nach den Begehungen Juni-Juli 2015 und April-Juni 2016. Die wertgebenden Arten sind mit einem grauen Feld gekennzeichnet.

Vogelarten	RL D	RL BW	VRL	§	Status Räuberhöhle	UG	Brutökologie, Anmerkungen, Daten
Amsel	-	-	-	b	Brutvogel		2 BP Mauervegetation, Gehölze Grünstreifen Süd
Bachstelze	-	-	-	b	Brutvogel Gebäude		1 BP
Blaumeise	-	-	-	-			Brutvogel Gehölze Hang östlich UG
Buchfink	-	-	-	b			Brutvogel Gehölze Hang östlich UG
Buntspecht	-	-		b			Gehölze Hang östlich UG festgestellt
Elster	-	-	-	b	Nahrung suchend		Brutvogel Gehölze Hangfläche östlich UG
Gartenbaumläufer	-	-	-	b			Brutvogel Gehölze Hang
Gartengräsmücke	-	-	-	b	Brutvogel		1 BP Revier Gehölze im Bereich der Stützmauer und Hangvegetation
Grauschnäpper	-	V	-	b	Brutvogel		1 BP Strukturen Mauer und Vegetation
Grünfink	-	-	-	b			Brutvogel Gehölze Hang

Grünspecht	-	-	-	s		Rufend Gehölze Hang
Hausrotschwanz	-	-	-	b	Brutvogel Gebäude und Mauerwerk	
Haussperling	V	V	-	b	Nahrungsgast	Nahrungssuche
Kleiber	-	-	-	b		Brutvogel Gehölze Hang
Kohlmeise	-	-	-	b		Brutvogel Nistkasten Hang unterhalb Berufsakademie
Mauersegler	-	V	-	b	Brutvogel	2 Brutpaare Vordach südlicher Anbau auf der Westseite
Mönchsgrasmücke				b	Brutvogel	2 Reviere Gehölze im Bereich der Stützmauer und am Hang
Rabenkrähe	-	-	-	b	Nahrungssuche	
Rotkehlchen	-	-	-	b	Brutvogel	1 BP Vegetation Mauer und Hang
Stieglitz	-	-	-	b		Brutvogel Gehölze Hang
Sumpfmeise	-	-	-	b		Brutvogel Gehölze Hang
Turmfalke	-	V	-	s	jagend	Mind. 1 BP Mehlsack und 1 BP Evang. Kirche RV, Individuen beider Reviere am Hang jagend
Zaunkönig	-	-	-	b	Brutvogel	Efeuhecke Mauer
Zilpzalp	-	-	-	b	Brutvogel	Brutvogel Gehölze Hang

RL Rote Listen

D Gefährdungsstatus in Deutschland (Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, Ommo Hüppop, T. Ryslavy & P. Südbeck: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015, Berichte zum Vogelschutz 52:19-67)

BW Gefährdungsstatus in Baden-Württemberg (HÖLZINGER et al. 2007)

0 Bestand erloschen

1 Bestand vom Erlöschen bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

V Vorwarnliste

- ungefährdet

§ Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

s streng geschützte Art

b besonders geschützte Art

VRL Europäische Vogelschutzrichtlinie: Arten, die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgelistet sind und Zugvogelarten, die im Land brüten und für die Schutzgebiete ausgewiesen worden sind.

Nach den Überprüfungen sind von dem Projekt Räuberhöhle - Abriss des südlichen Anbaus samt Kellerräume, Sanierung des historischen Teils der Räuberhöhle und Eingriffe in die bestehende Stützmauer mit Vegetation - folgende 8 Brutvogelarten direkt durch den Eingriff in die bestehende Brutplätze betroffen:

- Amsel
- Bachstelze
- Grauschnäpper (Vorwarnlistenart)
- Hausrotschwanz
- Mauersegler (Vorwarnlistenart)
- Mönchsgrasmücke
- Rotkehlchen
- Zaunkönig

Die Brutplätze der genannten Arten Amsel, Bachstelze, Grauschnäpper, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig wurden vor allem in der dichten Efeuvegetation samt begleitenden Gehölzen entlang der auf Flurstück Nr. 69/1 bestehenden hohen Stützmauer vorgefunden, die zudem eine Vielzahl bedeutsamer Habitatstrukturen, wie z.B. Mauernischen, aufweist.

Auch die Gehölze auf den Flurstück Nr. 53/2 und 69/1 südlich des neueren Anbaus (wird abgerissen) sind Teil der Brutplätze der Arten Amsel und Mönchsgrasmücke.

In den Nischen des Altbaus sind die Brutvogelarten Hausrotschwanz und Amsel festgestellt worden. Einzelne Nester im Dachbereich könnten auch von der Bachstelze stammen.

Als Vorwarnlistenart ist der Mauersegler mit 2 Brutpaaren festgestellt worden.

3. Prüfung Fledermausvorkommen

In dem Bericht vom 08.11.2015 (Ramos) ist das Fledermausvorkommen in Form eines Sommerquartieres einzelner Zwergfledermäuse erläutert worden. Die an dem historischen Gebäude der Räuberhöhle vorhandenen Fensterläden und Spalten zwischen Mauerwerk und Balken des alten Fachwerkhauses werden von den Zwergfledermäusen in der Sommerquartierzeit als Verstecke (Quartiere) genutzt.

Im Rahmen der Untersuchungen sind auch balzende Individuen festgestellt worden, die auf die Nutzung des Gebäudes als Balz- und Paarungsquartier hinweisen.

Der relativ lichtarme und vegetationsreiche Raum an der Stützmauer östlich der Räuberhöhle (einschließlich Mauervegetation²) entspricht einem wertvollen Teilbereich der quartiernahen Jagdgebiete für die Zwergfledermäuse, wie in den Detektorbegehungen festgestellt wurde.

In den unterirdischen Kellerräumen des Gebäudes Räuberhöhle im Bereich der Flurstück Nr. 53/2 und 69/1 konnten nach den Untersuchungen im Winter 2015/2016 nicht als Überwinterungsquartiere für Fledermäuse festgestellt werden. Neben Höhlenspinnen sind hier lediglich typische Falterarten, wie die Zimtleule beobachtet worden. Daher wird im Zusammenhang mit den Maßnahmen ausschließlich das festgestellte Sommerquartier der Zwergfledermäuse betrachtet.

4. Artenschutzfachliche Bewertung

4.1 Vögel

Die Brutvogelfauna wird im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung (Rückbau südlicher Anbau mit Gewölbekeller, Sanierung historischer nördlicher Teil, Eingriff in die bestehende Stützmauer) in den folgenden Bereichen Brutplätze verlieren, da Strukturen entnommen werden oder Störungen stattfinden werden:

- Gebäude (u.a. Brutstätten im Vordach für den Mauersegler im südlichen Anbau);
- Mauerwerk bzw. Stützmauer (an der östlichen Flanke Flurstück Nr. 69/1) mit Efeuvegetation und Mauernischen (Brutstätten für mehrere Vogelarten);
- Einzelne junge Gehölze und Sträucher.

Durch den Abriss des südlichen Anbaus sind von den Nischen- und Halbhöhlenbrüterarten Grauschnäpper, Bachstelze und Hausrotschwanz Brutplätze betroffen. Weiter sind hier auch die brütenden Mauersegler betroffen.

Die Brutplätze der Freibrüter-Arten Amsel, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig gehen durch die Entfernung des Efeus am Mauerwerk und der einzelnen wenigen Gehölze verloren.

² Efeu besitzt eine reiche Insektenfauna und wird von vielen Arten als Jagdgebiet aufgesucht, so z.B. von Vogelarten, Fledermäusen, Hornissen/Wespen, Spinnen, Schwebfliegen u.a.

Die Brutvogelarten Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz und Mönchsgrasmücke, sind in den Siedlungsräumen im Gebiet verbreitete Arten, die wenig anspruchsvoll sind und gute Bestände aufweisen. Durch die unmittelbar östlich der Räuberhöhle am Hang angrenzenden insektenreichen Hangflächen besitzen diese Arten (neben den anderen festgestellten Arten) hier ausgezeichnete Bruthabitate. Daher sind hier neben den im Wald oder Parkanlagen brütenden Arten Rotkehlchen und Zaunkönig auch die eher anspruchsvollen Brutvogelarten Gartengrasmücke und die Vorwarnlistenart Grauschnäpper nachgewiesen worden. Das Gebiet direkt oberhalb der Räuberhöhle zeichnet sich auch wegen der relativen Störungsarmut aus, die in den meisten Fällen charakteristisch für die südlichen Stadtrandgebiete (z.B. unterhalb Veitsburg, Bannegghang u.a.) ist.

Die Entnahme der dichten Efeugewächse und einzelnen Gehölze, sowie Mauer- und Gebäudestrukturen bedeutet für alle Arten die Entnahme von Brutplätzen. Im näheren Umfeld der Baustelle wird baubedingt aufgrund der Baustelleneinrichtung (Bauzäune, Absperrungen, Kräne, Maschineneinsatz usw.) mit einer Beeinträchtigung dieser Arten in der Brutzeit zu rechnen sein. Sie stellen für die betroffenen nicht gefährdeten Arten aber keine erhebliche Beeinträchtigung oder Gefährdung der lokalen Population dar. Neben den bekannten Regelungen bezüglich Rodungszeiten und Entfernung der Gehölze (hier vor allem Efeu) müssen hier keine speziellen Maßnahmen (außer den unten genannten Ersatzmaßnahmen) beachtet werden.

Für die Vorwarnlistenart Grauschnäpper müssen wegen dem Verlust an Brutplätzen Nistkästen an Gehölzen angebracht werden. Diese sollen im Bereich zwischen Berufsakademie und Mehlsack an wenig frequentierten Bereichen (an Bäumen und/oder Mauern) angebracht werden. Von dieser Maßnahme profitieren zudem die Arten Bachstelze und Rotkehlchen.

Die Mauersegler haben aufgrund von Gebäuderückbauten und -sanierungen (Brutplatzverlust) und moderner Bauweise (keine Brutmöglichkeiten) generell eine (z.T. deutliche) Bestandsabnahme. Daher werden für die Vorwarnlistenart Mauersegler neben Interimsmaßnahmen auch fest installierte Brutmöglichkeiten am späteren Neubau notwendig.

5.1 Fledermäuse

In dem historischen Gebäude der Räuberhöhle sind ausfliegende Zwergfledermäuse nachgewiesen worden. Bei der Begehung im Juni 2015 sind in einem Treppenaufgang im südlichen Anbau auch zwei Totfunde der Zwergfledermaus vorgefunden worden. Die Gebäude werden als Sommerquartiere eingestuft.

Gemäß den Nachweisen ist mit folgenden Beeinträchtigungen bzw. Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wegen dem Vorkommen von streng geschützten Arten – hier Vorkommen der Zwergfledermaus – zu rechnen:

- Verlust möglicher Sommerquartiere in Form von Spaltenquartieren im südlichen Anbau, der im Zuge der Maßnahme abgerissen werden soll;
- Mögliche Tötung von Tieren, falls der südliche Anbau in der Sommerquartierzeit abgerissen werden würde;
- Mögliche Störung von Tieren im Mauerwerk (hier viele nicht sichtbare Mauernischen, da Efeubewuchs), falls direkt in den Fuß oder in das Mauerwerk eingegriffen wird;
- Störung von den Tieren, die in Spalten im Fachwerkhaus Räuberhöhle samt Fensterläden, im Sommer Quartiere besitzen.

Somit werden mehrere Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 geschaffen und es müssen entsprechende vorgezogene Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen und zeitliche Beschränkungen umgesetzt werden. Weiter werden Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Siehe bitte Kapitel Maßnahmen-Fledermäuse.

5. Maßnahmen

5.1. Allgemeine Regelungen/Maßnahmen

M 1 – Eingriffe in Gehölze/Kletterpflanzen außerhalb Vegetationszeit

Die Beseitigung von Gehölzen muss außerhalb der Vegetationszeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.

Dazu gehört sowohl die Entfernung aller Efeu- und sonstigen Rank-/Kletterpflanzen (als Brutplatz von Grauschnäpper u.a. nachgewiesen) an der Mauer und am Gebäude, als auch die Entnahme von Gehölzen und Sträuchern.

M 2 – Ökologische Baubegleitung ÖBB

Für die Überwachung und Begleitung der einzelnen Maßnahmen muss eine **ökologische Baubegleitung** (ÖBB) beauftragt werden.

M 3 – Nachpflanzungen Kletterpflanzen

Nach Beendigung der Sanierungs-Maßnahme müssen an der auf Flurst. Nr. 69/1 bestehenden Stützmauer wieder Efeu- bzw. Rank-/Kletterpflanzen nachgepflanzt werden, um für die Brutvogelarten Grauschnäpper u.a. Brutplätze zu schaffen.

5.2. Vorgezogene Maßnahmen Gruppe Fledermäuse und Brutvögel

M 4.1 – Kästen für Nischenbrüter - Gehölze

Anbringen von 3 Nischenbrüterkästen (für **Grauschnäpper** u.a.) im rot umrandeten Bereich (siehe Abb. 1, rote Linie). Es handelt sich hierbei um die Hangfläche zwischen Berufsakademie und Räuberhöhle. Der genaue Standort der Kästen muß mit der ökolog. Baubegleitung abgestimmt werden.

- Kastentyp: 3 Nischenbrüterhöhlen Typ 1N³.
- Zeitraum: Bei Beginn der Baumaßnahme bzw. im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Kletterpflanzen im Herbst/Winter im Plangebiet.

Beachten: Nisthilfen müssen mit Beginn der Rodungsarbeiten dauerhaft angebracht und die ersten 3 Jahre geprüft und gereinigt werden.

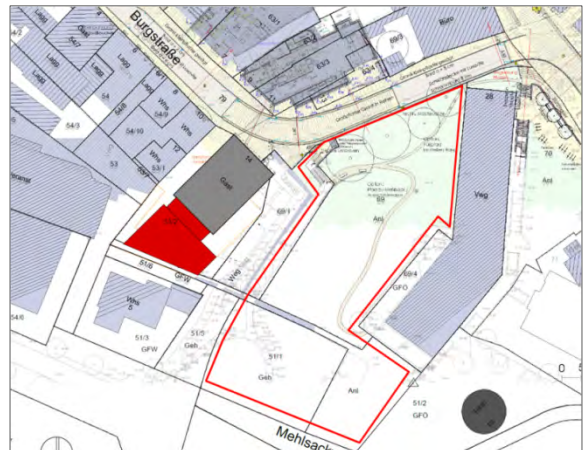


Abbildung 1

M 4.2 - Vorgezogene Maßnahme Fledermäuse – Gehölze

Es müssen 3 spezielle Fledermaushöhlen für kleinere **Fledermausarten** an Gehölzen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes und nach Abstimmung mit ÖBB angebracht werden.

- Kastentyp: 2 x Kleinfledermaushöhle 3FN + 1 x Fledermaus-Großraumböhle 3FS Fa. Schwegler
- Anbringen: Bei Beginn der Baumaßnahme.
- Standorte: Gehölzbestand am Hang unterhalb Berufsakademie wie in Abb. 1, S. 7
- Alle Kästen müssen während Bauphase 1 x jährlich in der Sommerquartierzeit geprüft werden (Monitoring). Nach Fertigstellung des Neubaus/der Sanierung Räuberhöhle können Kästen entweder im Bestand bleiben oder demontiert werden (erst nach Überprüfung durch ÖBB und nicht in der Sommerquartierzeit).

M 5.1 - Vorgezogene Maßnahme/Interimsmaßnahme Mauersegler - Gebäude

Für die nachgewiesene Brutvogelart **Mauersegler** müssen im näheren Umfeld (ca. 200 m) 4 Brutmöglichkeiten als Interimsmaßnahme angebracht werden. Dabei wird empfohlen die Interimsmaßnahme an Ort und Stelle zu belassen, sofern sich der Eigentümer damit einverstanden erklären sollte.

³ Fa. Schwegler

Hinweis (siehe bitte M 6.2): Im späteren Neubau selbst müssen zusätzlich 4 fest montierte Mauersegler-Niststeine/Nistkästen (4 Nistmöglichkeiten) integriert werden (z.B. in das Mauerwerk bzw. hinter Putz).

- Kastentyp für Interimsmaßnahme: 4 x Mauerseglerkasten Typ Nr. 17b (Fa. Schwegler).
- Anbau: Bei Beginn der Baumaßnahme.
- Standort: Gebäude Kino „Die Burg“ auf Flurst.Nr. 54/5 im Bereich der Federburgstraße - Siehe bitte Anhang Kapitel 9 und 10.

M 5.2 - Vorgezogene Maßnahme Fledermäuse – Gebäude:

Es müssen 2 größere Spaltenquartiere für kleinere **Fledermausarten** als vorgezogene Maßnahme im Umfeld der Maßnahme an einem Gebäude nach Abstimmung mit ÖBB angebracht werden:

- Typen: 1 Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ von Schwegler + 1 Fledermaus-Universalhöhle 1FFH.
- Anbringen: bei Beginn der Baumaßnahme.
- Standort: Gebäude Kino „Die Burg“ auf Flurst.Nr. 54/5 im Bereich der Federburgstraße - Siehe bitte Anhang Kapitel 9 und 10.
- Alle Kästen müssen während Bauphase 1 x jährlich in der Sommerquartierzeit geprüft werden (Monitoring). Nach Fertigstellung des Neubaus/der Sanierung Räuberhöhle können Kästen entweder im Bestand bleiben oder demontiert werden (erst nach Prüfung durch ökolog. Baubegleitung und außerhalb Sommerquartierzeit).
- Sofern Kästen angenommen werden und Eigentümer einverstanden ist, können die Kästen auch an der Fassade verbleiben.

5.3. Ersatzmaßnahme Fledermäuse/Mauersegler - im Neubau integriert

M 6.1 – fest installierte Niststeine für Mauersegler

Im Neubau müssen nach Anleitung der ökologischen Baubegleitung **4 Mauersegler WDV-Einbaukasten Typ 1A** von Schwegler in die Fassade (d.h. fest in das Mauerwerk) eingebaut werden.

Alternativ können entweder 4 Kästen Typ Mauerseglerkasten **Typ Nr. 17 (einfach)** oder 2 Kästen Typ **Mauerseglerkasten Nr.17C (2-fach Quartier)** an die Außenfassade angebracht werden.

- Anbringen: während der Fertigstellung des Neubaus, da fest in das Mauerwerk integriert.
- Lokale: Fassade Neubau und direkt unter einem Dachvorsprung Ost- oder Westfassade ODER außen an den historischen Altbau West- oder Ostfassade nach Sanierung anbringen.
- Siehe bitte Anhang Kapitel 11, S. 16 – Schwegler-Kästen.

M 6.2 - fest installierte Spaltenquartiere für Fledermäuse

Im Neubau müssen nach Anleitung mit der ökologischen Baubegleitung in die Fassade (d.h. fest in das Mauerwerk) **1 Fledermaus-Ganzjahres-Einbauquartiere 1WI** und **1 Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH (mit Grundstein zum versenkten Einbau)** von Schwegler eingebaut werden.

- Anbringen: während Fertigung des Neubaus, da fest in das Mauerwerk integriert.
- Lokale: Fassade Neubau und direkt unter einem Dachvorsprung Ost- oder Westfassade ODER außen an den historischen Altbau West- oder Ostfassade nach Sanierung anbringen.
- Siehe bitte Anhang Kapitel 11, S. 17 – Schwegler-Kästen.

5.4. Maßnahmen wegen Rückbau, Sanierungsmaßnahme - Vögel

M 7 - zeitliche Beschränkungen wegen Brutvögel

Zum Schutz der Gebäudebrüterarten **Mauersegler, Grauschnäpper, Bachstelze, Hausrotschwanz** müssen alle Sanierungsarbeiten wie Abriss/Rückbau und sonstige Arbeiten samt Aufbau eines Gerüsts am Gebäude außerhalb der Brutzeit in dem Zeitraum Mitte August bis spätestens Ende Februar begonnen werden, da ansonsten der Beginn der Sanierung (mit Aufbau Gerüst etc.) innerhalb der Brutzeit (März-Mitte August) zum Verlust der Brut bzw.

Tötung von Jungvögeln führen kann.

Bei Umsetzung dieser Maßnahme kann ein Brutversuch und somit eine Beeinträchtigung oder ein Verstoß gegen ein Verbot aus § 44 BNatSchG vermieden werden.

Ansonsten müssen Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden, die bei dem Angebot an Nischen und Strukturen aber nur schwer umsetzbar sind.

5.5. Maßnahmen wegen Rückbau, Sanierungsmaßnahme - Fledermäuse

M 8.1 - zeitliche Beschränkungen wegen Fledermäuse

In den Strukturen bzw. Spalten am Gebäude des historischen Gebäudes der Räuberhöhle sind Sommerquartiere der Zwergfledermäuse festgestellt worden. An dem südlichen Anbau sind Vorkommen möglich, auch wenn keine konkrete Ausflug-/Einflugbeobachtungen vorliegen. Aber es sind hier 2 tote Zwergfledermäuse im Gebäude (Treppenhaus innen, Ostseite) nachgewiesen worden.

Daher müssen alle Rückbauarbeiten des südlichen Anbaus im Winterzeitraum zwischen Mitte Oktober und Mitte März realisiert werden.

M 8.2 – Rücksicht auf Fledermausvorkommen historischer Altbau

Die Sanierungsmaßnahmen am Altbau der Räuberhöhle müssen zum Schutz der Zwergfledermäuse außerhalb der Sommerquartierzeit stattfinden bzw. gestartet werden.

Somit müssen diese Arbeiten (Gerüstaufbau, Entnahme Fensterläden usw.) im Zeitraum zwischen Mitte Oktober und Mitte März durchgeführt werden.

VOR DEM BEGINN der Sanierungsmaßnahme am historischen Gebäude müssen alle potentiellen Spalten und Fensterläden durch die ökolog. Baubegleitung inspiziert werden, damit ausgeschlossen werden kann, daß sich hinter den Fensterläden oder einzelnen Spalten Fledermäuse verbergen. Diese Maßnahme kann mit dem Gerüstaufbau im Herbst/Winter koordiniert werden, da die Stellen dann besser erreichbar sind.

Wichtige Anmerkung: es ist wichtig, daß der Start der Maßnahme (Oktober-März) in der vegetationsfreien Zeit stattfindet, damit Störungen und Tötungen von Individuen (brütend oder sich versteckend) vermieden werden kann (Verstöße gegen das Verbot nach § 44 BNatSchG). Sobald das Gebäude dauerhaft Störungen (Reinigungs-, Abriss-, Sanierungsarbeiten etc.) ausgesetzt ist, wird es von den einzelnen Arten nicht mehr angenommen.

M 8.3 – Sicherung/Verschluß Kellerräume (Öffnungen)

Vor dem Abriss der Kellerräume und des Anbaus müssen alle potentiellen Quartierbereiche für Fledermäuse unmittelbar vor den Rückbauarbeiten noch einmal gründlich abgesucht werden.

Im Laufe der Sommerquartierzeit April-September müssen die Öffnungen der Kellerräume verschlossen werden, damit keine Tiere (Wildtiere oder Katzen o.ä.) mehr in den Kellerraum gelangen können. Im Vorfeld muss durch eine qualifizierte Person (Biologe, Fledermausfachgutachter) der Kellerraum überprüft werden.

Hinweis zur Durchführung dieser Maßnahme: Maßnahme 8.3 wurde am 06.10.2016 von Herrn Ramos (Biologe/Fachgutachter Fledermäuse) in Beisein von Herrn Schlechter und H. Grath bzw. H. Hoch, Büro Grath, bereits erfolgreich umgesetzt. Im Vorfeld wurde diese Maßnahme artenschutzfachlich/-rechtlich mit der Unteren Naturschutzbehörde, H. B. Schmidt, abgestimmt.

5.6. Weitere Maßnahmen/Punkte wegen möglichem Fledermausvorkommen

M 9

Nach dem Entfernen des Efeus an den entsprechenden freigestellten Stellen der Stützmauer müssen die Mauernischen/-öffnungen vor den schweren Arbeiten (wegen des Rückbaus der Kellerräume) inspiziert werden, damit ein Vorkommen von Fledermäusen darin ausgeschlossen werden kann.

M 10

Alle vorhandenen Strukturen in den bestehenden Stützmauern und an dem historischen Altbau der Räuberhöhle müssen erhalten werden. Das gilt auch für die Spaltenquartiere zwischen Mauerwerk und Holzkonstruktion, sowie Fensterläden, an dem historischen Gebäude.

M11 – Einweisung Baustellenpersonal

Alle Personen (Handwerker usw.) auf der Baustelle müssen auf mögliche Funde von Fledermäusen oder Vögel hingewiesen werden und eine Information erhalten, wie sie damit verfahren sollen (Kontaktliste Biologen usw. fertigen).

5.7. Maßnahmen wegen Vogelschlag, Lichtemissionen, Monitoring

M 12 - Vogelschlag

Im Gebiet kommen neben jagenden Turmfalken weitere streng geschützte Arten, wie der Grünspecht vor. Um die Vogelschlaggefahr an Fensterglasflächen zu minimieren, müssen gemäß dem u.g. Leitfaden hierfür Punkte beachtet werden. So z.B. der Einsatz von strukturierten Fenstergläsern, zurückgesetzten Fensterfronten, Vermeidung von Gehölzen direkt vor den Fenstern (Spiegelung) u.a.

Weiter sind vor allem Fenster über Eck oder große Fensterflächen direkt an Gehölzen mit der ökolog. Baubegleitung zu klären, damit der Vogelschlag minimiert werden kann.

In dem Leitfaden⁴ der Vogelwarte Sempach finden Sie hierzu die wichtigen Anleitungen. Siehe bitte auch www.vogelglas.info

http://www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf

<http://www.vogelglas.info/public/vogelkiller4dt.pdf>

http://www.vogelglas.info/public/merkblatt_gemeinde.pdf

M 13 – Gestaltung Lichtenanlagen

Im Bereich der Räuberhöhle wurde z.T. eine große Frequentierung jagender Fledermäuse festgestellt, die zum einen wegen der vorhandenen Balz- und sonstigen Quartiere zustande kam, aber auch wegen den relativ lichtarmen Flächen östlich der Räuberhöhle am Hang, die als gut besuchte Jagdhabitats genutzt wurden. Daher sind hier insektenfreundliche Lampenkörper zu integrieren, damit keine starke Beeinträchtigung der jagenden Fledermäuse in Bereich des festgestellten Jagdgebietes (Hangfläche westlich der Berufsakademie) erfolgt.

M 14 – Monitoring – Überprüfung der Maßnahmen

- ❖ Bei den vorzuziehenden Interimsmaßnahmen M 4.1 und M 4.2, M 5.1 und M 5.2 sind bereits die notwendigen Überprüfungen (Zeitraum von 3 Jahren bzw. innerhalb der gesamten Bauphase) genannt worden.
- ❖ Auch im Rahmen der fest integrierten Maßnahmen am bzw. im Neubaugebäude (für Mauersegler und Fledermäuse) müssen nach Fertigstellung entsprechende Erfolgskontrollen durchgeführt werden. Die Überprüfung der fixen Niststandorte bzw. Fledermausquartiere muß 2 Jahre lang nach Fertigstellung der Maßnahme und innerhalb der Sommerquartierzeit erfolgen. Mit einem Kurzbericht muss die Untere Naturschutzbehörde und der Auftraggeber über die Nutzung der Kästen informiert werden. Möglicherweise müssen je nach Ergebnis korrigierende Maßnahmen (weitere Angebote am Gebäude z.B.) genannt und umgesetzt werden. Die Methodik muss entsprechend nach Einschätzung des Fachgutachters gewählt werden (Sichtkontrolle Kästen, evtl. Ausflugkontrolle Fledermauskästen, falls nicht anders möglich usw.).

Wichtiger Hinweis zur Fertigung der Kurzberichte „Monitoring“, „Interimsmaßnahmen“ usw.:

- Ein erster ökologischer Kurzbericht muß nach Fertigstellung aller (vorgezogenen) Interimsmaßnahmen gleich unmittelbar nach Beginn der Baumaßnahme erfolgen, damit festgestellt werden kann, ob alle Maßnahmen plangemäß umgesetzt wurden (Anbringen Kästen Bäume, Gebäude usw.).
- Ein zweiter kurzer Bericht muß in der ersten Brutperiode/Sommerquartierzeit nach Beginn der Maßnahme erfolgen. Hiermit soll eine erste faunistische Erfolgskontrolle geschehen: Nutzung der Brutkästen, Mauerseglerkästen, Fledermauskästen.

⁴ SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. - 2., überarbeitete Auflage. - Schweizerische Vogelwarte Sempach. 58 S.

- Sobald alle Bau- und Sanierungsmaßnahmen fertiggestellt worden sind, muss durch eine Erfolgskontrolle in der ersten Brutperiode der Vögel bzw. Sommerquartierzeit der Fledermäuse die Nutzung der fix installierten Nist- und Quartiermöglichkeiten überprüft werden. Nach diesem Bericht muß mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt werden, ob weitere Monitoringarbeiten notwendig sind (abhängig vom Erfolg der Maßnahmen). Ansonsten sind Korrekturmaßnahmen notwendig.

6. Artenschutzfachliches Fazit

Nach gutachterlicher Einschätzung sind Verstöße gegen die Verbote nach § 39 und § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG und Beeinträchtigungen durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten, sofern alle oben genannten vorgezogenen Maßnahmen, Ersatz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erfolgreich und vollumfänglich umgesetzt werden, sowie alle zeitlichen Beschränkungen eingehalten und die einzelnen Ergebnisse durch ein Monitoring nachgewiesen bzw. geprüft werden.

Der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung wird als notwendig erachtet.

Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde vorbehalten!

Mit freundlichen Grüßen

Luis Ramos
Biologe, Fachgutachter Fledermäuse und Vögel

Ravensburg, 10.11.2016 und 31.10.2016
(Kressbronn, 21.07.2016)



Ende Bericht

7. Anhang – Brutplätze Mauersegler Bestandsgebäude südlicher Anbau (Dachvorsprung Südwestseite)



Abbildung 2 Im Plan ist der Brutbereich der Mauersegler im Bereich des Dachvorsprungs Südwestseite Gebäudeanbau grün markiert.



Abbildung 3 Mauersegler im Flug. Foto Ramos.



Abbildung 4 Brutplatz Dachvorsprung bzw. Trauf Anbau Räuberhöhle mit dem Brutplatz anfliegenden Mauerseglern. Foto Ramos vom 22.06.2016.



Abbildung 5 Weiterer Brutplatz Anbau Räuberhöhle Mauersegler mit Brutpaar: gelber Pfeil Anflug eines Mauerseglers Brutplatz, roter Kreis mit fliegendem Individuum. Foto Ramos vom 22.06.2016.

8. Anhang – Interimsmaßnahme Mauersegler Fassade Kinogebäude „Die Burg“

Die 4 Kästen am Gebäude „Die Burg“-Kino Flurst.Nr. 54/5 (Höhe Federburgstraße) für die Interimsmaßnahme müssen an den rot markierten Stellen angebracht werden (rot markierter Kreis). Die Strichellinie (magentafarben) zeigt die östlich und südlich liegenden Bereiche an der Fassade an, die für die Kästen geeignet sind (Höhe usw.).



Abbildung 6 An der rot markierten Stelle (Kinogebäude) muss die Interimsmaßnahme mit 4 Mauerseglerkästen und 2 Fledermaus-Flachkästen nach Anleitung der ökolog. Baubegleitung bis März 2017 angebracht werden.



Abbildung 7
Mauersegler-Nistkasten
17b, 1fach. Quelle
Schwegler-Online-Shop.

9. Anhang – Fotos Standort Interimsmaßnahme Mauersegler+Fledermäuse Kinogebäude „Die Burg“



Abbildung 8 Gebäude Kino „Die Burg“ Höhe Federburgstraße. Die Standorte Süd- und Ostfassade für die Interimsmaßnahmen für Fledermäuse und Mauersegler sind gelb markiert. Fotos vom 06.10.2016, Ramos.

10. Anhang III – Typen Schweglerkästen für den festen Einbau in das Mauerwerk Neubau

Mauerseglerkästen und Fledermauskästen für die Montage in das Mauerwerk (Fa. Schwegler), Fotos 9-12. Quelle: http://www.schwegler-natur.de/pdf/Katalog/KatalogNr73_2015_DE_HQ.pdf

» **MAUERSEGLER WDV-EINBAUKASTEN TYP 1A** Material: SCHWEGLER-Holzbeton



Entwickelt in Zusammenarbeit mit dem BUND Deutschland.
Der besonders leichte Nistkasten eignet sich hervorragend für die Integration in Wärme-Dämm-Verbundsystemen an Gebäudeaußenwänden. Durch den hervorstehenden Anfluring kann der Kasten sehr einfach eingeputzt werden, so dass nach Fertigstellung nur der Einflug sichtbar bleibt. Dieser erlaubt durch seine besondere Struktur einen sicheren Anflug der Tiere auch an glatten Fassadenoberflächen.
Geeignet zur Montage an Außenfassaden von Gebäuden aller Art. Der Kasten kann mit Flugloch links und rechts montiert werden. Auf eine Reinigungsöffnung wurde bewusst verzichtet, da bei Belegung durch Mauersegler nicht zwingend notwendig.

Anbringung Unter Dach(-nähe) ab 5 m Höhe aufwärts an wetterabgewandten Seiten. Bitte bei Montage auf freie An- und Abflugmöglichkeiten unterhalb des Fluglochs achten. Die Gruppierung von mehreren Kästen wird durch das Kolonieverhalten des Mauerseglers sehr empfohlen.

Bewohner Mauersegler.

Außenmaße B 34 x H 13,5 x T 15 cm (+ 1,7 cm für Einfluring).
Gewicht ca. 2,7 kg. **Material** SCHWEGLER Holzbeton.
Bestell-Nr. 00 729/2



▲ Einbau unter Putz, nur der Einfluring bleibt sichtbar

▲ Einbaubeispiel (Schnitt)

Abbildung 9

Für Mauersegler. Quelle Schwegler-Online-Shop.

Außenmaße H 15 x T 15 x L 34 cm zzgl. Flügelschrauben.
Brutraum H 14 x T 14 x L 30 cm.
Gewicht ca. 3,1 kg.
Bestell-Nr. 00 610/3

» **MAUERSEGLER-NISTKASTEN Nr. 17 1fach**
Dieses Modell wird seit 30 Jahren sehr erfolgreich in ganz Europa eingesetzt. Der besonders leichte Nistkasten aus 100% asbestfreiem Pflanzfaserbeton eignet sich hervorragend für die Montage an Fassaden mit geringer Festigkeit (Isolierungen, Verschalungen, etc.). Lieferung inkl. U-förmigem, flexiblem Aufhängebügel aus Lochband und Befestigungsmaterial (s. Skizze). Der Kasten kann auch ohne Aufhängebügel in das Mauerwerk eingesetzt/ eingeputzt werden. Auf Wunsch auch mit Haltewinkeln der Typen Nr. 17A/B/C lieferbar.




▲ abnehmbare Einflug Rosette



▲ Mauersegler im Nest



▲ Montagebeispiele



▲ Aufhängebügel (Haltebügel)

Außenmaße H 15 x T 15 x L 66 cm zzgl. Flügelschrauben.
Brutraum H 14 x T 14 x L 30 cm.
Gewicht ca. 5,5 kg.
Bestell-Nr. 00 607/3

» **MAUERSEGLER-NISTKASTEN Nr. 17C 2fach**
Wie Typ Nr. 17 und 17A jedoch mit zwei Brutkammern.





▲ Haltewinkel Nr. 17A/B/C



▲ Anbringungsbeispiel eingemauert

Abbildung 10 Für Mauersegler. Quelle Schwegler-Online-Shop.

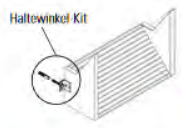
» **GRUNDSTEIN ZUM VERSENKTEN EINBAU 1FTH / 2FTH** Material: SCHWEGLER-Leichtbeton



▲ Grundstein

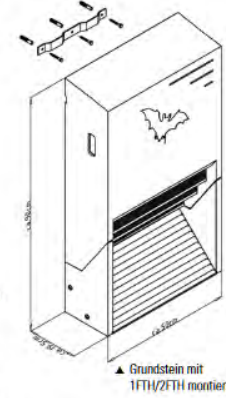
Mit diesem Einflugstein besteht die Möglichkeit, die 1FTH und 2FTH direkt in das Mauerwerk bzw. Dämmung zu integrieren. Durch den Grundstein unterhalb des Quartiers ist trotzdem der Zugang zu allen Quartierkammern möglich. Durch die Kotrutsche trocknet Kot i.d.R. aus, bevor er ausfällt. Daher wird eine Verschmutzung der Fassade weitgehend vermieden. Beim Einmauern wird dieser Grundstein unter das 1FTH/2FTH gesetzt. Zur Integration ins Wärmedämmverbundsystem kann das 1FTH/2FTH Quartier mit dem Haltebügel an der Wand befestigt werden und der Grundstein auf die Isolierung gestellt bzw. eingeklebt oder eingemauert werden. Durch den Einbau des 1FTH/2FTH in Verbindung mit dem Grundstein sind sehr unauffällige Lösungen, z. B. in denkmalgeschützten Bauwerken oder besonders ausgestalteten Fassaden möglich.

Material SCHWEGLER-Leichtbeton.
Außenmaße Nur Grundstein: ca. H 36 cm x B 50 cm x T 19,5 cm.
 1FTH/2FTH mit Grundstein: ca. H 90 x B 50 x T 19,5 cm.
Gewicht Grundstein ca. 9 kg. **Farbe** lichtgrau.
Grundstein Bestell-Nr. 00 769/8



Optional zur zusätzlichen Wandbefestigung ist ein Haltewinkel Kit erhältlich. Wird z.B. bei Wärmedämmungen verwendet um das FTH Quartier mit Grundstein auf die Betonwand/Mauerwerk zu befestigen und anschließend das WDV-System aufzubringen. Haltewinkel-Kit nicht möglich bei Reihenbildung (Bild 1).

Lieferumfang 2 Stk. Winkel, Schrauben, Universaldübel.
Haltewinkel-Kit Bestell-Nr. 00 773/5



▲ Grundstein mit 1FTH/2FTH montiert

52 SCHWEGLER

Abbildung 11 Für Fledermäuse. Quelle Schwegler-Online-Shop

» **FLEDERMAUS-WINTERQUARTIER 1WI** Ganzjahresquartier zum Einbau in Wände



Innenseite Der Innenraum ist in verschiedene Oberflächenstrukturen in unterschiedlichen Hangtiefen ausgeführt. Dies hat nicht nur klimatische Vorteile, sondern hilft auch den Arten, einen für sie geeigneten Hangplatz zu finden.

Außenseite Der trichterförmige Anflugbereich bietet mit seinen Treppchen den Tieren gute Ankrallmöglichkeiten und beschleunigt damit die Annahme, z. B. auch für unerfahrene Jungtiere. Das einteilige Quartier wird ohne Farbbeschichtung ausgeliefert. I. d. R. wird das 1WI bündig oder „Unterputz“ in die Außenfassade eingelassen, es kann aber bei Bedarf mit einer handelsüblichen, atmungsaktiven Fassadenfarbe auch farblich angepasst werden.

Material Witterungsbeständiger und atmungsaktiver Leichtbeton.

Rückseite Das 1WI ist an der Rückseite offen und ab Werk mit einer Netzgaze abgedeckt, um den Tieren auch bei glatten Untergründen Halt zu geben. Bei Unterputzeinbau bitte bautechnisch beachten, dass Feuchtigkeit im Innenraum auftreten kann. Ggf. empfehlen wir die optionale 1WI Rückwand (bitte anfragen, verschiedene Ausführungen verfügbar).

Anbringung Normalerweise wird das 1WI bündig in die Außenfassade oder in eine Außendämmung unter den Außenputz eingelassen. Es kann dabei durch vier Schrauben am Bauwerk gesichert werden. Das notwendige Befestigungsmaterial liegt bei. Als Einzigstes bleibt dann noch der Eingangstrichter für die Tiere nach dem Einbau sichtbar.

Gesamtmaße H 54,5 x B 34,5 x T 9,5 cm. **Gewicht** ca. 15 kg. **Bestell-Nr. 00 766/7**



Abbildung 12 Für Fledermäuse. Quelle Schwegler-Online-Shop