Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fischenzstraße Teil A“

INHALT DER PLANAKTE

1. Amtliche Bekanntmachung
2. Satzung vom 20.10.2015
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500 vom 23.06/ 14.11.2014/ 18.03.2015
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 18.06./ 14.11.2014/ 18.03.2015
5. Örtliche Bauvorschriften vom 18.06./ 14.11.2014/ 18.03.2015

Beigefügt:

6. Begründung vom 18.06./ 14.11.2014/ 18.03.2015
7. Umweltbeitrag vom 13.06.2014
8. Artenschutzgutachten vom 23.05.2013

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Fischenzstraße Teil A“ und über die örtlichen Bauvorschriften

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 24.09.2015 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als 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 23. 06. / 14.11.14 / 18.03.15
2. planungsrechtliche Festsetzungen	vom 18. 06. / 14.11.14 / 18.03.15

der Örtlichen Bauvorschriften

3. örtliche Bauvorschriften	vom 18. 06. / 14.11.14 / 18.03.15

Beigefügt sind:

4. Begründung mit Übersichtsplan aus dem Flächennutzungsplan	vom 18. 06. / 14.11.14 / 18.03.15
5. Umweltbeitrag	vom 13. 06. 2014
6. Artenschutzgutachten	vom 23.05.2013

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Fürstengut- Änderung zwischen Fischenzstraße, verlängerter Mangold-, Gartenstraße und verlängerter Mayenfischstraße“, „Paradies I“

Die am 04.03.1971, 19.10.1998 in Kraft getretene Bebauungspläne „Fürstengut und Paradies I“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften werden im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 5
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 20. OKT. 2015

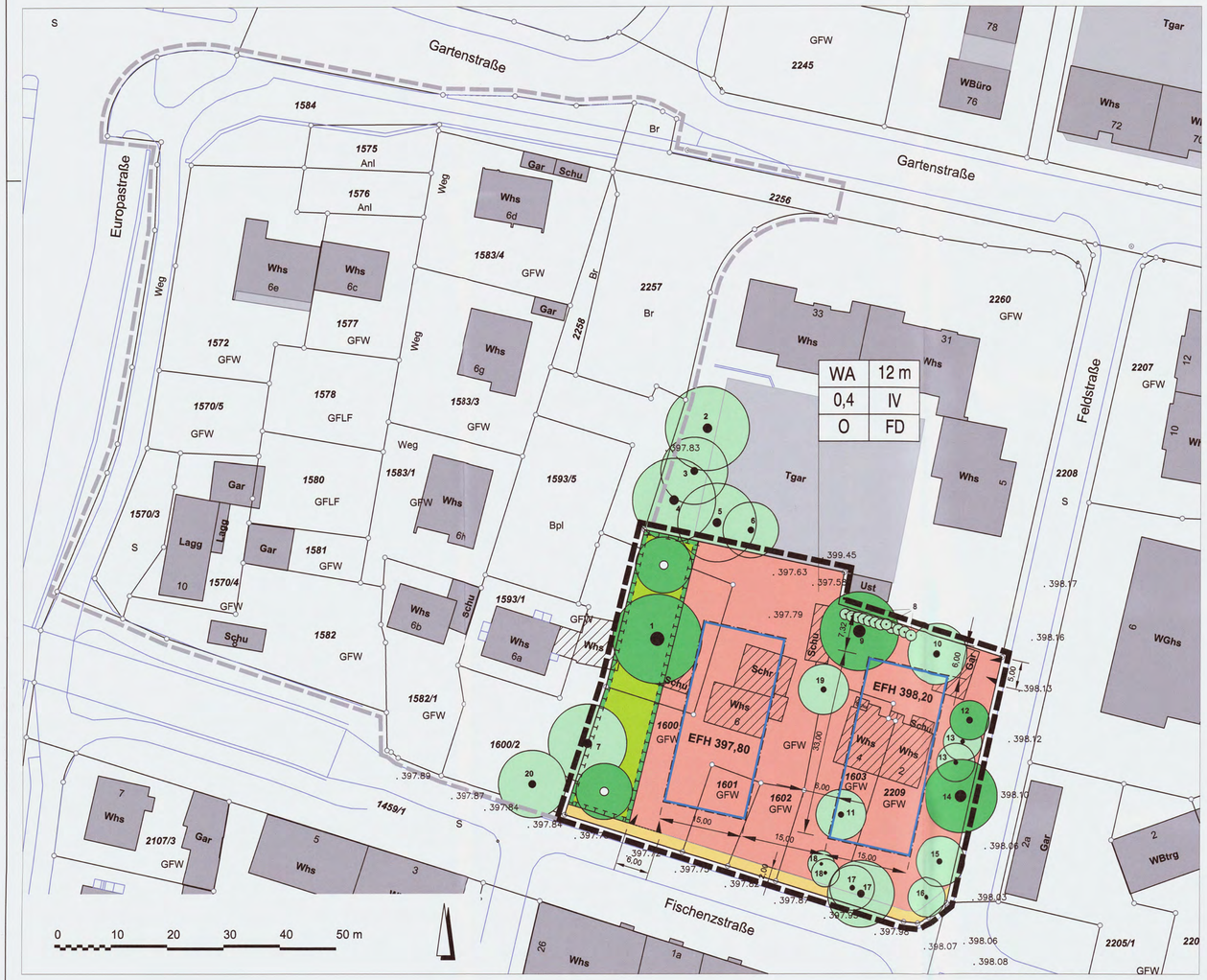
STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ 35

Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Bebauungsplan "Fischenzstraße, Teil A"



Zeichnerischer Teil

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

IV — Geschosszahl

TH max. 12 m — maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§23 (1) BauNVO)

o — offene Bauweise (§22 BauNVO)

EFH — Erdgeschossfußbodenhöhe

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche (Gehweg)

Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20+25 BauGB

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) 20 BauGB

Erhaltung von Bäumen §9 (1) 25b BauGB

Anpflanzung von Bäumen §9 (1) 25a BauGB

B Allgemeiner Teil

Nutzungsschablone / Schema

Art d. baul. Nutzung	maximale Traufhöhe
Grund-flächenzahl	Geschoss-zahl
Bauweise	Dachform

Geltungsbereich "Fischenzstraße Teil A"

Geltungsbereich "Fischenzstraße Teil B"

Bestandsgebäude im Geltungsbereich

bestehende Bäume (geschützte Bäume - Baumschutzsatzung)

C Örtliche Bauvorschriften

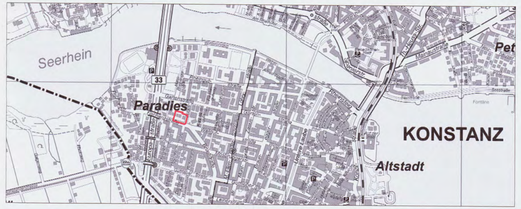
FD — **Dachform § 74 LBO** Flachdach

Entwurf vom 23.06.2014
geändert 14.11.2014, 18.03.2015

Planer/in Waltraut Fuchs
Graphik Margrit Trautmann

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuellen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der aktuellen Fassung.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der aktuellen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 in der aktuellen Fassung.
- Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) in der aktuellen Fassung.



Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz
KONSTANZ Die Stadt zum See

Bebauungsplan
Fischenzstraße, Teil A

Maßstab 1:500

Aktenplanzeichen f13a

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Unterschrift: Kl. Klose
Stempel

Planfertigung
Amt für Stadtplanung und Umwelt und Tiefbau- und Vermessungsamt FB Vermessung/ GIS
Untere Laube 24
78459 Konstanz

Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
vom 27.05.2014
Unterschrift
Siegel

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 14.07.2011	öffentliche Bekanntmachung	am 30.07.2011
Scopingtermin	am		
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 29.03.2012	öffentliche Bekanntmachung	am 07.04.2012
	durchgeführt vom 10.04.2012		bis 10.05.2012
		Veranstaltung	am
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 24.07.2014	öffentliche Bekanntmachung	am 02.08.2014
	durchgeführt vom 11.08.2014		bis 19.09.2014
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 11.12.2014	öffentliche Bekanntmachung	am 07.02.2015
	durchgeführt vom 18.02.2015		bis 04.03.2015
Evtl. 3. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 12.05.2015	öffentliche Bekanntmachung	am 06.06.2015
	durchgeführt vom 15.06.2015		bis 30.06.2015
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 07.08.2014	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 07.08.2014
	am 16.02.2015	Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am 16.02.2015
	am 08.06.2015	Benachrichtg. üb. evtl.3. Ausl.	am 08.06.2015
Beschluss über Anregungen	am 24.09.2015	Satzungsbeschluss	am 24.09.2015

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 20. OKT. 2015
Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister
(Siegel)

Genehmigungsantrag am
Erlass des Regierungspräsidiums am
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 24. OKT. 2015

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Fischenzstraße – Teil A“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist"

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S.58), geänd. d. Art. 2 des Gesetztes v. 22.7. 2011 (BGBl. I.S. 1509)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013, BGBl. I. S. 3154

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1- 15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 (3) Nr.1 – 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl - GRZ - (§§ 16 ,17 BauNVO)

Höchstmaß gemäß Planeintrag

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)

Maximale Traufhöhe (TH max.) gemäß Planeintrag bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ü. NN gemäß Planeintrag. Von der festgesetzten Höhenlage kann maximal 0,3m abgewichen werden.
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Traufhöhe kann durch nur untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugüberfahrten) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überschritten werden.

2.3 Vollgeschosse (§20 (1) BauNVO)
Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone

3. Bauweise

gem. § 9 (1) 2 BauGB

3.1. Offene Bauweise – o - § 22 (2) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen

gem.§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen gemäß Planeintrag definiert.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

gem. §§ 12, 14 BauNVO

5.1 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Eine Einhausung der Tiefgaragenabfahrt und überdachte Fahrradabstellplätze sind ausnahmsweise außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Spielanlagen für Kinder sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich

6.2 Zufahrten Tiefgaragen
Zufahrten zu Tiefgaragen sind ausschließlich in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereichen zulässig

7. Flächen oder Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) 20 BauGB und § 39 (5) BNatSchG

7.1. Anbringen von Fledermauskästen

An den Gebäuden sind Fledermauskästen wie z.B. Spaltenquartiere oder alternativ Mauersteine / Fassadenröhren anzubringen. Die Anzahl und Art und die Lokalisierung an den Gebäuden sind einem Experten für Fledermäuse abzustimmen.

7.2 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen, sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Zeit von März bis Oktober (Fledermausquartierszeit und Vogelbrutzeit) durchzuführen. Es muss davor eine Kontrolle auf Winterquartiere durch Experten erfolgen. Falls dies nicht möglich ist müssen Gebäude und Gehölze vor dem Beginn jeglicher Bautätigkeiten von einem Experten auf Fledermäuse, Vögel und Käfer überprüft werden.

7.3 Kontrolle der Gehölze vor Fällung

Vor der notwendigen Rodung der Laubbäume und Gehölzstrukturen sind Baumhöhlen auf Fledermäuse zu kontrollieren und zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einem Experten für Fledermäuse abzustimmen.

7.4 Schaffen zusätzlicher Nistquartiere für Vögel

An den neuen Gebäuden oder Häusern sind Halbhöhlen-, Höhlen-, und andere Vogelnistkastensysteme für Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Meisenarten, Stare (alle nach BNatSchG besonders geschützt) und andere Höhlen- oder Nischenbrüter anzubringen. Zudem ist eine Nistmöglichkeit für den Turmfalken zu schaffen.

7.5 Sachgemäße Fällung von Bäumen

Der Kirschbaum (bezeichnet im Lageplan Nr. 19) ist nach der Fällung in 3-4 m lange Stücke zu sägen und in möglichst nahe gelegene Waldflächen zu verbringen.

7.6 Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind außerhalb von Bereichen mit Dachaufbauten mit einer Schichtdicke von 10cm einschließlich Dränschicht) sofern sie nicht für Solaranlagen oder Aufzugüberfahrten genutzt werden, zu begrünen. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken und Halbtrockenrasen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen sind zu beachten. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig

8. Fläche für die Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB

8. 1 Anpflanzung von Bäumen

Auf der im Planteil gekennzeichneten Fläche mit Bindung für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Planeintrag 2 zusätzliche hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Entlang der Fischenzstraße, an der Ecke Fischenz-/ Feldstraße und zwischen den geplanten Gebäuden entlang der Grundstücksgrenzen (parallel Grundstücksgrenze, Grenzabstand der Baumpflanzungen max. 1 m) sind insgesamt 7 regional-typische, hochstämmige Laubbäume gemäß beiliegender Pflanzliste (Anlage 1) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Der Stammumfang bei der Pflanzung muss mindestens 18- 20 cm cm betragen; Befestigung mittels Zweipflock, Anbringung von Verbissschutz. Bei Abgang ist adäquater Ersatz zu pflanzen. Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit festzulegen.

8.2 Bindungen für Bepflanzungen (Erhaltung)

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans als zum Erhalt festgesetzten Bäume (Nummer 1, 9, 12 und 14) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind unter Beachtung der die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beginn der Bauarbeiten durch einen festen Bauzaun um die Traufbereiche herum zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm anzupflanzen. Die Walnuss (Baum Nr. 1) sowie die Eiche (Baum Nr. 14) müssen bei Abgang durch jeweils zwei hochstämmige Laubbäume ersetzt werden.

Die außerhalb des Plangebietes, jedoch innerhalb des Eingriffswirkbereiches liegenden Bäume Nr. 2-7 und 20 sind vor Beginn der Bauarbeiten durch einen festen Bauzaun um die Traufbereiche zu schützen.

II Hinweise

1. Denkmalschutz

Da archäologische Bodenfunden nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belas-

sen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Reduktion von Lichtimmissionen

Für die Außenbeleuchtung sind umweltfreundliche (insektenfreundliche) Leuchtmittel zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren. An beleuchteten Fensterfronten, die nachts Licht abstrahlen, sind Verblendungen / Abschirmungen mit entsprechender automatisierter Regelungstechnik zu installieren. Der Einsatz von Halogenfassadenstrahlern an Gebäuden und Bodenstrahlern an Wegen, die zusammenhängende Gehölzstrukturen queren, ist zu vermeiden.

3. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Verglaste Gebäudeansichten sind möglichst zu vermeiden oder mit transluzenten Punktrastern, Streifen oder Decomustern auszustatten.

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

4. Artenschutz

Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, ist eine Kontrolle der Gebäude sowie Bäume vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und vor Baubeginn / Abbruch Gebäude durch einen Experten (Fledermäuse, Vögel, geschützte Käfer) durchzuführen. Die Gebäude sind auf das Vorkommen von Wochenstuben und Überwinterungsquartieren von Fledermäusen zu überprüfen.
Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen, sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Zeit von 1.März bis 30. September (Fledermausquartierszeit und Vogelbrutzeit) durchzuführen. Bei Fund geschützter Arten muss eine Verzögerung des Baubeginns einkalkuliert werden.

5. Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen

Auf die Satzung der Stadt Konstanz bezüglich der Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen gemäß § 74 (2) 6 LBO wird hingewiesen.

Konstanz, den 18. 06. / 14.11.2014 / 18.03.2015

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:
Konstanz, den 20. OKT. 2015

STADT KONSTANZ 35

Karl Langensteiner-Schönborn,
Bürgermeister

III. Anlagen

1. Pflanzliste

Laubbaumarten zur Pflanzung im Plangebiet. Qualität: hochstämmige Laubbäume 2 x v m. B., StU 14-16 cm. Sie sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Zitterpappel, Espe	*Populus tremula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Speierling	*Sorbus domestica*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Winter-Linde Rancho	*Tilia cordata ‘Rancho’*

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Fischenzstraße – Teil A“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357). Zuletzt geändert durch Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

1. Dachform
gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind gem. Planeintrag als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszuführen.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu unterhalten.
In den Untergrund eingebundene Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht (Substratschichtdicke mind. 40 cm) zu überdecken und zu begrünen.

Fahrradabstellplätze und deren Zufahrten, Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind möglichst mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

Konstanz, 18.06. / 14.11.2014 / 18.03.2015

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:
Konstanz, den 20. OKT. 2015

STADT KONSTANZ 35

Karl Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Fischenzstraße – Teil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Begründung

1. Planungsanlass; Ziel und Zweck der Planung; Verfahren

Das gesamte Quartier „Fischenzstraße“ liegt am Übergang vom städtisch geprägten in den dörflich geprägten Teil des „Paradies“. Diese besondere Lage spiegelt sich im Quartier insbesondere die heterogenen Bauformen wieder. Neben einem bis zu zehngeschossigen Gebäudekomplex aus den 70er Jahren sind im Bereich Fischenzstraße auch ältere landwirtschaftliche Strukturen vorhanden.
Fast im gesamten Stadtteil Paradies gilt der einfache Bebauungsplan „Paradies I“, in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 19.10.1998. Dieser einfache Bebauungsplan wird in Teilbereichen „Fischenzstraße A und B“ mit neu aufzustellenden Bebauungsplänen überlagert und aufgehoben.
Das Quartier Fischenzstraße ist zur Hälfte durch den qualifizierten Bebauungsplan „Fürstengut – Änderung zwischen Fischenzstraße, verlängerter Mangold-, Gartenstraße und verlängerter Mayenfischstraße“ erfasst. In diesem Plan sind zwei bis zu zehngeschossige Gebäudekomplexe mit Tiefgaragen möglich, sowie eine Verkehrsplanung mit großzügig dimensionierten Straßenquerschnitten, von dem lediglich ein Gebäude umgesetzt wurde. Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan „Fischenzstraße Teil A“ in einem Teilbereich aufgehoben.
Die Straßen wurden nicht wie im Bebauungsplan dargestellt gebaut. Die Zielvorgaben dieses Bebauungsplanes halten einer rechtlichen Prüfung nicht mehr stand und sind städtebaulich nicht vertretbar, weder Art und Maß der baulichen Nutzung noch die geplante Erschließung über eine zusätzliche in Nord-Südrichtung verlaufende Straße, können aus heutiger Sicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan „Änderung Fürstengut – zwischen Fischenzstraße, verlängerter Mangold-, Gartenstraße und verlängerter Mayenfischstraße mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Fischenzstraße Teil A“ teilweise geändert.

Planungsworkshop Fischenzstraße

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fischenzstraße“ (Aufstellungsbeschluss vom 14. Juli 2011) basiert auf dem Projekt „Planungsworkshop Fischenzstraße“. Das Quartier Fischenzstraße im Stadtteil Paradies weist eine vielfältige Struktur auf. Hier befinden sich unterschiedliche Grundstücksgrößen und Ausnutzungen sowie komplexe Eigentumsverhältnisse. Diese Rahmenbedingungen erschweren die Weiterentwicklung des Quartiers. Ein tragfähiges städtebauliches Konzept zur Aktivierung der Potentiale wurde über den konsensorientierten Planungsworkshop „Fischenz-

straße“ mit allen Beteiligten erarbeitet. Leitmotiv des Workshops war die Ergänzung der vorhandenen Qualitäten und gewachsenen Strukturen. Deshalb wurden im Verlauf des Workshops Lösungsansätze erarbeitet, in denen die Interessen der Eigentümer und unmittelbaren Nachbarn, der Stadt Konstanz sowie die Anforderungen von Fachexperten in Einklang gebracht werden können. Ziel war die Strukturierung des Bereichs in einem ergebnisoffenen Prozess. Die Dokumentation dieser Ergebnisse sollte die Grundlage für die zukünftige planerische Entwicklung des Quartiers Fischenzstraße und den aufzustellenden Bebauungsplan bilden.

Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Konstanz

Die Stadt Konstanz hat aufgrund des hohen aktuellen Wohnflächenbedarfs das „Handlungsprogramm Wohnen“ beschlossen. Der Bereich „Fischenzstraße“ ist im Handlungsprogramm Wohnen (Paradies 2/2) als zu entwickelnde Fläche mit hoher Priorität enthalten. Der Schwerpunkt für die Schaffung neuen Wohnraums liegt im östlichen Teil des Plangebiets „Fischenzstraße“.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13aBauGB

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung auf einer innerörtlichen Fläche handelt, ist vorgesehen den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.
Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum auf einer Grundfläche von weniger als 20 000 qm. Die Voraussetzungen nach §13 a BauGB sind damit erfüllt. Das Verfahren wird gemäß §13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung durchgeführt.

Zur Überprüfung des Sachverhalts wurde eine Untersuchung der Umweltbelange, insbesondere des Vorkommens von geschützten Arten durchgeführt. Die Belange der Umwelt und des Naturschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB einschließlich der besonderen Artenschutzrechts nach §44 BNatSchG wurden im Rahmen einer Umweltanalyse ermittelt. Diese ergab, dass die Umweltauswirkungen bezüglich streng geschützter Arten durch Festsetzungen im hier vorliegenden Teil A des Bebauungsplans kompensiert werden können.

Aufteilung des Bebauungsplanverfahrens

Im Zuge der Prüfung der artenschutzrechtlochen Belange wurde festgestellt, dass sich im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Fischenzstraße überregional bedeutsame Vorkommen der Fledermausarten Mücken- und Weißrandfledermaus“ befinden. Die an und in Gebäuden lebenden Fledermäuse und Vogelarten (mit Ausnahme der Straßentaube) genießen durch das Bundesnaturschutzgesetz besonderen oder strengen Schutz (§ 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG).
Die im Bereich Fischenzstraße vorkommenden Fledermäuse nutzen die zum Rhein hinführenden Grünstrukturen als Flugschneisen und Nahrungshabitate. Die Quartiere, Wochenstuben und Grünstrukturen liegen jedoch vorwiegend im westlichen Teil des Plangebietes.
Der Bebauungsplan wird aus diesem Grund in zwei Teile aufgeteilt. Der „Teil A“ wird unmittelbar weiter geführt. Die berührten Belange durch das Vorkommen der streng geschützten Arten lassen sich durch geeignete Maßnahmen kompensieren. Dieser erste Teil hat eine Größe von 0,36 ha.
Der „Teil B“ wird im Anschluss an das Verfahren „A“ mit den entsprechenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen fortgeführt. Da hier die Hauptvorkommen der geschützten Arten liegen, ist zu erwarten, dass das Verfahren durch erhöhten Abstimmungsbedarf und Kompensationsmaßnahmen eine längere Verfahrensdauer erfordern wird als im „Teil A“.

2. Plangebiet

Der Stadtteil Paradies zählt zu den attraktivsten Wohngebieten in Konstanz. Die gesteigerte Nachfrage nach Wohnraum in diesem Gebiet zieht sich durch alle Altersgruppen. Dies ist insbesondere durch die Lagegunst des Bereichs am Seerhein
in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und zu wertvollen Landschafts- und Erholungsräumen jenseits der Grenze zu begründen. Die klassische gründerzeitliche Blockrandbebauung mit einer lebendigen Nutzungsmischung sowie die unmittelbare Nähe zu verschiedensten Infrastruktureinrichtungen und einem vielfältigen Dienstleistungsangebot mit sehr hoher Zentralität und kurze Wege machen das Paradies zudem zu einem idealen Lebensmittelpunkt.
Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des Stadtteils Paradies und umfass ca. 0,36 ha. Östlich wird der Bereich durch die Feldstraße begrenzt, südlich liegt die Fischenzstraße. Im Norden verläuft die Gartenstraße, zwischen der Gartenstraße

und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs liegt ein zehngeschossiges Wohngebäude mit Tiefgarage im Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes „Fürstengut, Änderung zwischen Fischenzstraße verlängerter Mangold-, Gartenstraße und verlängerter Mayenfischstraße“ vom 5.2.1971. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Abgrenzung der Fläche, auf der die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und aufgewertet werden sollen.
Im Plangebiet gibt es mehrere Bestandsgebäude mit Nebengebäuden in sehr lockerer Bebauung und einen reichen Baumbestand.



Luftbild mit Geltungsbereich

3. Flächennutzungsplan / Rahmenplan Paradies

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 21.09.2000 ist der Bereich Fischenzstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich angrenzend befindet sich eine Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Erhaltung von Natur und Landschaft, sowie eine gemischte Baufläche und eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen. Östlich und südlich schließen Wohnbauflächen an. Im Westen wird der Bereich von der B33 neu begrenzt.
Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

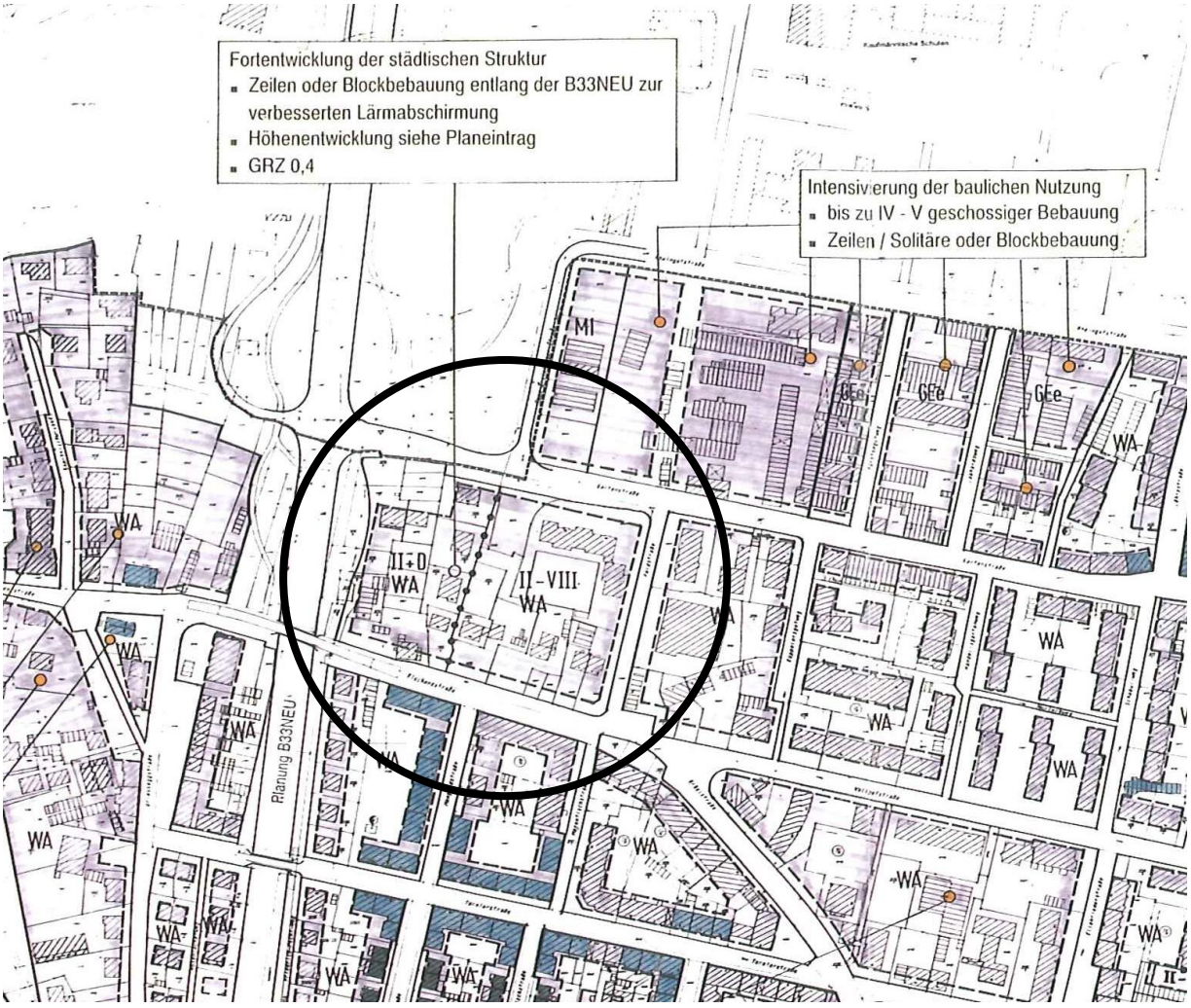
Ausschnitt Flächennutzungsplan



Rahmenplan Paradies

Der Rahmenplan Paradies von 1996 stellt den Bereich Fischenzstraße als allgemeines Wohngebiet mit vorgelagertem Grünbereich entlang der B33 neu (Europastraße) dar. Die Fischenzstraße/Wallgutstraße wird hier als wichtige Fußwegeverbindung und als erhaltende Grünachse gekennzeichnet. Im Freiflächenkonzept wird für den Bereich eine Vorgartenzone, welche von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten ist, definiert. In Bezug auf „Räumliche Struktur und Dichte“ wird das Gebiet der städtischen Struktur zugeordnet. Hier erfolgt laut Rahmenplan eine Zweiteilung des Bereichs. In Bezug auf räumliche Struktur und Dichte wird das Gebiet der städtischen Struktur zugeordnet. Für den westlichen Teil entlang der Europastraße sind zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss, für den östlichen Bereich zwei bis acht Vollgeschosse (vgl. rechtsverbindliche Bebauungspläne) dargestellt.

Ausschnitt Rahmenplan



4. Verkehrliche Erschließung / Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen (Feldstraße und Fischenzstraße) erschlossen.
Das gesamte Quartier grenzt an die Fischenzstraße mit ihrer Fußgängerquerung über die „B33 neu“ an eine wichtige Fußwegeverbindung. Innerhalb des Bereichs befinden sich keine öffentlich zugänglichen Wegeverbindungen, zur besseren Durchwegung soll deshalb eine Fußwegquerung im Teil B geplant werden. Die geplante Grünfläche im Teil A nimmt darauf bereits Bezug.
Die Breite der Gehwege an den Erschließungsstraßen ist zum Teil nicht ausreichend. Der Parkdruck durch Anlieger und Besucher auf den angrenzenden Straßen ist sehr hoch.

Eine Bushaltestelle der Stadtbuslinien 5 und 9a liegt in unmittelbarer Nähe in der Gartenstraße.

Mit der bestehenden Erschließung ist eine ausreichende Infrastruktur bzw, Ver- und Entsorgung vorhanden.
Der betreffende Bereich des Bebauungsplans Fischenzstraße ist abwassertechnisch (Mischsystem) voll erschlossen.
Die Einhaltung der Vorgaben des Wassergesetzes hinsichtlich der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers werden im Rahmen der zu stellenden Entwässerungsanträge von den Entsorgungsbetrieben Konstanz gefordert und geprüft.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für die neu zu schaffende Wohnbebauung wird ein „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt.
Mit dieser Festsetzung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau zweier Wohngebäude geschaffen, um dem dringenden Wohnungsbedarf der Stadt Konstanz Rechnung zu tragen und die Ergebnisse des Planungsworkshops umzusetzen. Im bestehenden Bebauungsplan „Fürstengut, Änderung zwischen Fischenzstraße, -verlängerter Mangold-, Gartenstraße und verlängerter Mayenfischstraße“ vom 4. 3. 1971 war ebenfalls „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die umgebenden Quartiere sind als „Allgemeines Wohngebiet“ einzustufen.

Für das Quartier mit Schwerpunkt Wohnen werden gebietsuntypische, ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe usw. ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Um die Kubatur der neuen Gebäude zu bestimmen, wurden das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl, maximale Geschosszahl, Baugrenzen und der maximalen Traufhöhe der Gebäude bestimmt. Die Kubatur der neuen Gebäude ist über die Ergebnisse des Planungsworkshops am Bestand orientiert und lässt ausreichend gestalterischen Spielraum.
Die maximale Traufhöhe von 12,00m der Wohnbebauung über Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht vier Geschossen.
Die Festsetzungen der Kubatur der Gebäude sind auf die umgebende Bestandsbebauung der Fischenzstraße (maximal 4 Geschosse,) und Feldstraße (maximal 4 Geschosse) abgestimmt. Der Bestand mit einem zehngeschossigen Gebäude an der Gartenstraße stellt eine Ausnahme dar, die keinesfalls als Maßstab für die Höhe einer Neubebauung genommen werden kann.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es ist offene Bauweise festgesetzt, um der Bestandsbebauung zu entsprechen.

Für die die Wohnbebauung wurden zwei separate Baufenster ausgewiesen, deren Körnung auf den Ergebnissen des Workshops basiert. Die Kanten sind parallel zur Feldstraße ausgerichtet, um den orthogonalen Anschluss an die bestehende Bebauung der Gartenstraße zu ermöglichen. Die Baufenster weisen mit einer Tiefe von 15m eine ausreichende Fexibiltät für die Planung von Geschosswohnungsbau bezüglich der Gebäudetiefe und der Ausrichtung auf.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen im WA zulässig, da die Flächen unter den Baufenstern dem Platzbedarf der erforderlichen Stellplätze von KFZ und Fahrrädern nicht genügen würden.
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist möglich, dass die Zufahrten der Tiefgaragen Einhausungen als Witterungsschutz und Schutz vor Emissionen durch die zufahrenden KFZ benötigen. Aus diesem Grund ist diese Einhausungen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zuläs-

sig. Weiterhin sollen überdachte Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern außerhalb der Baugrenze möglich sein.
Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig, um den Versiegelungsgrad des Gebietes nicht über Gebühr zu erhöhen und eine qualitative Freiflächengestaltung zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist eine ausreichende Erdüberdeckung der mit der Tiefgaragen unterbauten Fläche sowie eine Höhenlage der Gebäude festgesetzt, um die Durchgrünung des Gebietes zu sichern.

Verkehrsflächen
Der Gehweg entlang der Fischenzstraße weist keine komfortable Breite auf. Aus diesem Grund ist eine Verkehrsfläche von 2m entlang der Fischenzstraße festgesetzt, durch die die Straßenverkehrsfläche angepasst werden kann. Der Gehweg kann verbreitert werden, die Parkplätze auf öffentlicher Fläche und die Fahrbahnbreite den Gegebenheiten angepasst werden.

Die Lage und Breite der Tiefgaragenausfahrten der neuen Wohngebäude ist zudem auf die Straßenbreite abgestimmt worden.

Umweltrelevante Festsetzungen
Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes grenzt an die neu festgesetzte Fläche mit Bindung für Bepflanzung an. Im bestehenden Bebauungsplan war hier eine Verkehrsfläche für eine 12m breite Verbindungsstraße vorgesehen. Da die Straße nie gebaut wurde, hat sich in dem Streifen eine Gehölzstruktur entwickelt, die den im Gebiet beheimateten Feldermausarten als Flugschneise dient. Diese Struktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.
Das Plangebiet weist für seine innerstädtische Lage eine recht hohe Anzahl an Bäumen auf. Diese besitzen eine wichtige Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt. Der Baumbestand ist bedeutend für die Artenvielfalt innerhalb der Stadt und dient als Lebensraum und Biotopvernetzungselement für Tiere. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Ramos, 2013) wurde bei Ausflugskontrollen durch den Fledermaussachverständigen ein Balz- und Paarungsrevier (Rauhaut- und Weissrandfledermäuse) im nördlichen Anbau von Haus Nr. 6 festgestellt. Das Quartier wird nur als Schlafplatz genutzt und es kann davon ausgegangen werden, dass die Fledermäuse nur bis im Herbst dort sein werden und dieses Quartier nicht als Winterquartier nutzen. Jedoch muss vorab eines möglichen Abrisses der Gebäude zwischen März und Oktober eine Gebäudebegehung mit einem Experten

durchgeführt werden, um auszuschließen, dass keine Fledermausquartiere betroffen sind.
Im Gebiet sind zudem zahlreiche Singvogelarten vorhanden, die nach BNatSchG besonders- oder streng geschützt sind.
Darüber hinaus wurden in einem Kirschbaum die Käferarten „Balkenschröter“ und „Moschusbock“ gefunden, die beide nach BNatschG besonders geschützt sind.
Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Hinweise aufgenommen, um diesen Belangen ausreichend Rechnung zu tragen.

Es sind Fledermauskästen anzubringen, um den Verlust von Balzquartieren der Tiere ersetzen. Zudem ist durch die Kontrolle der Gehölze vor Fällung, sowie der Fällung von Bäumen außerhalb der Quartierszeiten und der Reduktion von Lichtemissionen jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung für die Fledermäuse auszugehen.
Dazu sind für die im Plangebiet vorkommenden Singvögel zusätzliche Nistquartiere zu schaffen und der Vogelschlag an Gebäuden durch entsprechende Gestaltung von verglasten Gebäudeansichten zu vermeiden

Im Plangebiet sind besonders bedeutsame Solitärgehölze zu erhalten, um sie als Habitat für die Fledermäuse und Vögel zu sichern und die neue Bebauung in die Umgebung einzubinden.
Großkronige Bäume, die durch die Baumaßnahme abgängig sind, sollen gemäß Pflanzliste nachgepflanzt werden, um den entfallenden Lebensraum für Tiere zu ersetzen.
Eine Fläche mit Bindung für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist am westlichen Rand des Planungsgebiets festgesetzt, da dies eine Fortführung der wichtigen Grünstruktur, die zum Rhein führt, bedeutet. Die Grünstruktur wird von den Fledermäusen als Flugschneise genutzt. Aus diesem Grund sind ebenfalls zwei Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt, die die Funktion der Grünstruktur als Leitbahn für Fledermäuse stärken soll .Des Weiteren wird die Fläche festgesetzt, um die biologische Vielfalt im Gebiet zu erhalten, die Bebauung einzubinden und die hohe Freiraumqualität zu wahren. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen entlang der Feldstraße und der Fischenzstraße zu ergänzen, um die Bebauung gestalterisch einzubinden und dem Straßenraum eine Aufenthaltsqualität zu sichern. Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den zwei Baufenstern sind weitere Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Baugebietes durchzuführen. Hierbei dürfen die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht unterschrit-

ten werden, da davon ausgegangen werden kann, dass ein großer Flächenanteil der Grundstück mit einer Tiefgarage unterbaut wird.
Als umweltrelevante Festsetzung wird die Gestaltung der nichtüberbauten Flächen mit versickerungsfähigen Belägen festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Teilerhalt der Bodenfunktionen und des Bodenwasserhaushalts.

Der Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung gem. § 45b Wassergesetz Baden-Württemberg gibt vor, dass Niederschlagswässer von neu bebauten Grundstücken schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Die Einhaltung der Vorgaben des Wassergesetzes hinsichtlich der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen der zu stellenden Entwässerungsanträge gefordert und geprüft.

Bei Durchführung aller Maßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG nicht zu erwarten. Die Umweltanalyse ist der Begründung beigefügt.

Weiterhin sind die Hinweise auf die Sicherung von Bodenfunden im Vorfeld von Bauarbeiten (Denkmalschutz) und ein Hinweis auf die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen der Stadt Konstanz enthalten.

9. Örtliche Bauvorschriften

In den Örtlichen Bauvorschriften ist die gestalterische Festsetzung der Dachform und der Dachneigung enthalten. Diese basiert auf den Ergebnissen des Planungsworkshops, in dem für alle neuen Gebäude ein Flachdach vorgesehen wurde. Die Festsetzung ist dem Einschrieb der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans zu entnehmen.
In den Örtlichen Bauvorschriften ist eine Vorschrift zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen enthalten, welche die umweltrelevanten Festsetzungen ergänzen und der Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung dienen.

12. Flächenbilanz

	Fläche	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	**3 652 qm**	
Allgemeines Wohngebiet	2 900 qm	
Fläche für Ausgleich / Pflanzbindung	517 qm	
Verkehrsflächen / Gehweg	145 qm	

Konstanz, den 18. 06. / 14.11.2014 / 18.03.2015

Umweltanalyse

zum Bebauungsplan „Fischenzstraße, Teil 1“

Stand: 13.06.2014



Lage des Plangebietes (roter Kreis) in Konstanz (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW – unmaßstäblich)

Auftraggeber:	Stadt Konstanz Herr Oberbürgermeister Uli Burchardt Kanzleistr.15 78459 Konstanz
Auftragnehmer:	365°freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Tel. 07551 949558 0 Fax 07551 949558 9 www.365grad.com
Projektleitung:	Dipl. Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer Tel. 07551 949558 4 b.siemensmeyer@365grad.com
Bearbeitung:	B. Eng. Martina Schwenkel Tel. 07551 949558 0 m.schwenkel@365grad.com

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhabensbeschreibung 3
2. Schutzgebiete 5
3. Übergeordnete Planungen 6
4. Bestandsbeschreibung 7
5. Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse 8
6. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 10
6.1 Vermeidungsmaßnahmen 10
6.2 Minimierungsmaßnahmen 11
7. Fazit 15
Anhang 16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorentwurf Bebauungsplan 4
Abbildung 2: Schutzgebiete 5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Bodanrück Untersee 6
Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich 7

1. Vorhabensbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Konstanzer Stadtteil Paradies. Es befindet sich zwischen der Europastraße im Westen, der Gartenstraße im Norden, der Feldstraße im Osten und der Fischenzstraße im Süden. Die Fischenzstraße überquert direkt westlich des Gebietes die Europastraße. Das Gebiet ist durch begrünte Lärmschutzwände von der Europastraße abgegrenzt. Um das Gebiet herum befindet sich vor allem Wohnbebauung, nördlich angrenzend befindet sich ein Rasenfußballfeld. Fast im gesamten Stadtteil Paradies gilt der einfache Bebauungsplan „Paradies I“, in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 19.10.1998. Dieser wird im Bereichen des neuen Bebauungsplanes aufgehoben. Im Gebiet besteht zudem bereits der Bebauungsplan „Fürstengut, Änderung zwischen Fischenz - verlängerter Mangold-, Gartenstraße und verlängerter Mayenfischstraße“ (1971). Dieser wird im Zuge des Verfahrens teilweise aufgehoben.

Bestand im Plangebiet ist teilweise Wohnbebauung, teilweise sind Gartenflächen und Gehölze vorhanden. Das Bebauungsplanverfahren wird in im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt.

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes „Fischenzstraße, Teil 1“ ist es, die bestehende Wohnbebauung nach-zuverdichten und das Quartier weiterzuentwickeln, sowie neuen Wohnraum in einem sehr beliebten Stadtteil zu schaffen.

Deshalb sollen ein Doppelwohnhaus und ein einzelnes Wohnhaus, sowie drei Schuppen abgerissen werden. An deren Stelle werden zwei größere, bis zu viergeschossige Wohnhäuser errichtet. Die GRZ beträgt 0,4, die maximale Gebäudehöhe 12 m. Die Häuser werden mit begrüntem Flachdach errichtet und besitzen eine Tiefgarage. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgaragen erfolgt über die Fischenz- und Feldstraße.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Im Gebiet befinden sich zahlreiche nach Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützte Einzelbäume. Davon werden vier als zu erhalten festgesetzt (Details siehe Kapitel 4).

Im westlichen Bereich des Gebietes ist eine Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft dargestellt. Auf dieser wird der bestehende Walnussbaum geschützt und der Bestand (Zierrasen) erhalten. Zudem dient die zur Erhalt einer unbebauten Flugleitstruktur für Fledermäuse.



Abbildung 1: Vorentwurf Bebauungsplan (Stand 18.06.2014)

Schutzgebiete

Der Bodensee ist als FFH-Gebiet „Bodanrück und westl. Bodensee“ mit der Schutzgebiets-Nr. 8220341 u. a. mit großflächigen Feuchtgebiets- u. Verlandungskomplexen am Ufer, Flachwasser- und Tiefenzonen ausgewiesen. Dieses Schutzgebiet befindet sich östlich und westlich des Plangebietes (blaue Schraffur). Westlich des Plangebietes liegt zudem das Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ (Nr. 8220401). Die beiden Schutzgebiete befinden sich in ca. 330 m Entfernung. Das Vogelschutzgebiet „Konstanzer Bucht des Bodensees“ mit der Schutzgebiets-Nr. 8321401 befindet sich östlich des Plangebietes in der Konstanzer Bucht (pinkfarbene Schraffur).

Sonstige Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung zum Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten, wegen des bestehenden Siedlungsverbundes und der geringen Größe des Vorhabens sind **keine negativen Auswirkungen** auf die Schutzgebiete bzw. geschützten Arten und Lebensräume zu erwarten.

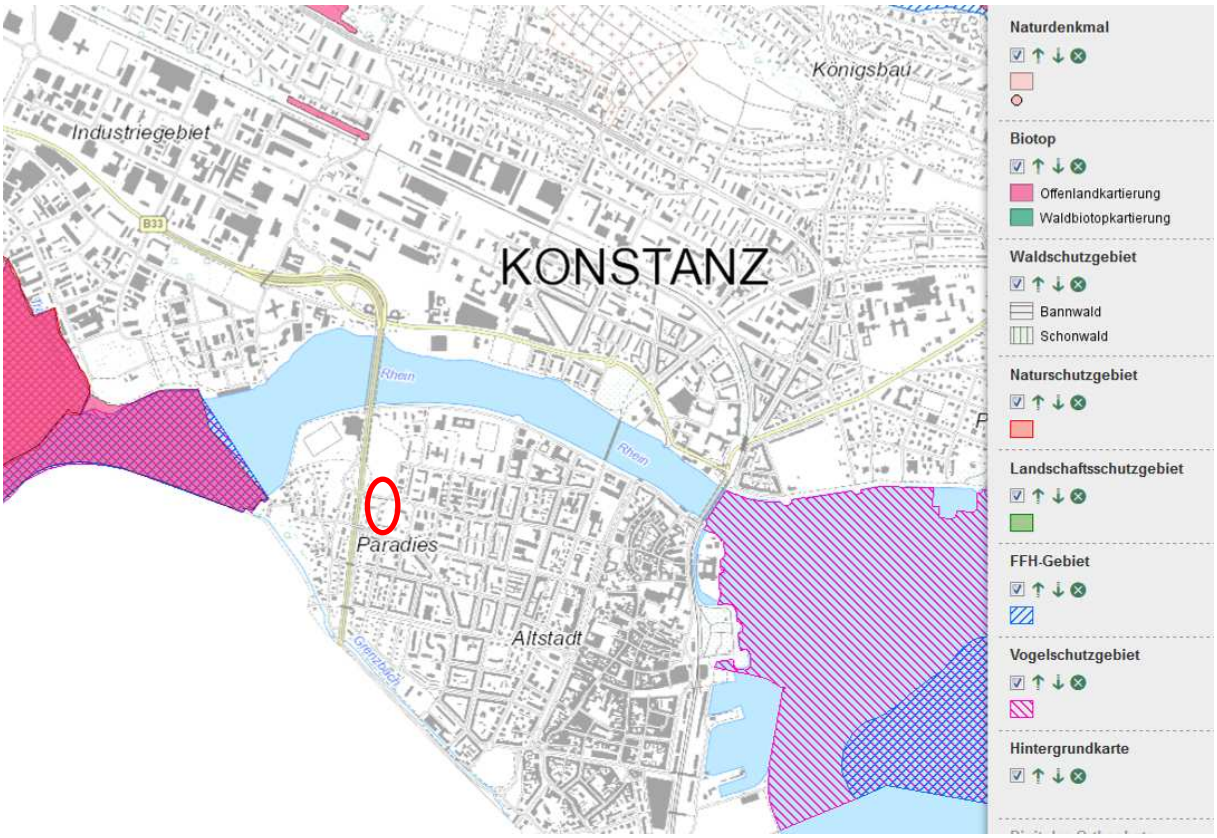


Abbildung 2: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Zugriff 27.05.2014, unmaßstäbliche Darstellung, Plangebiet roter Kreis)

2. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan (FNP) Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück Untersee (2010)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fischenzstraße“ ist im FNP der Verwaltungsgemeinschaft als Wohngebiet dargestellt. Dies entspricht auch der bestehenden sowie neu geplanten Nutzung des Grundstückes. Die Änderung des Bebauungsplanes ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

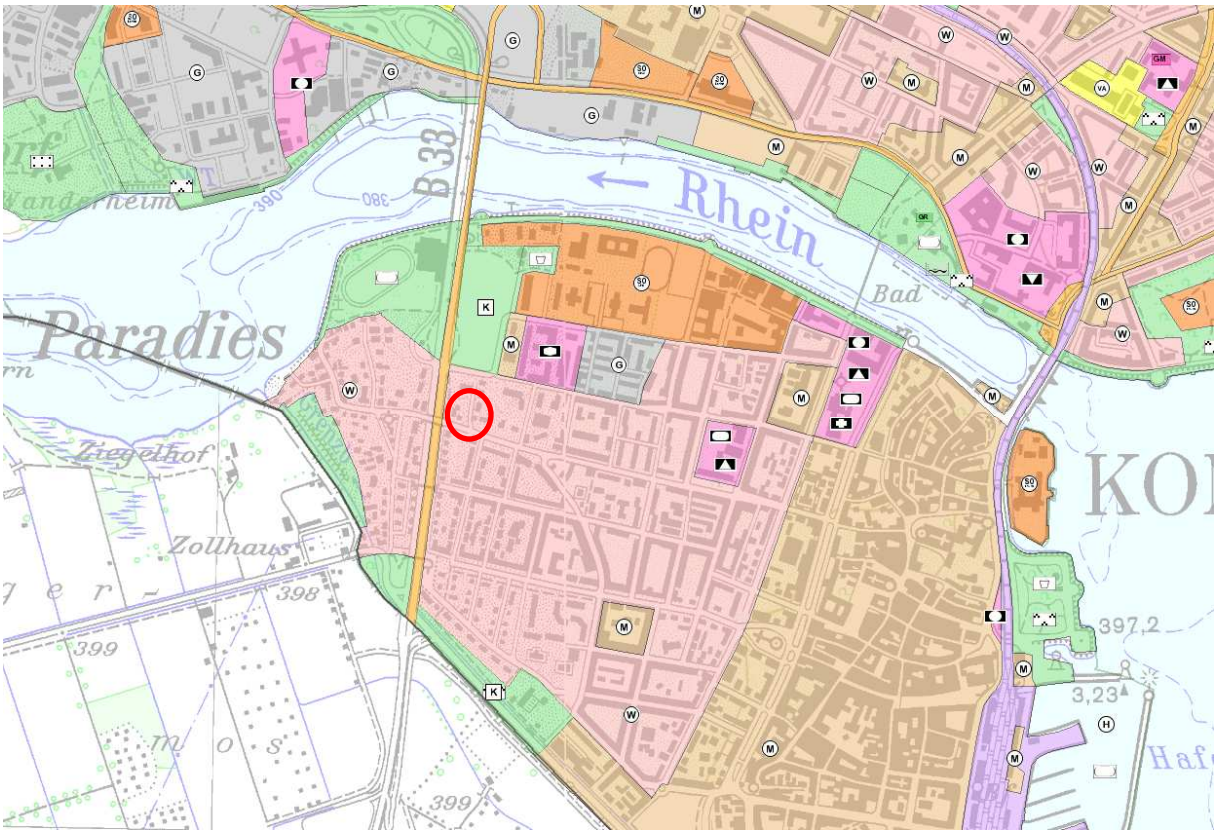


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück Untersee (roter Kreis: Plangebiet), Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 27.05.2014

3. Bestandsbeschreibung

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren der InnenentwicklungVerfahren nach §13a BauGB handelt, wird auf eine detaillierte Flächenbilanz verzichtet und der Bestand verbal-argumentativ beschrieben.

Im Plangebiet sind bereits mehrere Wohnhäuser vorhanden. Neben den Gebäuden sind private Garten- und Grünflächen mit zahlreichen Einzelbäumen vorhanden. Außerdem befinden sich im Gebiet teilversiegelte Pkw-Stellplätze.

Im Eingriffsbereich des Plangebietes befinden sich 20 Einzelbäume, von denen fast alle durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz (2006) geschützt sind. Im Plan als zu erhalten festgesetzt sind davon vier Bäume: ein Walnussbaum im westlichen Bereich (Nr. 1), ein Walnussbaum im nördlichen Bereich, der freigestellt wird (Nr. 9) sowie eine Rosskastanie (Nr.12) und eine Eiche (Nr. 14) im östlichen Bereich an der Feldstraße.



Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarze Umrandung), Baumnummern in schwarzer Schrift (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan)

4. Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

Tabelle: Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Boden	Das Plangebiet liegt über Würm-Moränen-Sediment (LGRB Kartenserver, Zugriff 02.06.2014). Durch die bestehende Bebauung und Überformung besteht eine Vorbelastung. Die geplante Versiegelungsfläche ist bereits teil-/ vollversiegelt;	Die geplante Versiegelung findet in orts-üblichem Umfang statt. Da die Flächen vorbelastet sind und bereits teil- bzw. vollversiegelt sind findet lediglich eine geringe Verschlechterung für das Schutzgut Boden statt. Einen erheblichen Eingriff in den Untergrund stellt allerdings der Bau der Tiefgarage dar.
Wasser	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Der Seerhein liegt in ca. 300 m Entfernung. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsflächen bis HQ 100. Das Gebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ (GWG). geringe bis keine Grundwasserneubildungsrate aufgrund bereits langjähriger Teil- oder Vollversiegelung.	Durch Maßnahmen zur besseren Versickerung des Regenwassers wie Minimierung der Flächenversiegelung, Dachbegrünung (M3), Speicherung von Regenwasser in Zisternen zur Brauchwasser-nutzung (M2) keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Oberflächengewässer: Keine Betroffenheit Keine erhebliche Verschlechterung des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten, da die Flächen innerhalb eines Siedlungsbereiches liegen und bereits durch Teil-bzw. Vollversiegelung vorbelastet sind. Erhöhte Schadstoffeinträge sind nicht zu erwarten.
Klima / Luft	Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Konstanz, ist durch Versieglung vorbelastet und von bebauten Siedlungsflächen und der Europastraße / B33 umgeben. Das Plangebiet ist mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern gut durchgrünt. Die Gehölze haben eine positive stadtklimatische Ausgleichsfunktion. Sie dienen als Luftschadstofffilter, Lärmschutz und Sauerstoffproduzenten sowie der Transpiration und Kühlung.	Das Plangebiet liegt außerhalb von Kalt- bzw. Frischluftschneisen. Geringe Zunahme der Schadstoffbelastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen, jedoch nicht in klimatisch relevantem Umfang. Der Eingriff der durch den Wegfall von Bäumen entsteht, wird durch den Erhalt von vier großen Bäumen (V5) vermindert. Wegen der geplanten Dachbegrünung (M3) und der Baumpflanzungen (M5) sind keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima und die Luftqualität zu erwarten.
Tiere	Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (RAMOS, 2013) wurde bei Ausflugskontrollen durch den Fledermaussachverständigen ein Balz- und Paarungsrevier (Rauhaut- und Weissrand-fledermäuse) im nördlichen Anbau von Haus Nr. 6 festgestellt. Das Quartier wird nur als Schlafplatz genutzt und es kann davon ausgegangen werden, dass die Fledermäuse nur bis im Herbst dort sein	Es ist mit einer Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten durch die Planung zu rechnen. Die Fledermäuse verlieren ihr Balzquartier. Durch das Anbringen von Fledermauskästen (M4), der Kontrolle der Gehölze vor Fällung (V4) sowie der Fällung von Bäumen außerhalb der Quartierszeiten (V1) und der Reduktion

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
	werden und dieses Quartier nicht als Winterquartier nutzen. Im Gebiet sind zahlreiche Singvogelarten vorhanden, die nach BNatSchG besonders- oder streng geschützt sind. Zudem wurden laut RAMOS (Endbericht Fischenzstraße 2012) im Kirschbaum Balkenschröter und Moschusbock gefunden (beide besonders geschützt nach BNatschG).	von Lichtemissionen (M1) ist jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung für die Fledermäuse auszugehen. Die Singvögel sind durch den Verlust von Niststandorten (Bäume, Gebäude) und Jagd- bzw. Nahrungshabitaten betroffen. Durch die Kontrolle der Gehölze vor Fällung (V4), die Fällung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit (V1) sowie die Baumpflanzungen (M5) sowie die Schaffung zusätzlicher Nistangebote (M6) ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Die Käfer sind durch den Verlust von Habitaten betroffen. Durch die zeitliche Eingrenzung der Baumfällungen (V1) und sachgemäßen Fällung von Bäumen (V6) ist jedoch von keiner Erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.
Pflanzen/ Biotope/ Biologische Vielfalt	Das Plangebiet weist für seine innerstädtische Lage eine recht hohe Anzahl an Bäumen auf. Diese besitzen eine wichtige Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt. Der Baumbestand ist bedeutend für die Artenvielfalt innerhalb der Stadt und dient als Lebensraum und Biotopvernetzungselement für Tiere. Die übrige Nutzung des Gebiets besteht neben der Bebauung aus Gärten mit Zierrasen, die eher mittel- geringwertig sind.	Verlust von Bäumen (Nr. 8, 10, 11, 13, 15 - 19). Vier große Bäume können erhalten werden. Das Bauvorhaben führt durch den bisherigen Bestand (Zierrasen), den Erhalt der großen Bäume und der Neupflanzung von Bäumen (M5) nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt.
Ortsbild / Erholung	Die bestehenden Gebäude besitzen aufgrund ihrer Geschossigkeit, ihres Alters und ihrer Architektursprache keine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Das Gelände weist keine öffentlichen Fußwege auf und ist somit für die Erholungsnutzung nicht relevant.	Die Neubauten sollen so gestaltet werden, dass sie sich gut in die umgebungsprägende Bausubstanz eingliedern. Die wegfallenden Bäume sollen durch die Neupflanzung von Bäumen (M5) und eine adäquate Durchgrünung des Geländes ersetzt werden.
Mensch / Lärm	Das Plangebiet grenzt an die B33 an, was zu einer erhöhten Lärmbelastung führt. Das Wohngebiet ist zur B33 hin durch begrünte Lärmschutzwände abgetrennt. Somit werden die Immissions-grenzwerte nicht erreicht (Straßenlärmkartierung der LUBW 2012, Daten- und Kartendienst der LUBW, Zugriff 05.06.2014).	Geringfügige Zunahme der Lärmbelastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen ist nicht erheblich.

5. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Maßnahme

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen, sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Zeit von März bis Oktober (Fledermausquartierszeit und Vogelbrutzeit) durchzuführen. Falls dies nicht möglich ist müssen Gebäude und Gehölze vor dem Beginn jeglicher Bautätigkeiten von einem Fachmann auf Fledermäuse, Vögel und Käfer überprüft werden.

Begründung

Schutzgut Tiere:	Vermeidung der Tötung von Fledermausindividuen und Brutvögeln während der Baufeldfreimachung und Bauphase an den Gebäuden
Festsetzung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

V2 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Maßnahme

Verglaste Gebäudedurchsichten sind möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen wie optisch translucenten Punktrastern, Streifen oder Decomustern auszustatten.

Begründung

Um einen Verlust von Individuen durch Vogelschlag zu vermeiden, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Keine Festsetzung, sondern Hinweis im B-Plan

V4 Kontrolle der Gehölze vor Fällung

Maßnahme:

Vor der notwendigen Rodung der Laubbäume und Gehölzstrukturen werden Baumhöhlen auf Fledermäuse kontrolliert und verschlossen.

Begründung:

Vermeidung einer Tötung möglicherweise vorhandener Fledermäuse.

Festsetzung: § 39 Abs. 5 BNatSchG

V5 Erhalt von vier Bäumen

Maßnahme:

Die im Bebauungsplan als zum Erhalt festgesetzten Bäume (Nummer 1, 9, 12 und 14) werden dauerhaft erhalten und gepflegt. Sie werden unter Beachtung der die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beginn der Bauarbeiten durch einen festen Bauzaun um die Traufbereiche herum geschützt. Bei Abgang werden die Bäume gleichwertig nachgepflanzt.

Außerdem müssen die außerhalb des Plangebietes aber innerhalb des Eingriffswirkbereiches liegenden Bäume Nr. 2-7 und 20 (eine Hainbuchengruppe, ein Eschenahorn und ein Spitzahorn) vor Beginn der Bauarbeiten durch einen festen Bauzaun um die Traufbereiche herum geschützt werden.

Begründung:

Erhalt einer für Tiere wichtigen Struktur (Lebensraum und Rückzugsort), Biotopvernetzung, Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

V6 Sachgemäße Fällung von Bäumen

Maßnahme:

Der Kirschbaum, in dem Balkenschröter und Moschusbocke gefunden wurden werden nach der Fällung in 3-4 m lange Stücke gesägt und in nahe gelegene Waldflächen verbracht, sodass sich die darin befindlichen Larven dort entwickeln können.

Begründung:

Vermeidung der Tötung von besonders geschützten Käferarten nach BNatSchG (Balkenschröter und Moschusbock)

Festsetzung: § 39 Abs. 5 BNatSchG

5.2 Minimierungsmaßnahmen

M1 Reduktion von Lichtemissionen

Maßnahme

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren (z.B. Verwendung von Bewegungsmeldern). An beleuchteten Fensterfronten, die nachts Licht abstrahlen, sind Verblendungen / Abschirmungen zu installieren (tagsüber Sonne zurückhalten, nachts Lichtemissionen aus Gebäuden abschirmen) durch entsprechende automatisierte Regelungstechnik. Der Einsatz von Halogen-Fassadenstrahler an Gebäuden und Bodenstrahlern an Wegen, die

zusammenhängende Gehölzstrukturen queren, ist zu vermeiden. Bekannte Fledermausquartiere dürfe nicht angestrahlt werden.

Begründung

Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung der Lichtemissionen in das nächtliche Landschaftsbild.

Minimierung von nachteiligen Wirkungen auf fledermausrelevante Habitate

Keine Festsetzung, sondern Hinweis im B-Plan

M2 Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Maßnahme:

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.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung im Gebiet. § 45b Wassergesetz Baden-Württemberg gibt vor, dass Niederschlagswässer von neu bebauten Grundstücken schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden sollen.

Wiedereinbringung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen. Verringerung der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen.

Keine Festsetzung, sondern Hinweis im B-Plan

M3 Dachbegrünung

Maßnahme:

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 5° Dachneigung sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 16 Dachbegrünung-Extensiv oder Nr. 17 Dachbegrünung-Halbschatten). Ansaatstärke: ca. 2 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

Begründung:
Schutzgut Boden: Teilerhalt der Bodenfunktionen durch Rückhaltung des Niederschlagswassers, Produktion von Biomasse
Schutzgut Mensch/Landschaft: Einbindung in das Landschaftsbild, ansprechende Gestaltung, verbesserte Schall- und Temperaturdämmung des Gebäudes
Schutzgut Pflanzen/Tiere: Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Trittsteinbiotop für Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen, Biotopvernetzungsfunktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel, Leitstrukturen und Jagdhabitate für Fledermäuse
Schutzgut Klima/Luft: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration, Reduzierung von Heizenergiebedarf/Kühlung (CO2) durch Dämmwirkung, Schadstoff- und Staubfilterung
Schutzgut Wasser: Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen), Entlastung der Kanalisation

Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB

M4 Anbringen von Fledermauskästen

Maßnahme:
An den Gebäuden sind Fledermauskästen wie z.B. Spaltenquartiere oder alternativ Mauersteine / Fassadenröhren anzubringen. Die Anzahl und Art und die Lokalisierung an den Gebäuden sind mit den lokalen Fledermausexperten abzustimmen.

Begründung:
Durch die Maßnahme wird das wegfallende Fledermausquartier wieder hergestellt.

Festsetzung: § 9 (1) 20 BauGB

M5 Baumpflanzungen

Maßnahme:
Wegen dem Wegfall von mehreren Einzelbäumen sollen im Gebiet Baumpflanzungen stattfinden. Entlang der Fischenzstraße, an der Ecke Fischenz-/ Feldstraße sowie zwischen den geplanten Gebäuden werden insgesamt 7 regionaltypische, hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt 14-16 cm. Befestigung mittels Zweipflock, Anbringung von Verbissschutz. Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste I. Bei Abgang ist adäquater Ersatz zu pflanzen. Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit festzulegen.

Begründung:
Schutzgut Mensch/Landschaft: Eingrünung der Gebäude
Schutzgut Pflanzen/Tiere: Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopvernetzungs-funktion
Schutzgut Klima/Luft: klimatische Ausgleichsfunktion

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M6 Schaffen zusätzlicher Nistquartiere für Vögel

Maßnahme:

Begründung:

Durch die Maßnahme wird der Wegfall von Brutmöglichkeiten der oben genannten Arten in Häusern und Bäumen minimiert.

Festsetzung: § 9 (1) 20 BauGB

8. Artenschutzfachliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die geplanten Neubaumaßnahmen negative Auswirkungen auf lokale Populationen besonders oder streng geschützter Arten (nach Anhang II und IV der FFH- Richtlinie) eintreten. Betroffen sind Balz- und Paarungsquartiere der Rauhaut- und Weissrandfledermäuse. Laut RAMOS (2013) sind jedoch keine Winterquartiere betroffen. Durch Anbringen von Fledermauskästen können diesen Arten Ersatzplätze angeboten werden. Der Umfang wird mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Zudem werden die Gehölze außerhalb der Quartierszeiten gefällt. Im Gebiet sind auch besonders geschützte Vogel- und Insektenarten nachgewiesen. Diese sind durch den Abriss von Gebäuden, sowie die Fällung von Bäumen betroffen. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt und Bäume nachgepflanzt sowie zusätzliche künstliche Nistplätze geschaffen. Die Käfer sind durch den Verlust von Habitaten betroffen. Durch die zeitliche Eingrenzung und sachgemäße Fällung von Bäumen ist hier jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Bei Durchführung aller Maßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG nicht zu erwarten.

6. Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes wegen der Genehmigung nach §13a BauGB keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen. Aufgrund der Lage im Ortsinnenbereich sind die Böden und das Grundwasser z. T. stark vorbelastet (Versiegelung). Eine Minimierung des Eingriffes für das Schutzgut Wasser entsteht durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und Retention von Niederschlagswasser. Der Eingriff, der durch die Fällung von Bäumen im Schutzgut Klima entsteht wird durch die Neupflanzung von Bäumen minimiert. Der Wegfall des Fledermausquartiers wird durch das Anbringen von Fledermauskästen minimiert. Der Eingriff, der durch das Fällen von Bäumen entsteht wird durch den erhalt von vier großen Bäumen teilweise vermieden. Das Ortsbild und das Schutzgut Mensch werden durch die Baumaßnahmen nicht negativ beeinträchtigt.

Da das Plangebiet weniger als 20.000 m^2 umfasst sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Sensibilität des Gebietes in Bezug auf streng geschützte Arten müssen jedoch zwingend Maßnahmen für betroffene streng geschützte Arten durchgeführt werden (V1 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb, V2 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen, V4 Kontrolle der Gehölze vor Fällung, V6 Sachgemäße Fällung von Bäumen, M4 Anbringen von Fledermauskästen, M6 Schaffen zusätzlicher Nistquartiere für Vögel).

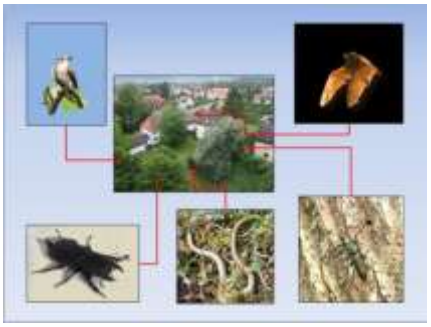
Anhang

Pflanzliste I (Baumpflanzung M5)

Laubbaumarten zur Pflanzung im Plangebiet. Qualität: hochstämmige Laubbäume 2 x v m. B., StU 14-16 cm. Sie sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Zitterpappel, Espe	*Populus tremula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Speierling	*Sorbus domestica*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Winter-Linde Rancho	*Tilia cordata ‘Rancho’*

Luis Ramos
Kanisfluhweg 5
88079 Kressbronn
Telefon 07543 912037
Mobil 0175 16 37 553



Datum: 23.05.2013

An:
Stadt Konstanz
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Frau Waltraut Fuchs - Stadtplanerin, Paradies
Untere Laube 24
78462 Konstanz

Tel. 07531 / 900 532
Fax. 07531 / 900 526
E-Mail FuchsW@stadt.konstanz.de

Bebauungsplan "Fischenzstraße"
- Erörterung artenschutzfachlich relevanter Punkte zum Vorentwurf v. 29.04.2013 mit dem Schwerpunkt Fledermausschutz

Sehr geehrte Frau Fuchs,

wie mit Ihnen und Frau Schwab besprochen, sende ich Ihnen anbei auf Grundlage von

- Bebauungsplan "Fischenzstraße" - Vorentwurf vom 29.04.2013
- Bericht "Bebauungsplan Fischenzstraße Konstanz - Artenschutzrechtliche Beurteilung Vögel, Fledermäuse und Begleitfauna" vom 31.10.2012, L. Ramos, Kressbronn

meine artenschutzfachlichen Erörterungen zum Fledermausvorkommen Fischenzstraße, Konstanz.

In diesem Zusammenhang sind weitere Artengruppen, da besonders oder streng geschützt oder Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Anhang I, II oder IV, artenschutzfachlich zu beachten. Ich werde auf diese Gruppen bzw. Arten in diesem Bericht nur grundsätzlich aber nicht spezifisch eingehen, so dass mindestens die wichtigsten Anforderungen und Punkte dargestellt werden.

Neben den einzelnen vordergründigen artenschutzfachlich wichtigen Punkten, die im Fall einer Bebauung und dem Vorkommen von Sommerquartieren unterschiedlicher Fledermausarten (darunter Wochenstuben von mehreren Fledermausarten - also Reproduktionsstätten) erörtert werden müssen, werden auch Hinweise auf mögliche Szenarien gegeben, die mittel- bis langfristig im Zuge einer späteren Bebauung (z.B. geplanter Abriss eines Wochenstubenquartieres etc.) von Bedeutung sind (Zeitschienen, Anforderungen, Bedenken usw.).

Erörterung der Fledermaussituation und Stellungnahme zum Vorunterwurf des Bebauungsplanes "Fischenzstraße":

Vorkommen von Fledermaussommerquartieren u.a.:

Wie in dem artenschutzfachlichen Bericht "Bebauungsplan Fischenzstraße Konstanz - Artenschutzrechtliche Beurteilung Vögel, Fledermäuse und Begleitfauna" (RAMOS) erläutert, handelt es bei dem BP Fischenzstraße um ein Gebiet, dass neben den Grünbeständen auch unterschiedliche faunistische Vorkommen aufweist. Darunter sind bei den Begehungen im Jahr 2012 zum einen mehrere Sommerquartiere von Fledermäusen und zum anderen regelmäßig genutzte Jagdgebiete von mind. 9 Fledermausarten festgestellt worden.

Es sind folgende Fledermausnachweise vorhanden:

- sichere Wochenstubenquartiere der Arten Mücken- und Weissrandfledermaus Fischenzstraße 6b und 6h mit rund 200-250 Weibchen (Mückenfledermaus, Haus 6b) und rund 40 Weibchen (Weisserandfledermaus, Haus 6h);
- Männchen (Balz-/Paarungsquartiere)-Quartiere Fischenzstr. 6 mit Anbau Nord (eine Art Schopf);
- Haus Nr. 10 (großer Schopf) mit vielen Spaltenquartieren (Ausflug von Einzelindividuen);
- Hochhausgebäude Nr. 33/31 Gartenstraße mit Quartiere von mind. 2 Arten;
- Jagdgebiet von mind. 8-9 Arten.



Abbildung 1 Fledermausquartiere in der Fischenzstraße (rot markierte Gebäude)

Wichtige Anmerkung:
In dem Untersuchungszeitraum 2012 (3 Termine Juli-August) sind Detektorbegehungen und Ausflugskontrollen an den im Vorfeld festgestellten Gebäuden Nr. 6b und 6h durchgeführt worden. Dabei sind ausfliegende Tiere aus den Gebäuden Nr. 6 (Anbau Nord) und Nr. 10 festgestellt worden (sowie Gartenstr. 33/31). Es sind keine Innenbegehungen gemacht worden, so dass dieser Teil im Rahmen eines geplanten Abrisses usw. im Vorfeld (mind. 1-2 Jahre vorher) gemacht werden sollte, um zusätzliche artenschutzfachliche Details zu erhalten.

Zudem ist es nicht ausgeschlossen, dass in den Außenspalten oder in den Dachstühlen weiterer Gebäude nicht einfach zu erfassende Arten, wie z.B. die Langohren, vorkommen. Daher wäre auch hier eine spezielle Ausflugszählung und Innenbegehung von Bedeutung. Grundsätzlich kann ausgesagt werden, dass auch die benachbarten Gebäude Potentiale für Fledermäuse aufweisen, diese aber aufgrund der Methodik im Jahr 2012 nicht abschließend untersucht worden sind.

Bedeutung der Vorkommen:

Da die Mückenfledermäuse erst Ende der 90iger Jahre in Deutschland registriert worden sind, ist von dieser Art bis dato noch wenig bekannt. Daher wird sie in der Roten Liste Deutschlands und Baden-Württembergs (nach Braun & Dieterlen, 2003) mit der Einstufung G - Gefährdung anzunehmen - eingestuft. Bisher sind in Baden-Württemberg (die Situation ist im gesamten Deutschland ähnlich) nur wenige Wochenstuben mit ähnlicher Bestandsgröße von rund 200-250 Weibchen registriert worden. Die Nachweise aus Kreuzlingen mit je rund 200 Tieren zeigt, dass in der benachbarten Schweiz diese Art ebenso vorkommt. Burkhard, W.-D. & Burkhard, U. unterstreichen in ihren Fledermausforschungen die Bedeutung des Raumes Thurgau am Bodensee bzw. der Stadt Kreuzlingen. Zwar sind gesamtschweizerisch, laut Burkhard, nur wenige Wochenstuben bekannt, aber viele dieser Quartiere wurden in Kreuzlingen festgestellt. So sind die Nachweise aus dem Raum Kreuzlingen zusammen mit den Nachweisen aus der Fischenzstraße in Konstanz nicht nur lokal-regional, sondern über dies auch überregional von Bedeutung für diese Art.

Artenschutzrecht:

Die an und in Gebäuden lebenden Fledermäuse und Vogelarten (mit Ausnahme der Straßentaube) genießen durch das Bundesnaturschutzgesetz besonderen oder strengen Schutz (§ 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG). Nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis Nr. 3 BNatSchG ist es verboten:

§ 44
Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich

durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Wichtige artenschutzfachliche und -rechtliche Punkte zur Beachtung (im Zuge einer geplanten Bebauung):

Aus den o.g. Feststellungen lässt sich ableiten, dass mehrere artenschutzrechtlich bedeutungsvolle Punkte (Verbotstatbestände nach nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG) im Zusammenhang mit dem BP bzw. geplanten Bebauung des Gebietes mit möglichem Abriss von Gebäuden verknüpft sind.

Grundsätzliche Fragestellungen:

- Können durch das Vorhaben Fledermäuse getötet oder verletzt werden oder werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört (z.B. Abriss von Gebäuden oder Bäumen mit Höhlen)?
- Können Fledermäuse so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (z.B. durch Lärmimmissionen oder Lichtimmissionen)?
- u.a.
-

Daraus resultieren die unten genannten Fragestellungen und bau-/anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen im Falle des BP "Fischenzstraße":

Baubedingt:
Baubedingt lassen sich wesentliche Auswirkungen ableiten, wenn bekannte Quartiere nachts von Baustellenleuchten gestört werden oder der Ausflug von Quartieren wesentlich gestört wird (Barrikadenwirkung).

Somit: Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG können bei Erfüllung der geforderten Baustelleneinrichtungen erfüllt sein und es sollte im Vorfeld ein Maßnahmenkatalog erstellt werden:

In der Bauphase ist eine starke Verlärmung und Störung durch Baustellen-Beleuchtungen im unmittelbaren Umfeld des bekannten Mückenfledermausquartieres (Wochenstube) und anderen bekannten Wochenstubenquartieren zu vermeiden. Dies gilt auch für die Versperrung von Flugstraßen durch Baustelleneinrichtungen (wie Absperrwände, Kräne usw.).

Anlagebedingt
Anlagebedingt wird es für die Fledermäuse (und Vögel) durch Inanspruchnahme von Flächen (Abriss von Gebäuden, Fällung von Bäumen, Umwandlung extensiv genutzter Flächen) zu folgenden negativen Auswirkungen kommen:

- Primär Verlust von Quartieren in und an Gebäuden: Quartiere in Form von Wochenstuben (Reproduktionsstätten), Männchen- und Balzquartiere, Ersatz-/Ausweichquartiere von Weibchen, Übergangs- und Winterquartiere,
- Verlust von Baumquartieren (hier vermutlich nur Einzeltiere),
- Verlust von Jagdgebieten,
- Verlust von geschützten Flugrouten hin zu den Hauptjagdgebieten.

Somit: Diese Verbotstatbestände des § 44 (1) 1-3 BNatSchG werden erfüllt für einen Teil der Bäume im Plangebiet und für mehrere Gebäude.

Vor allem folgende Gebäude sind davon betroffen:

- Gebäude/Schopf Fischenzstraße 6: Einzel-/Männchen-/Balz- und Paarungsquartier für Rauhaut- und Weissrandfledermäuse (u.a.?), sowie möglicherweise Ersatz-/Ausweichquartier für Weissrand- und Mückenfledermäuse (Status wurde nicht abschließend geklärt, Gebäudeinnenkontrollen erfolgten nicht)
- Gebäude Fischenzstraße 6a und Schopf: Einzelquartiere diverser Pipistrellen (Status wurde nicht abschließend geklärt, Gebäudeinnenkontrollen erfolgten nicht)
- Gebäude Fischenzstraße 6b: bedeutsame WOCHENSTUBE der Mückenfledermaus mit rund 200-250 Alttieren – Zählung vom 24.07.2012 erbrachte rund 400 Alt- und Jungtiere.
- Gebäude Fischenzstraße 6h: bedeutsame WOCHENSTUBE der Weissrandfledermaus mit rund 40 Tieren.
- Gebäude Fischenzstraße 10: Einzelquartiere von Pipistrellen (u.a.?) Arten - Status wurde nicht abschließend geklärt, Gebäudeinnenkontrollen erfolgten nicht.
- Fischenzstraße 2 und 4: Einzelquartiere von Pipistrellen (u.a.?) Arten (Status wurde nicht abschließend geklärt, Gebäudeinnenkontrollen erfolgten nicht).

Aus diesem Grund werden aufgrund von geplanten Baufeldfreimachungen oder Abriss von Gebäuden zum Teil umfangreiche vorbereitende und abschließende Maßnahmen notwendig werden, die im Extremfall (z.B. im Fall eines geplanten Abrisses eines Wochenstubenquartieres) rund 2 Jahre dauern können und nur mit der Beteiligung (Festlegung von CEF- oder FCS-Maßnahmen, Ausnahmegenehmigungen, Befreiungen usw.) der Oberen Naturschutzbehörde im Regierungspräsidium Freiburg realisierbar sind. In seltenen Fällen ist es auch möglich, dass Gebäude aufgrund des Status (seltenere Art, bedeutungsvolle Wochenstubengröße usw.) nicht abgerissen werden können.

D.h., dass aufgrund der notwendigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich im Rahmen des BP genügend Mittel und Zeit eingeräumt werden sollte.

Vorgehensweise und Punkte zur Beachtung:

- Alle tatsächlichen und potentiellen Gebäude innerhalb des BP-Bereiches sollen katalogisiert und nach ihrer artenschutzfachlichen und -rechtlichen Bedeutung (gemäß Quartierstatus, Bedeutung Art und Bestand der Fledermäuse) bewertet werden, damit im Falle eines geplanten Abrisses die Zeiträume für eine vorbereitende artenschutzfachliche Begleitung und Realisierung von Maßnahmen berücksichtigt werden können und die artenschutzrechtlichen Hürden herauskristallisiert werden können. Im Regelfall ist von mind. 1 Jahr, in besonderen Fällen möglicherweise von 2-3 Jahren auszugehen.
- Ähnliches gilt für die Vogelwelt, da in den Gebäuden Nr. 10 und Nr. 6c, 6e besonders geschützte Vogelarten brüten (Grauschnäpper, Feldsperling, Haussperling, Star, u.a.). Auch hierfür werden rechtzeitig

Maßnahmen notwendig sein (Angebot bzw. Ersatz der Lebensstätten im Vorfeld u.a.).

- Da im Jahr 2012 methodisch nicht alle Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen hin geprüft worden sind, sollte dieser Punkt mit beachtet werden, d.h., dass einzelne Gebäude im Innen- und Außenbereich abschließend auf Fledermausbestände hin geprüft werden sollten.



Abbildung 2 Festgestellte Flugrouten der Individuen aus beiden Wochenstuben Fischenzstraße 6b und 6h Juli und August 2012, Ramos. Die Größe der gelben Pfeile deutet auf die Bedeutung der ausgewählten Routen hin.



Abbildung 3 Diese Abbildung zeigt die Flugrouten der Fledermäuse Fischenzstraße im großräumlichen Zusammenhang (siehe auch Abbildung 2). Es lässt sich erkennen, dass die Fledermäuse überwiegend die direkten Routen hin zu den Jagdgebieten nördlich am Rhein und damit verbunden im Konstanzer Trichter und Bereiche des Wollmatinger Riedes nutzen.

Weitere Punkte, die im Zusammenhang mit dem BP-Vorentwurf stehen (Anzahl und Anordnung der Gebäude u.a.) und die für die möglichen Auswirkungen "Verlust von Jagdgebieten - Verlust von geschützten Flugrouten hin zu den Hauptjagdgebieten" verantwortlich sein können:

- Die im Vorentwurf gekennzeichneten geplanten Gebäude Bereiche A (Flurstücknr. 1570/5 1570/4, 1581, 1580, 1578 u.a.), sowie alle Gebäude Bereiche B und zum Teil auch C werden bei Realisierung einen erheblichen Anteil der stark genutzten Jagdhabitate der festgestellten Fledermausarten im Gebiet (hier sind vor allem die Jungtiere beider Wochenstuben gemeint) beanspruchen. Daher wird es erforderlich sein die Anordnung der Gebäude so zu gestalten, dass die vorhandenen Freiräume in Form von Wiesen oder Gehölzbeständen weitestgehend erhalten werden oder mindestens einen höheren Stellenwert (entgegen dem Entwurf) bekommen. Im Vorentwurf sind diese bedeutsamen Jagdbereiche auf ein Minimum reduziert worden, so dass von einer (möglicherweise erheblichen) Beeinträchtigung und Störung der Wochenstubenverbände meiner Meinung nach auszugehen ist.
- Die starke Verriegelung der geplanten Gebäude mit blauen Ziffern A und B (zusammen mit den bereits bestehenden Gebäuden Nr. 6b, 6h, 6g und 6d) wird sich auch im Zusammenhang mit den bekannten genutzten Flugbahnen der Fledermäuse weg aus den Wochenstuben Fischenzstraße 6b und 6h meiner Meinung nach beeinträchtigend auswirken. Aktuell können die Tiere einen freien störungsarmen Korridor mit wenigen Gehölzen einerseits (sprich westlich Gebäude 6b, 6h) und einen gehölzreichen und störungsfreien Raum östlich der Gebäude 6h, 6g sowie nördlich Gebäude 6a (Flurstück Nr. 1600/2, 1593/5 und 2257 nutzen. Siehe bitte Abbildungen 2 und 3, S. 6).
- Planerisch wird es notwendig werden, diesen Freiraum so maximal zu gestalten, damit die Jagdräume und Flugrouten in ihrer Funktionalität weit weniger als in der vorliegenden Planung eingeschränkt werden. Denn es hat sich in den Untersuchungen im Zeitraum Juli-August 2012 herausgestellt, dass ein großer Teil der Jungtiere dort unmittelbar um die Wochenstube herum gejagt hat und zudem dort weitere Arten gejagt und auch gebalzt haben. Somit stellt die Fläche meiner Meinung nach eine wesentliche Nahrungsflächen dar. Damit ist zu erwarten, dass bei dem Verlust der Gesamtfläche es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Fortpflanzungserfolges kommen kann. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes (bei dem Verlust aller Frei- und Grünräume) kann somit meiner Meinung nach nicht ausgeschlossen werden. Vor allem, wenn es im Falle der Mückenfledermaus möglicherweise nicht nur um eine lokale sondern auch regionale (überregional?) bedeutsame Wochenstube handelt.

Betriebsbedingt

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund von Neubauten und Anlage von neuen Verkehrswegen, Fußwegen etc. es zu Lichtimmissionen kommen wird. D.h., dass die aktuell lichtarmen bis lichtfreien Jagdhabitate und Flugrouten (sowie Balzräume etc.) mit Lichtimmissionen gestört werden.

Somit: Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden (zum Teil) erfüllt.

D.h., dass im Zuge der Planung die neuen Gebäude bzw. die Zuwege entsprechende insektenfreundliche Beleuchtung besitzen und die bekannten Fledermausquartiere nicht angestrahlt werden.

Z.B. insektenfreundliche Gestaltung der Flächen bzw. Lampen/Leuchtmittel:

- insektenfreundliche Leuchtmittel, vorzugsweise LED-Lampen (die nur eine schwache Anlockwirkung auf Insekten haben),
- insektenfreundliche Konstruktion (niedrige Masthöhe, Abstrahlung nur nach unten) und
- zumindest in den späteren Nachtstunden An- und Abschaltung der Leuchtmittel durch Bewegungsmelder.

Generelle Maßnahmen zur Ergänzung (Vermeidungsmaßnahmen):

- Bauzeitenbeschränkung, d.h. zeitliche Begrenzung des Eingriffs;
- Ökologische Baubegleitung (diese schließt die Informationen der verantwortlichen Personen, wie z.B. Bauarbeiter, und mögliche Bergung/Sicherung der Fledermäuse ein);
- Kontrolle und Schließung (Baumhöhlen) der Fledermausquartiere vor den Eingriffen (Abriss von Gebäuden, Fällung von Bäumen);
- Überflughilfen, Grünbrücken

Zusätzliche Überlegungen:

- Da neue Gebäude geplant werden und im Umfeld bestehende Gebäude mit Fledermausbeständen vorhanden sind, sollte planerisch bedacht und überlegt werden, ob diese Gebäude (auch wenn sie nicht unmittelbar artenschutzrechtlich davon betroffen sein sollten) als vorgezogene Maßnahme adäquate Spaltenquartiere erhält, um so Möglichkeiten einer Besiedlung der im Umfeld lebenden Fledermausarten zu erzielen. Dieser Punkt ist vor allem dann interessant, wenn es tatsächlich zu der Situation kommen sollte, ein Fledermausquartier abreissen zu wollen und dafür in Form von CEF-Maßnahmen Quartiere anzubieten. Dieser Punkt sollte gesondert notiert und diskutiert werden, da er auch artenschutzrechtlich gegenüber den Behörden erläutert werden sollte.
- Sehr zeitnah sollte in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Fledermausschutz eine Übersichtsarbeit der bekannten wertgebenden Quartiere, Fledermausarten und mögliche Konflikte erstellt werden, um bei Eingriffen in Zukunft konkreter reagieren zu können. Dieser Beitrag könnte auch in Zusammenarbeit mit den Schweizer Kollegen geschehen und/oder der Uni Konstanz.
- Im Rahmen dieser Arbeit soll nochmals auf die Korrelation der festgestellten Fledermausquartiere, des Standortes und des Vorhandenseins wertvoller Jagdbereiche im Umfeld hingewiesen werden: Die einzelnen Fledermausquartiere in der Fischenzstraße und die Feststellung, dass es sich dabei um Wochenstuben der Mückenfledermaus mit rund 200-250 Weibchen und der Weisssrandfledermaus handelt, steht

im direkten Zusammenhang mit den Flächen nördlich des Plangebietes zusammen. Denn dort stehen den Fledermäusen mit den Schutzgebieten

- Naturschutzgebiet "Wollmatinger Ried - Untersee - Gnadensee",
- FFH-Gebiet "Bodanrück und westl. Bodensee" und
- dem geschützten Biotop "Flachwasserzone Seehrein bis Reichenau"

insektenreiche Jagdhabitate zur Verfügung.

Abschließende Bemerkungen:

- Im Gebiet wurden neben den streng geschützten Fledermausarten auch besonders geschützte Vogel-/Reptilien- und Insektenarten nachgewiesen. Für sie gelten ähnliche artenschutzrechtliche Voraussetzungen, so dass auch hier rechtzeitig an Ausgleichs- und vorgezogenen Maßnahmen gedacht werden sollte. Z.B. rechtzeitige Ersatz-Nistangebote für die Gebäude- und Höhlenbrüterarten (Vögel), sachgemäße Fällung von Larvenbäumen des besonders geschützten Balkenschröters (kleiner Hirschkäfer) und Moschusbockes, Beachtung der Vogelbrutzeiten, rechtzeitige Gehölzpflanzungen u.a.
- Dazu gehören aber auch der rechtzeitige Einbezug von Eigentümern, Fachleuten u.a.

Mit freundlichem Gruß

Luis Ramos

Kressbronn, 23.05.2013