VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTER STRAßE (SPAR- UND BAUVEREIN)“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG VOM 08.04.06
2. SATZUNG VOM 06.04.06
3. ZEICHNERISCHER TEIL M 1:500
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 13.02.06
5. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN BESTEHEND AUS:
   - LAGEPLAN M 1: 200
   - GRUNDRISSEN UG, EG, OG UND DG IM M 1: 200
   - ANSICHTEN ALLER FASSADEN IM M 1: 200
   - SCHNITTE ALLER BAUKÖRPER IM M 1: 200
6. ABGRENZUNGSLAGEPLAN DER FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VOM 13.02.06 (SIEHE UNTER PKT. 3.0 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN
8. AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
9. BEGRÜNDUNG VOM 13.02.06
10. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGPLAN
11. GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DER GERÄUSCHEINWIRKUNG DURCH BETRIEBSABLÄUFE DES KAROSSERIE- UND LACKIERBETRIEBS DER FIRMA STADELHOFER
12. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG VOM 06.04.06

TIEFBAU- UND VERMESSUNGSAMT STADT KONSTANZ

STADT KONSTANZ

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Litzelstetter Straße (Spar- und Bauverein Konstanz)“ 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 30.03.2006 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.	zeichnerischer Teil,	vom 08.02.2006
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 13.02.2006
3.	Vorhaben- und Erschließungsplan Büro Schumacher, Konstanz bestehend aus:	
	Lageplan im M. 1:200	vom 20.12.2005
	Grundrissen UG, EG, OG und DG im M. 1:200	vom 20.12.2005
	Ansichten aller Fassaden im M. 1:200	vom 20.12.2005
	Schnitte aller Baukörper im M. 1:200	vom 20.12.2005
4.	Abgrenzungslageplan der Fläche für Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	vom Februar 2006

der Örtlichen Bauvorschriften

5.	örtliche Bauvorschriften	vom 13.02.2006

Beigefügt sind:

6.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	
7.	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften	vom 13.02.2006
8.	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan	vom Januar 2006
9.	Gutachten zur Ermittlung der Geräuscheinwirkung durch Betriebsabläufe des Karosserie- und Lackierbetriebs der Firma Stadelhofer auf das Planungsgebiet	vom 14.07.2005

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
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.

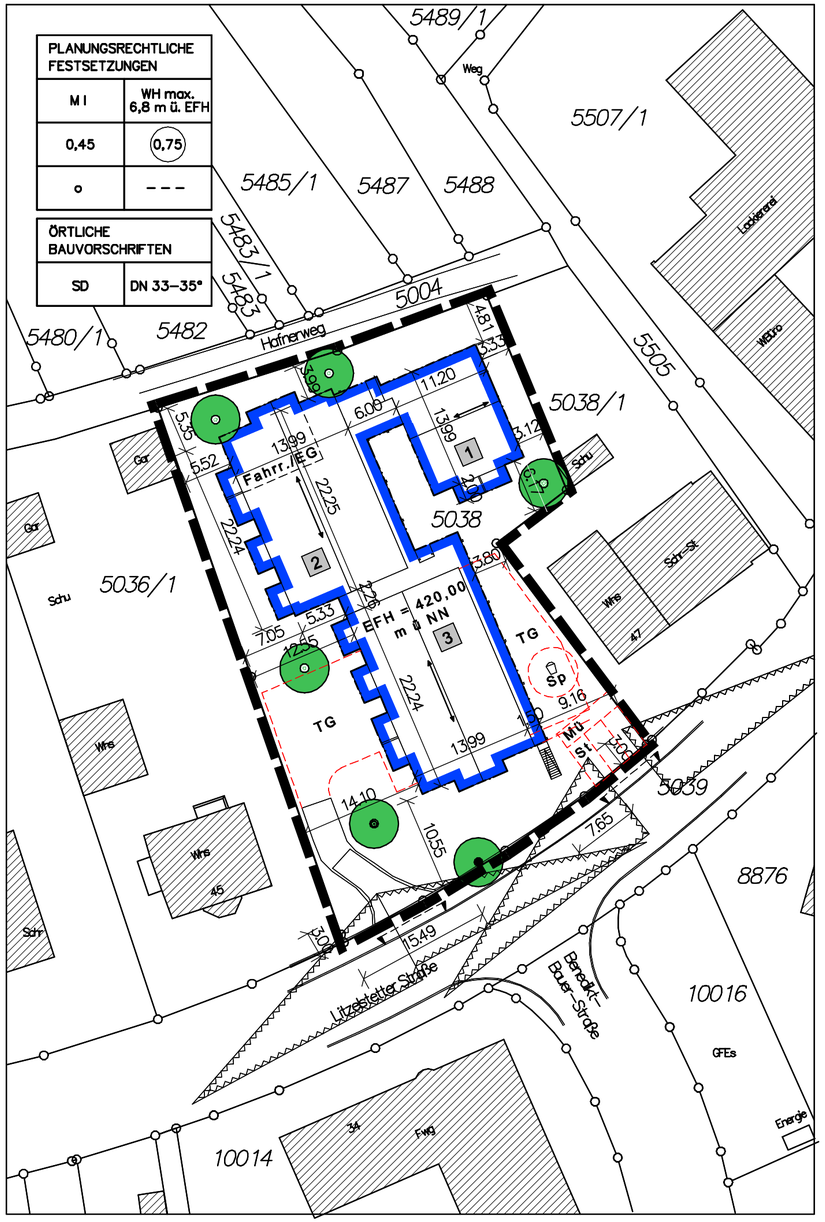
Konstanz, den 06. April 2006

STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. K. Werner

Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 08. April 2006



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Erläuterung	schwarz–weiss	farbig
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 1.1.3 Mischgebiet	MI	
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (* Angaben sind nur Beispiele) 2.1 Geschossflächenzahl	0,75 *	
2.5 Grundflächenzahlahl	0,45	
2.8 Höhe der baulichen Anlage als Höchstmass über der Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) WH = Wandhöhe	WH max. 6,8 m ü. EFH *	
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN 3.1 Offene Bauweise	o	
3.5 Baugrenze		
6.4 Ein–bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrs–flächen		
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 13.2 Anpflanzungenvon Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungensowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		
Anpflanzung : Bäume		
Erhaltung : Bäume		
15.3 Umgrenzung von Flächen für nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		
15.8 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind "Sichtdreiecke"		
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
Hauptfirstrichtung		

Füllschems Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung
2 WH = Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschossfussbodenhöhe
3 Grundflächenzahl (GRZ)
4 Geschossflächenzahl (GFZ)
5 Bauweise
6 Dachform, SD = Satteldach, FD = Flachdach
7 Dachneigung (DN)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1	2
3	4
5	---

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
6	7

HINWEISE

Ordnungszahl der geplanten Gebäude: 2

Bestehende Gebäude

WEITERER BESTANDTEIL DES VORHABENBEZIGENEN BEBAUUNGSPLANES:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
IN DER FASSUNG VOM 13.02.2006

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den TUA / GR	am 21.07.2005
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 23.07.2005
3. Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	am 23.07.2005
4. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes und Auslagungsbeschluss durch den TUA / GR	am 24.11.2005
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 26.11.2005
6. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen in der Fassung vom 17.10.2005 gem. § 3 (2) BauGB	vom 05.12.2005 bis 11.01.2006
7. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am 30.03.2006

Konstanz, den 06.04.2006 — gez. K. Werner (Bürgermeister)

8. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium erteilt. — am..... AZ.NR.

Inkraft getreten: 08. April 2006

PLANBEZEICHNUNG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)
"Litzelstetter Strasse", Konstanz Wollmatingen

VORHABENTRÄGER
Spar- und Bauverein Konstanz e.G.
Brandesstrasse 2, 78464 Konstanz

ARCHITEKT
Schuhmacher und Hoffmann, Freie Architekten BDA
Tenbrinkstrasse 4, 78467 Konstanz

PLANVERFASSER
Dipl.-Ing. Th. Hirthe, Architekt BDA / Stadtplaner
Moltkestrasse 18, 88046 Friedrichshafen

PLAN-NR.	DATUM	MASSSTAB
1.001/D	13.02.2006	1 : 500

UNTERSCHRIFTEN

TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 01.01.1998; zuletzt geändert am 24.06.2004

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. v. 18.12.1990

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 08.08.1995, geändert durch Gesetz v. 29.10.2003

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 29.03.1995

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 24.06.2004

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002

Bundes- Immissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 08.07.2004

Landesgesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) vom 24.06.1991

Bundes- Bodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 09.09.2001

Gemeindeordnung (GO) vom 24.07.2000

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN (nach § 9 BauGB und § 1 – 23 BauNVO)

2.1 Geltungsbereich, § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

„Mischgebiet“ MI, gem. § 6 BauNVO

Gemäss § 1 (5) und § 6 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude zulässig sind. Wohnungsprostitution ist nicht zulässig.

Gemäss § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sind.

2.3 Mass der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB

a) Grundflächenzahl gem. § 16 (2) BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

b) Geschossflächenzahl gem. § 16 (2) 2 BauNVO
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

c) Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO
zulässige Wandhöhe (WH) :
max. 6,80 m ü. EFH
Als Wandhöhe gilt das Mass von der festgelegten Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.4 Bauweise, § 9 (1) 2. BauGB

a) Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

b) Baugrenze gem. § 23 (1) BauNVO überbaubare Grundstücksflächen – siehe Planeintrag. Eine Überschreitung gem. § 23 (2,3 und 5) BauNVO wird ausgeschlossen.

c) Stellung der baulichen Anlage gem. § 9 (1) 2 BauGB
- Stellung der baulichen Anlage in Hauptfirstrichtung. Die Gebäudeseiten sind parallel bzw. rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung auszubilden.

2.5 Garagen und überdachte Stellplätze, § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sind an der Zufahrtsstrasse anzuordnen.
Kellergaragen sind zulässig.
Ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder ist gem. Planeintrag vorzusehen.

2.6 Anzahl der Wohnungen, § 9 (1) 6. BauGB

Gebäude 1: max. 4 Wohnungen zulässig
Gebäude 2/3: max. 15 Wohnungen zulässig.

2.7 Verkehrsflächen, § 9 (1) 11. BauGB

Fahrbahn mit / ohne Gehweg
Das Hineinragen von Hinterbeton zur Abgrenzung der Verkehrsflächen auf angrenzende Grundstücke ist bis zu einer Breite von 15 cm zu dulden.

2.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 (1) 13. BauGB

Entlang öffentlicher Verkehrsanlagen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Anlagen der Strom-, Wasser- und Gasversorgung (Verteilerschränke, Hydranten, Lichtmasten und dergleichen) von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

2.9 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 und 25 BauGB u. zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB, i. V. m. § 9 (1) 25a u. b BauGB

a) Pflanzbindung

Die im Grünordnungsplan festgesetzten zwei Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

b) Anpflanzung von Bäumen

Die im Grünordnungsplan festgesetzten Bäume sind entsprechend der Pflanzliste1 an den im Plan gekennzeichneten Standorten zu pflanzen und zu erhalten. Eine Verschiebung der Baumstandorte zur Anpassung an die örtliche Lage ist bis 5,0 m zulässig.
Es sind die bezeichneten vier Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen sowie sieben weitere Bäume an mit der Stadt Konstanz abgestimmten Standorten zu pflanzen.

c) Private Freiflächen

Private Freiflächen sind in naturnaher Weise zu gestalten (Rasen- bzw. Wiesenflächen, Stauden, offenporige Beläge).

d) Zäune

Falls Zäune verwendet werden, sind diese mit geschnittenen Hecken (Pflanzenliste 2, Umweltbericht) zu kombinieren oder mit Kletterpflanzen (Pflanzenliste 3, Umweltbericht) zu begrünen.

2.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 (1) 23. BauGB

Im Bebauungsplangebiet darf der Brennstoff Kohle nicht verwendet werden. Holz als Brennstoff darf nur in Form von Presslingen, Holzhackschnitzel und trockenem Scheitholz einschliesslich anhaftender Rinde nach DIN 51731, Ausgabe 1993 verwendet werden. Für die Heizungsanlage ist ein Nachweis des Zentralverbandes Sanitär-Heizung-Klima über die schadstoffarme Holzfeuerung (Zertifizierungs-zeichen) zu erbringen.

2.11 Geländeanpassung an Verkehrsflächen § 9 (1) 26 BauGB

Aufschüttungen zur Herstellung des Strassenkörpers sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

2.12 Höhenlage, § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Lageplan eingetragene Erdgeschoss-Rohfussbodenhöhe (EFH) über Normal Null festgesetzt. Davon darf bis ± 15 cm abgewichen werden. Gemäss § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt im Gebäude die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses.

3.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(Gestaltungsvorschriften, §74 LBO)

3.1 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen §74 (1) 1, LBO

3.1.1 Fassade

Die Aussenwandflächen sind als Putzoberfläche oder Holzverschalung herzustellen.
Die Farbe des jeweiligen Materials muss hell und gedeckt sein.

3.1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Dachform / Dachneigung
Die Dächer der Wohngebäude sind mit beidseitig gleichgeneigtem Satteldach mit mittigem First auszuführen.
Dachneigungen: Wohngebäude 33° - 35°

Dachaufbauten :
Die Summe aller Dachaufbauten darf insgesamt 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Die Grösse der einzelnen Dachaufbauten darf max. 30 % der Trauflänge betragen.
Von Dachaufbauten zum First ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
Dachaufbauten haben einen Mindestabstand zum seitlichen Rand von 1,0 m einzuhalten.

Dachdeckung :
Die Dachflächen von Satteldächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen brauner und rotbrauner Farbe einzudecken. Blecheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Titanzink, Kupfer und Blei sind nicht zulässig. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zugelassen.

3.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 (1) 3, LBO

3.2.1 Einfriedungen und Grundstücksgestaltung

Einfriedungen sind als Hecken oder Zäune mit einer Höhe von max. 1,60m herzustellen.
Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

3.2.2 Beläge von oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten

Die Beläge der privaten oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten sind offenporig herzustellen, z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies etc.

3.2.3 Geländeveränderungen

Entlang der Grundstücksgrenzen ist das bestehende Gelände in einem Abstand von 1,00 m zu erhalten. Veränderungen in diesem Bereich sind zugelassen, wenn der betroffene Angrenzer ausdrücklich zustimmt.

3.2.4 Erdaushub

Überschüssiger Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, nach Möglichkeit auf dem Baugrundstücke zu belassen und zur Angleichung des Geländes zu verwenden.

3.2.5 Sichtdreiecke

Bei der Tiefgaragenzu-/abfahrt sowie bei den Stellplätzen sind Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhafter Benutzung ab einer Höhe von 60 cm einzuhalten. Die Sichtstrahlen haben bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h 30 m zu betragen.

3.2.6 Entlüftung Tiefgarage

Die Tiefgarage ist nur zur Nord- oder Südseite oder durch ein Abluftrohr zu entlüften. Eine Entlüftung in Richtung der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist ausgeschlossen.

3.3 Aussenantennen §74 (1) 4, LBO

Die Anbringung von sichtbaren Antennen- und Satellitenanlagen ist auf Dachflächen und Balkonen nicht zulässig.

3.4 Niederspannungsleitungen § 74 (1) 5, LBO

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig (§ 74 (1) 5 LBO)

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung § 74 (3) 2, LBO

Für die Niederschlagswasserbeseitigung gilt die Abwassersatzung der Stadt Konstanz vom 15.12.2005.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser durch Anlagen zur Versickerung oder in oberirdische Gewässer entwässert wird, dürfen keine Abwässer, im Sinne von verunreinigten Wässern, anfallen. Entsprechende Arbeiten, wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, usw. sind hier nicht zulässig.
Fremd-, Tag- und Quellwasser bzw. Wasser aus Drainagen dürfen nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden.

Die Grenzwerte für Spitzenpegel sind einzuhalten.

Der auf den privaten und öffentlichen Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung.
Das von der Ableitung in den Schmutzwasserkanal ausgeschlosse Niederschlagswasser darf keine schädliche Verunreinigungen aufweisen.

Das Niederschlagswasser wird getrennt dezentral gepuffert (Zisternen oder / und Rasenmulden und über einen Notüberlauf in den Regenwasserkanal in der Litzelstetter Straße eingeleitet. Es gelten die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Konstanz.

4.0 HINWEISE

4.1 Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das „neue Höhensystem“ über Normal Null (NN).

4.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen gehen zu Lasten des Veranlassers.

4.3 Allgemeiner Grundwasserschutz

Der Grundwasserschutz richtet sich nach den Festsetzungen des Wassergesetzes Baden- Württemberg in seiner aktuellen Fassung.

4.4 Immissionen

Bezüglich der Schallimmissionen des benachbarten Lackierbetriebs wurde ein Gutachten erstellt. Dieses stellt zusammenfassend fest, dass der Immissionsrichtwert tags mit 60 dB(A) für Mischgebiete rechnerisch um 3 dB unterschritten und somit eingehalten wird.

4.5 Gründung

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung wird durch ein Ingenieurbüro durchgeführt.

4.6 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlastverdacht oder Altlasten vor.

4.7 Denkmalschutz

Etwaige bei den Bauarbeiten zu Tage tretenden Bodenfunde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

4.8 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan wurde durch das Büro freiraum+umwelt 365°, Überlingen erstellt (Planda tum 22.07.05).

4.9 Pflanzliste

Die Pflanzliste ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.10 Abwassertechnische Erschliessung

Ein abwassertechnische Erschliessungsplan liegt noch nicht vor und ist zum Bauantrag zu erstellen.

Aufgestellt :

Friedrichshafen, den 13.02.2006

gez.

Hirthe, Architekt BDA/Stadtplaner

Anerkannt :

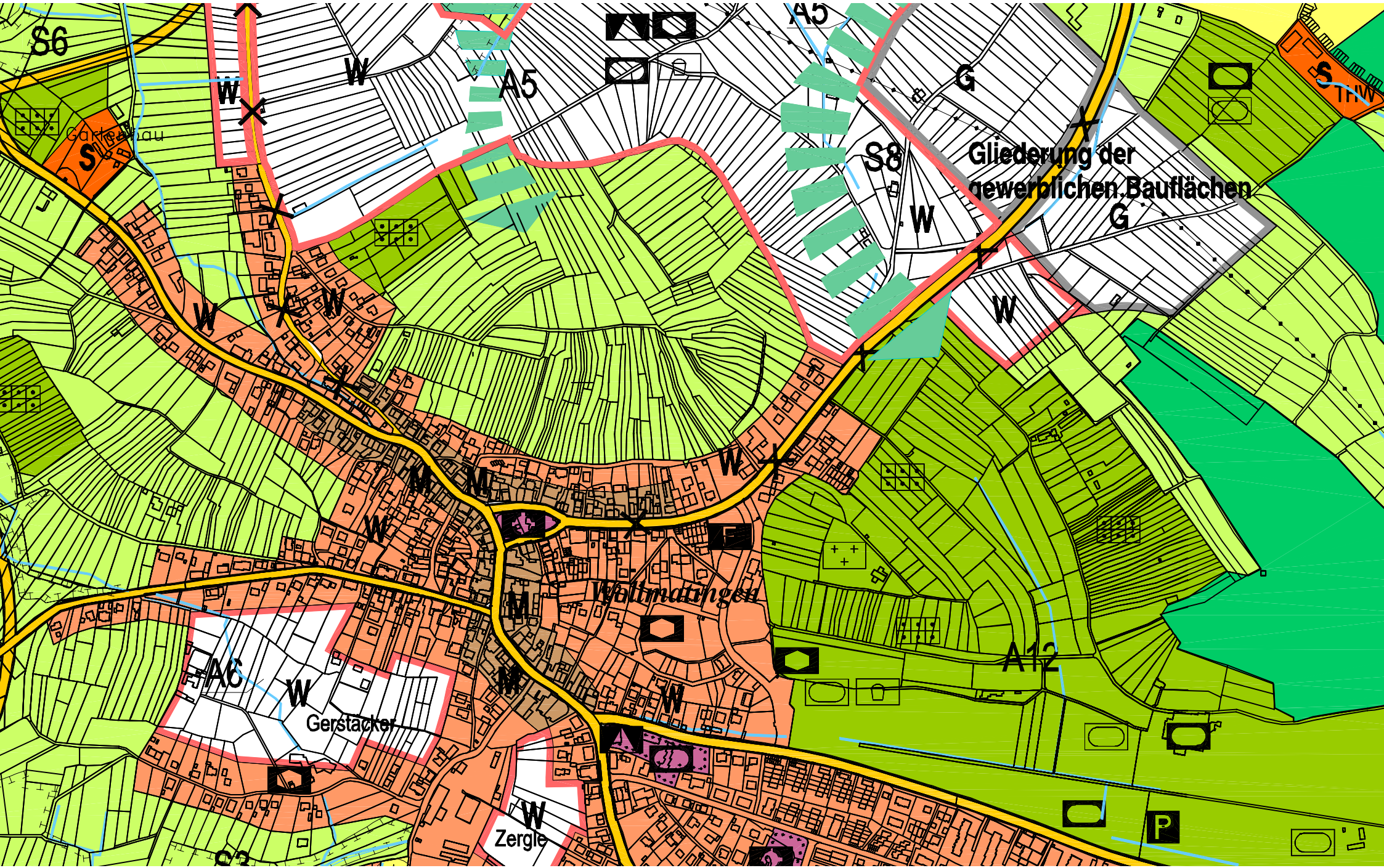
Konstanz, den 06.04.2006

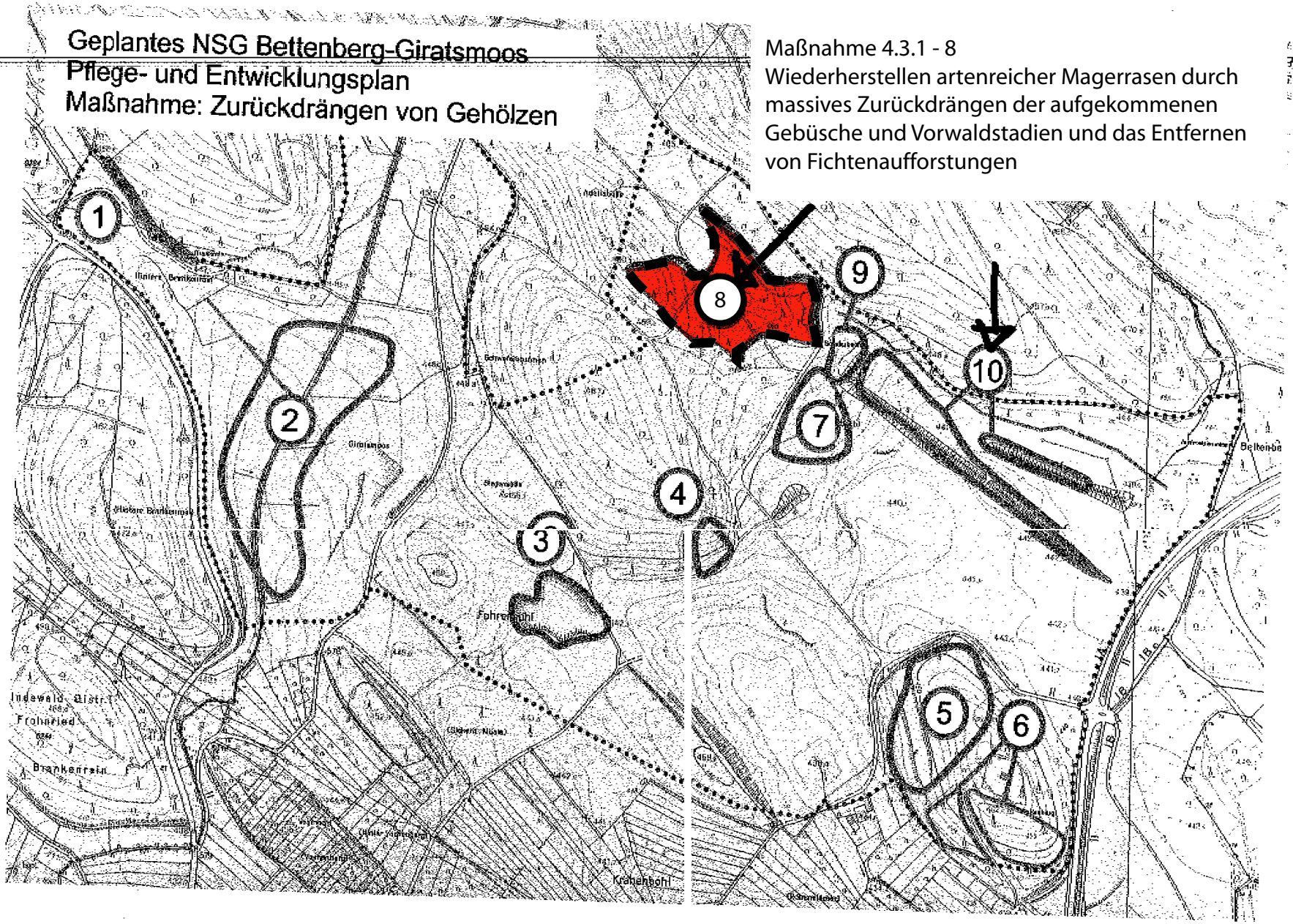
gez. Kurt Werner

Inkraft getreten: 08. April 2006



VBP Litzelstetter Straße (Spar- und Bauverein Konstanz),
Lageplan Abgrenzung der Ausgleichsmaßnahmen ausserhalb des Plangebiets, Maßstab 1:7.500
Februar 2006


Gliederung der
gewerblichen Bauflächen
Waltmatingen
Gerstacker
Zergle
A5
A12
A6
S6
S8
TFW
Gartenbau
W
M
G
S
F
P



Maßnahme 4.3.1 - 8
Wiederherstellen artenreicher Magerrasen durch massives Zurückdrängen der aufgekommenen Gebüsche und Vorwaldstadien und das Entfernen von Fichtenaufforstungen

TEIL II BEGRÜNDUNG

ZUM SATZUNGSBESCHLUSS (gem. § 9 (8) BauGB)

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Rechtsgrundlagen

3. Planungsrecht
3.1 Bisheriger Rechtsstand
3.2 Flächennutzungsplan
3.3 Landschaftsplan

4. Standortbeschreibung des Plangebietes

5. Planinhalt
5.1 Anlass der Planung
5.2 Ziel der Planung
5.3 Art der Nutzung
5.4 Vorbelastung durch Emissionen
5.5 Städtebauliches und architektonisches Konzept
5.6 Äussere verkehrliche Erschliessung
5.7 Innere verkehrliche Erschliessung

6. Grünordnungs- und Umweltplanung
6.1 Beschreibung des Raumes und der Umweltbelange
6.1.1 Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung)
6.1.2 Boden / Geologie
6.1.3 Grundwasser
6.1.4 Oberflächenwasser
6.1.5 Klima / Luft
6.1.6 Pflanzen / Tiere / Biodiversität
6.2 Schutz- und Vorranggebiete
6.2.1 Wasserschutz / Überschwemmungsgebiet
6.2.2 FFH-Schutzgebiet
6.2.3 Geschützte Biotope

7. Voraussichtliche Wirkungen des Vorhabens

8. Naturschutzfachliche Planungen und Untersuchungen
8.1 Umweltbericht
8.2 Grünordnungsplan (GOP)
8.3 Sonstige Untersuchungen
8.4 Arbeitsgrundlagen für den Umweltbericht

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:
Norden: Hafnerweg FL.Nr. 5004
Osten: FL.Nr. 5038/1
Süden Litzelstetter Strasse FL.Nr. 5039
Westen FL.Nr. 5036/1

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.06.2004
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) vom 29.10.2004
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 29.03.1995
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 24.06.2004
Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
Bundes- Immissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 08.07.2004
Landesgesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) vom 24.06.1991
Bundes- Bodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 09.09.2001
Gemeindeordnung (GO) vom 24.07.2000

3. Planungsrecht

3.1 Bisheriger Rechtsstand

Über den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Litzelstetter Strasse“ existiert kein gültiger Bebauungsplan.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche zwischen Hafnerweg und Litzelstetter Straße als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt und orientiert sich an den Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes Hafnerweg, der derzeit aufgestellt wird. Auf Grund der Vorprägung des Gebietes durch die vorhandene Gemengelage wird die Ausweisung als gemischte Baufläche für das Plangebiet übernommen. Der angrenzende Landschaftsraum Hafner ist als lokal bedeutsame Freihaltefläche dargestellt.

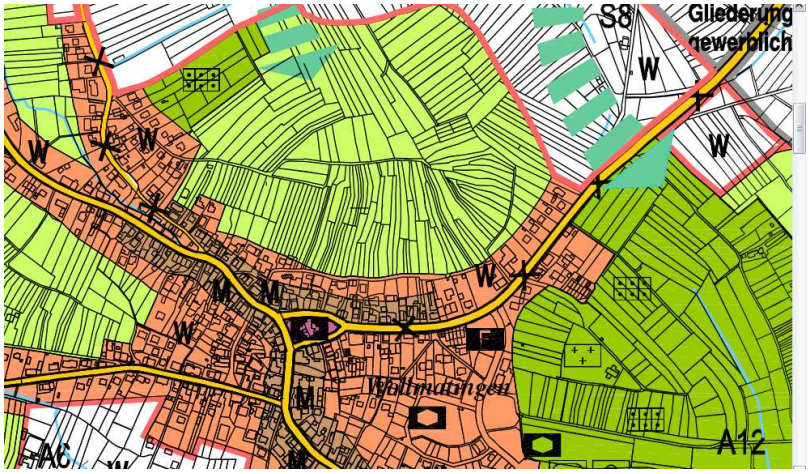


Abbildung: Flächennutzungsplan
(Verwaltungsraum Bodanrück – Untersee 2000, unmaßstäblich)

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Der Hafnerweg ist als bedeutsamer Wanderweg eingestuft. Am Hafner grenzen erhaltenswerte Baumwiesenbestände an.



Abbildung: Landschaftsplan
(Verwaltungsraum Bodanrück – Untersee 1999, unmaßstäblich)

4. Standortbeschreibung des Plangebietes

Bisher wird das ca. 0,23 ha große Grundstück als Obstwiese genutzt. Als Baulücke in einer klassischen Gemengelage am Ortsrand ist es von Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen umgeben. Im Osten grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb unmittelbar an das Grundstück, auf der Ostseite des Stichweges zum Hafnerweg befindet sich ein Lackier- und Karosseriebetrieb. In westlicher Nachbarschaft befindet sich ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Litzelstetter Straße befindet sich das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Wollmatingen. Die weitere Umgebung besteht ausschließlich aus Wohnbebauung. Die Erschließung findet im Süden über die Litzelstetter Straße statt. Das Gebiet liegt auf ca. 420m ü. NN. im Süden des Hafners, einer auf ca. 460m ü. NN. ansteigenden drumlinartigen Anhöhe. Im Norden grenzen oberhalb des Hafnerweges Kleingartenanlagen und Obstwiesen an.



Abbildung: Lage des B - Plangebietes „ VBP Litzelstetter Strasse“ (Stadt Konstanz, Amtlicher Stadtplan)

5. Planinhalt

5.1 Anlass der Planung

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG hat das Flurstück 5038 im Jahre 2001 zur Errichtung einer Wohnbebauung erworben. Im Frühjahr 2004 wurde hierfür ein Baugesuch eingereicht (BV04/0360). Da für das Grundstück kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bestand, wäre eine Genehmigung nach § 34 BauGB – *Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile* – möglich gewesen. Auf Grund der bekannten Gemengelage und der möglichen Imissionsbelastungen durch die Lackiererei hat das Baurechts- und Denkmalamt der Stadt Konstanz die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §12 BauGB empfohlen. Nach einer Ortsbesichtigung durch den Technischen und Umweltausschuss am 14.10.2004 wurde einstimmig beschlossen, die Konfliktsituation und die vorhandene Emissionsbelastung durch Bauleitplanung im Rahmen eines VBP zu klären.

5.2 Ziel der Planung

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung Konstanz 2020 hat der Gemeinderat zum Schutz der Landschaft die Innenentwicklung der Stadt durch Nachverdichtung als Zielvorgabe formuliert. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen zunächst Grundstücke und Bauflächen innerhalb des Siedlungskörpers einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Das vorbezeichnete Grundstück ist auf Grund seiner Lage, der vorhandenen Infrastruktur in Wollmatingen und der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Anbindung an das Busnetz der Stadt Konstanz für eine Nutzung durch Wohnbebauung sehr gut geeignet.

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG ist eine seit 1896 regional tätige Baugenossenschaft, sie befindet sich im Besitz des Grundstückes Fl. Nr. 5038 und beabsichtigt, dort familienfreundliche Mietwohnungen mit je 2-4 Zimmern für 19 Familien zu erstellen. Bei einem Mietwohnungsbestand von rund 1300 Einheiten sind in dieser Genossenschaft die Bewohner über Spareinlagen gleichwertige Mitglieder einer demokratischen Mietergemeinschaft.

Mit seinem Genossenschaftsmodell unterstützt der SBK die Stadt Konstanz bei der Versorgung der Bevölkerung mit sozialverträglichem Wohnraum für Familien.

5.3 Art der Nutzung

Das Grundstück befindet sich am Ortsausgang von Wollmatingen in einer klassischen Gemengelage. Im Osten grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb unmittelbar an das Grundstück, auf der Ostseite des Stichweges zum Hafnerweg befindet sich ein Lackier- und Karosseriebetrieb. In westlicher Nachbarschaft befindet sich ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Litzelstetter Straße befindet sich das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Wollmatingen. Die weitere Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche zwischen Hafnerweg und Litzelstetter Straße als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt und orientiert sich an den Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes Hafnerweg, der derzeit aufgestellt wird. Dieser weist die gesamte Fläche als Mischgebiet aus, die Fläche eines Landwirtschaftsbetriebes wird als Dorfgebiet ausgewiesen.

Diese Gemengelage wurde bei der Planung des Vorhabens berücksichtigt, um eine angemessene Beurteilung der vorhandenen Emissionsbelastung vornehmen zu können. Zur Vermeidung unnötiger Härten gegenüber dem vorhandenen Gewerbebetrieb wurde frühzeitig die Ausweisung als Mischgebiet gem. §6 BauNVO vorgesehen. Die Ausweisung erfolgt in voller Kenntnis, dass das vorliegende Baugrundstück keiner Mischbebauung zugeführt wird, sondern eine reine

Wohnnutzung errichtet wird. Im vorliegenden Fall wird der Gebietscharakter jedoch eindeutig durch den vorhandenen Bestand der Umgebung vorgeprägt, was bei der Herauslösung und Überplanung eines Einzelgrundstücks als vorhabenbezogener Bebauungsplan zu berücksichtigen ist.

5.4 Vorbelastung durch Emissionen

Auf Grund eines seit 50 Jahren ansässigen Lackierbetriebes in der unmittelbaren Umgebung wurde im Rahmen des Planverfahrens eine dezidierte Untersuchung der Emissionssituation vorgenommen. Der Betrieb befindet sich im nicht überplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB und genießt lediglich allgemeinen Bestandsschutz. Eine Ortsbesichtigung mit und eine Aktenprüfung beim Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht (AAG) des Landratsamtes Konstanz erbrachte keine Hinweise auf schädliche Emissionen oder eine Beeinträchtigung der Gesundheit in der Nachbarschaft. Zur Überprüfung der tatsächlich freiwerdenden Emissionen ließ der Vorhabenträger ein *Gutachten zur Ermittlung der Geräuscheinwirkung durch Betriebsabläufe des Karosserie- und Lackierbetriebs der Firma Stadelhofer auf das Planungsgebiet* von einem öffentlich bestellten Gutachter anfertigen.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Emissionen des vorhandenen Gewerbebetriebs die Orientierungswerte der TA Lärm für Mischgebiete um 3 dB(A) unterschreiten. Die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet werden nur auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes 3 um max. 2 dB (A) überschritten. Der Spar- und Bauverein hat das Vorhaben deshalb noch einmal überarbeiten lassen, so dass die Ostwand des Gebäudes 3 jetzt fensterlos hergestellt und die Aufenthaltsräume sämtlicher Gebäude von der Emissionsrichtung abgewandt nach Westen bzw. Süden orientiert werden.

Neben dieser gutachterlichen Stellungnahme ist für die Beurteilung der Emissionssituation die Tatsache entscheidend, dass der Gewerbebetrieb sich nicht in einer isolierten Lage befindet, sondern bereits seit vielen Jahren an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist. Die Beurteilung muss deshalb auch die bereits heute bestehenden Betreiberpflichten gem. §22 BImschG berücksichtigen.

Auch im Hinblick auf eventuell freiwerdende Geruchsbelästigungen fand frühzeitig eine Abstimmung mit dem AAG statt. Dieses bescheinigte dem Betrieb die Einhaltung der gesetzlichen Umweltauflagen und erklärte, in den Akten lägen keinerlei Beschwerden aus der Nachbarschaft gegen den Betrieb vor. Da sich das Grundstück zudem auf der östlichen, windabgewandten Seite des Plangebietes befindet, konnte auf die Anfertigung eines olfaktorischen Gutachtens verzichtet werden.

Die Beurteilung der vorhandenen Emissionen setzt damit die gesetzlichen Vorgaben um und wendet § 50 BImschG und das hierin formulierte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme für das Plangebiet an. Anstelle einer nach den Modifikationen der Grundrisse möglichen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. §4 BauNVO wird auf Grund der Vorprägung des Gebietes ein Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO festgesetzt.

5.5 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Der Spar- und Bauverein möchte auf dem Grundstück Mietwohnungen unterschiedlicher Größenordnung realisieren.

Es ist folgende Mischung vorgesehen:
- 6 Zwei-Zimmer-Whg.
- 7 Drei-Zimmer-Whg.
- 6 Vier-Zimmer-Whg.

insgesamt 19 Wohneinheiten mit ca. 1.750 m2 Wohnfläche.

Im wesentlichen sollen im Erdgeschoss Geschosswohnungen und im 1. OG und DG Maisonette-Wohnungen errichtet werden.

Die Baumaßnahme passt sich städtebaulich dem Charakter der Höhenentwicklung der dort vorhandenen Bestandsbauten an. Unter Einbeziehung der Nachbarbebauung Flurst. Nr. 5038/1 entsteht eine gehöftähnliche Gesamt-Baustruktur.

Die Höhenentwicklung nimmt die vorhandenen Höhen der Nachbarbauten auf, d. h. EG, 1. OG und ausgebautes DG mit ca. 1,25 m Kniestock. Es ist ein Satteldach mit ca. 35° geplant.

Die Gebäude sollen infolge des zu erwartenden Hangwassers vom Hafnerweg nur eine Teilunterkellerung erhalten

Die Kinderzimmer auf der West- bzw. bei Haus 3 auf der Südseite erhalten Schleppgauben.

5.6 Äussere verkehrliche Erschliessung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschliesslich von der Litzelstetter Straße aus.

5.7 Innere verkehrliche Erschliessung

Für die geplanten 19 Wohneinheiten werden gem. §37 (1) LBO BW 19 Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Diese Tiefgarage wird mit einer Rampe vom südwestlichen Grundstücksrand erschlossen. Die Anordnung zusätzlicher Parkplätze ist wie folgt vorgesehen:

- in der Tiefgarage 1 Besucherstellplatz
- in der Litzelstetter Strasse 3 Besucherstellplätze

- insgesamt für 19 Wohneinheiten 4 Besucherstellplätze

Über dem EG verbindet im 1. OG ein Laubengang mit zentralem Treppenabgang ins UG die Maisonett-Wohnungen. Anstelle einer möglichen zwanzigsten WE wird im EG im Nordwesten ein großer Fahrradraum und die Heizungsanlage eingeplant, da in diesem Bereich sich das Gebäude zum Teil in den Hang hineinschiebt.

6. Grünordnungs- und Umweltplanung

6.1 Beschreibung des Raumes und der Umweltbelange

Das Plangebiet wird naturräumlich dem westlichen Bodenseebecken, genauer der landschaftsräumlichen Einheit des Bodanrück-Hügellandes zugeordnet, das als Landzunge zwischen Überlinger See und Untersee liegt. Ein Hauptmerkmal dieser Landschaft sind die länglichen, „schafrückenartig“ geformten Hügel (Drumlins). Der Hafner ist als solch ein Drumlin zu bezeichnen.

6.1.1 Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung)

Von der Planung tangiert werden die unmittelbaren Anlieger. Zwischen der geplanten Wohnnutzung und der östlich des Hafnerweges angrenzenden Gewerbenutzung (Lackiererei) sind Nutzungskonflikte nicht auszuschließen. Zu prüfen ist insbesondere die Schadstoff, Geruchs-, und Lärmemissionen und deren Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung.
Hierzu lässt die Spar- und Bauverein eG ein Emissionsgutachten erstellen, um gezielt über passiven Lärmschutz Beeinträchtigungen künftiger Mieter zu minimieren.

Als erste Maßnahme wurde hierzu architektonisch über die Gebäudestellung und Grundrissorganisation entsprechend reagiert.
Nach Auskunft des Gewerbeaufsichtsamtes sind bisher keinerlei Beschwerden oder Verstösse bzgl. des o.g. Gewerbebetriebes bekannt. Trotzdem wird am 14.06.2005 eine weitere Begehung der Lackiererei durch das Gewerbeaufsichtsamt erfolgen um evtl. Bedenken auszuschliessen.

Der Hafnerweg ist als wichtiger Naherholungsweg für die Feierabend- und Tageserholung (Spaziergänger und sonstige Individualsportler) zu erhalten. Der Drumlin Hafner ist als lokal bedeutender Freiraum dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

6.1.2 Boden / Geologie

Der Untergrund besteht aus Geschiebelehmen der geologischen Grundmoräne. Hieraus resultieren Parabraunerden. Eine Einschätzung der landwirtschaftlichen Bodenschätzung liegt für das Grundstück nicht vor. Eine Beurteilung der Bodenfunktionen nach Heft 31 kann daher nur eingeschränkt erfolgen. Altlasten sind nicht bekannt.

6.1.3 Grundwasser

Maßgebliche Grundwasservorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt bzw. zu erwarten.

6.1.4 Oberflächenwasser

Nicht vorhanden

6.1.5 Klima / Luft

Im Landschaftsplan sind keine genaueren Aussagen zur klimatischen Bedeutung genannt. Ein Abfluß der vom Hafner abströmende Kaltluft über das Grundstück in die Litzelstetter Straße ist anzunehmen. Eine besondere Siedlungsrelevanz dieser Funktion ist aufgrund der Siedlungsrandlage nicht zu erwarten.

6.1.6 Pflanzen / Tiere/ Biodiversität

Das Plangebiet ist bis auf zwei kleine Schuppen bzw. Tierunterstände nicht versiegelt. Die Obstwiese ist als Wirtschaftswiese mittlerer Standorte zu beschreiben, die von insgesamt 16 Obst- bzw. Nussbäumen unterschiedlicher Größe und Bedeutung überstanden ist. Grundsätzlich bietet dieser Biotoptyp geeignete Lebensräume vor allem für Vögel, Kleinsäuger, Fledermäuse und Insekten.

In der Biotopkartierung der Stadt Konstanz (Stand 1990) ist die Obstwiese nicht aufgenommen. Sie steht im Zusammenhang mit den nördlich des Hafnerweges vorhandenen Obstwiesen und Kleingärten. Diese werden in der Biotopkartierung als Lebensräume mit überwiegend gutem ökologischen Wert eingestuft. Das Plangebiet selbst ist durch Randeinflüsse stärker gestört als die Flächen nördlich des Hafnerwegs. Einige Obst- und Nussbäume werden im Grünordnungsplan als erhaltenswert eingestuft, insbesondere Birnbaum und Nussbaum an der Litzelstetter Straße.

6.2 Schutz- und Vorranggebiete

6.2.1 Wasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

6.2.2 FFH- Schutzgebiet

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

6.2.3 Geschützte Biotope

In dem Plangebiet gibt es keine nach §24a NatschG BW besonders geschützten Biotopstrukturen.

7. Voraussichtliche Wirkungen des Vorhabens

Die Wirkfaktoren der geplanten Wohnbebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden unterschieden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Mögliche baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich vorrangig durch Bodenveränderungen und Störungen durch Lärm und Staubemissionen während der Bauzeit. Sie können zu Beeinträchtigungen der umliegenden Anwohner und Tiere führen. Wesentliche anlagebedingte Wirkungen resultieren aus der Neuversiegelung und der Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden. Hierdurch entsteht ein nachhaltiger Verlust aller Bodenfunktionen, erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Grundwasserneubildung sowie die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Betriebsbedingte Wirkungen können durch Schadstoff- und Lärmemissionen (erhöhter Anliegerverkehr) entstehen.

8. Naturschutzfachliche Planungen und Untersuchungen

8.1 Umweltbericht (UB) – Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hafnerweg“ wurde nach Vorgabe des Amtes für Stadtplanung und Umwelt eine Umweltprüfung nach dem BauGB (2004) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt. Die Ergebnisse des Grünordnungsplans sind durch weitere umweltrelevante Aussagen ergänzt, insbesondere zu den Umweltbelangen Menschen (Lärm), Luft, (Emissionen), Kulturgüter und Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen. Vernünftige geprüfte Varianten sind dargestellt. Eine naturschutzfachliche Eingriffs – Kompensationsbilanz ist integriert.

Das Plangebiet weist insgesamt eine überwiegend mittlere bis geringe, teilweise hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Aufgrund der Lage des Gebietes am Rand des lokal bedeutsamen Erholungsraums Hafner kommt der landschaftsgerechten Eingrünung und dem Erhalt des Hafnerweges für Erholungssuchende besondere Bedeutung zu. Unter Berücksichtigung möglicher Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die Menschen, Wasser, Klima und Erholung als relativ gering einzustufen.
Es verbleiben jedoch unvermeidbare erhebliche Umweltauswirkungen für die Umweltbelange Boden, Tiere, Pflanzen und das Orts- und Landschaftsbild durch die Überbauung mit Gebäuden mit einer Wandhöhe bis 6,8 m plus Satteldach und einer Versiegelung von 0,10 ha Boden sowie die Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten im gesamten Plangebiet mit einhergehenden Baumverlusten. Die Überbauung führt zu Bodenverlusten zu Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes und Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch den Verlust von ortstypischen Obstbäumen mit Auswirkungen auf die Erholungswirkung des Hafnerweges.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können die negativen Auswirkungen teilweise reduziert werden. Hervorzuheben ist die Erschließung über die Litzelstetter Straße, der Erhalt zweier Bäume und die Eingrünung mit weiteren Bäumen.

Der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die Überbauung kann durch Durchgrünung des Wohngebietes mit standortgerechten Gehölzen teilweise ausgeglichen werden (K1). Es verbleibt jedoch ein externer Kompensationsbedarf.

Das Orts- und Landschaftsbild kann durch standorttypische Eingrünungen und ortstypische Bauweise neu gestaltet und die Bebauung in die Landschaft integriert werden. Wichtig ist der Erhalt der beiden straßenraumprägenden Bäume an der Litzelstetter Straße.

Die Kompensation des Verlustes der Bodenfunktionen im Bereich der neuversiegelten Flächen (1.100 m^2) und der Baumverluste sind im Gebiet nicht möglich und daher extern möglichst in räumlichem und / oder funktionalem Zusammenhang zu kompensieren.
Zur Kompensation des verbleibenden Eingriffs werden auf ehemaligen Standortübungsplatzes Konstanz 0,24 ha artenreiche Magerrasen wiederhergestellt und dauerhaft gepflegt (K 2). Zusätzlich müssen vom Vorhabensträger 7 Bäume an anderer Stelle gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden bzw. für die Kosten dieser Maßnahme aufkommen (K3). Der Verlust der Bodenfunktionen durch die Neuversiegelung wird dem Ziel der Pflege der Böden mit hoher Bedeutung für die natürliche Vegetation untergeordnet und hierdurch als weitgehend kompensiert betrachtet.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Ausführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie das Auftreten unvorhergesehener negativer Umweltauswirkungen wird von der Stadt erstmalig ein Jahr nach Realisierung des Vorhabens und erneut nach 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

8.2 Grünordnungsplan (GOP)

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Der textliche Teil wird in den Umweltbericht integriert. Bestands- und Maßnahmenplan liegen dem Umweltbericht bei. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplanes.

8.3 Sonstige Untersuchungen

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die ita, Gesellschaft für technische Akustik (2005) erstellt.

8.4 Arbeitsgrundlagen für den Umweltbericht

- Kataster (digital)
- Digitale Luftbilder
- Bebauungsplan (Büro Hirthe)
- FNP / Landschaftsplan (Verwaltungsraum Bodanrück-Untersee)

Aufgestellt :

Friedrichshafen, den 13.02.2006

gez.

Hirthe, Architekt/Stadtplaner BDA

Anerkannt :

Konstanz, den 06.04.2006

gez. K. Werner

Inkraft getreten: 08. April 2006