Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mittelweg/Freibürgleweg“

INHALT DER PLANAKTE

1. Amtliche Bekanntmachung vom 19.11.2016
2. Satzung vom 11.11.2016
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1, vom 29.01.2016
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 29.01.2016
5. Örtliche Bauvorschriften vom 29.01.2016
6. Lageplan vom 29.01.2016
7. Ansichten und Schnitte

   - Ansicht Nord Haus A und Haus B vom 29.01.2016
   - Ansicht Ost Haus B vom 29.01.2016
   - Ansicht Süd Haus A und Haus B vom 29.01.2016
   - Ansicht Süd Haus A und Querschnitt Haus B vom 29.01.2016
   - Ansicht West Haus A und Haus B vom 29.01.2016
   - Querschnitt Haus A und Ansicht West Haus B vom 29.01.2016

8. Grundriss Tga des Vorhabens
9. Regelgrundriss des Vorhabens
10. Begründung
11. Umweltbeitrag
12. Städtebaulicher/Durchführungsvertrag

STADT KONSTANZ

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mittelweg/Freibürgleweg“

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 27.10.2016 den o. g. Bebauungsplan 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 Bebauungsplans

1.	zeichnerischer Teil	vom 29.01.2016
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 29.01.2016

der Örtlichen Bauvorschriften

3.	örtliche Bauvorschriften	vom 29.01.2016

des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

4.	Lageplan	vom 29.01.2016
5.	Ansichten und Schnitte	vom 29.01.2016

Beigefügt sind:

6.	Grundriss Tga des Vorhabens	vom 09.12.2015
7.	Regelgrundriss des Vorhabens	vom 09.12.2015
8.	Begründung	vom 29.01.2016, geänd. 16.06.2016
9.	Umweltbeitrag	vom 09.06.2016

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung der Bebauungspläne „Unterhardt (beiderseits Hardtstraße)“ und „Berchen“

Die jeweils am 08.12.1962 in Kraft getretenen Bebauungspläne „Unterhardt (beiderseits Hardtstraße)“ und „Berchen“ einschließlich ihrer örtlichen Bauvorschriften werden im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 5
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

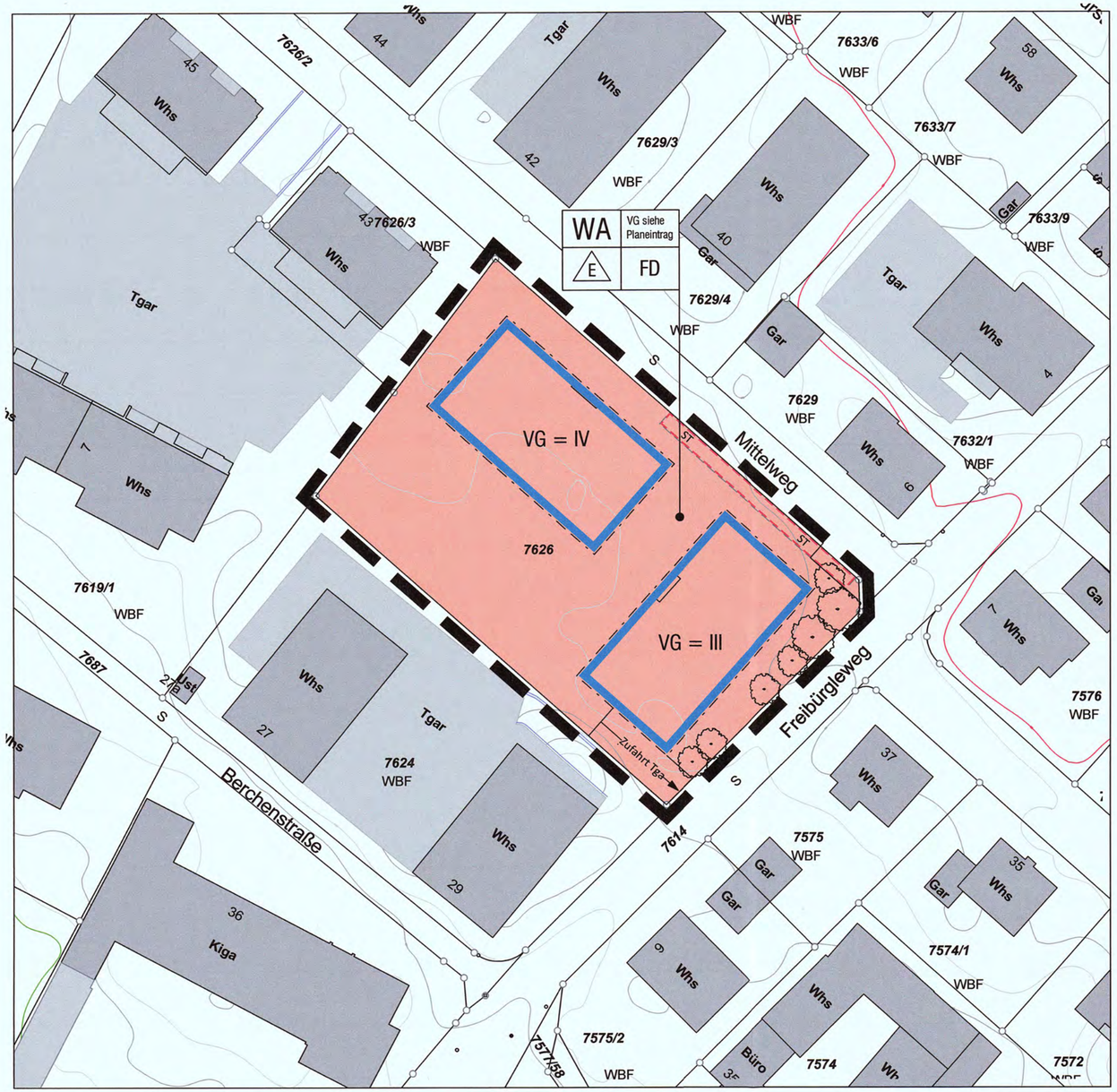
Konstanz, den 11. NOV. 2016

STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 19. NOV. 2016



Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Tgar — Bestehende Tiefgaragen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien 0,5 m Abstand
- Bestehende Bäume

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet

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

- VG — max. Zahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
E	FD	Bauweise	Dachform FD = Flachdach

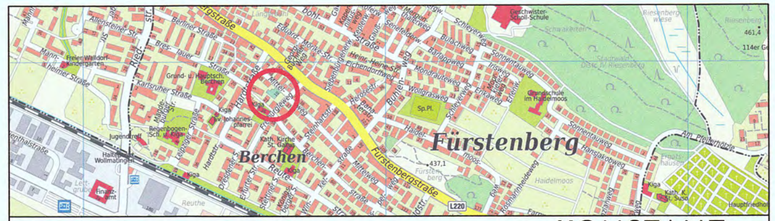
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Tga — Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen für (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze

N



Amt für Stadtplanung und Umwelt

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Mittelweg / Freibürgleweg"
Bebauungsplan nach § 13 a BauGB

Maßstab 1:500

Aktenplanzeichen m11

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Unterschrift: M. Klotz — Stempel: STADT KONSTANZ 25

Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
vom Dezember 2015
STADT KONSTANZ 84

Planfertigung

Konstanz, den 29.01.2016

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78462 Konstanz Gottlieberstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 25.02.2016	öffentliche Bekanntmachung	am 12.03.2016
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 03.03.2016	öffentliche Bekanntmachung	am 12.03.2016
	durchgeführt vom 22.03.2016		bis 29.04.2016
		Veranstaltung	am
Beteiligung Träger öffentlicher Belange		Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 18.03.2016
Beschluss über Anregungen	am 27.10.2016	Satzungsbeschluss	am 27.10.2016

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 11. NOV. 2016

STADT KONSTANZ 35

Karl Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ **Erlass des Regierungspräsidiums** am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 19. NOV. 2016

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Mittelweg / Freibürgleweg“

Änderung der Teilbebauungspläne „Unterhardt“, (beiderseits Hardtstraße) und „Berchen“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Planungsrechtliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch *in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist"*

Baunutzungsverordnung *in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert*

Planzeichenverordnung *vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert*

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) BauGB und §12 (3) BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 Grundfläche (GR) — § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

2.3 Höhe der baulichen Anlagen — § 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf 409,05 m ü. NN +/- 20 cm nicht überschreiten.
Die Gebäudehöhen richten sich im Übrigen nach den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

3.1 Bauweise § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen bestimmt.

4. STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGE § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

4.1 Oberirdische Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Siehe auch Ziff. 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

4.3 Für das Vorhaben ist 1 Stellplatz je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen, davon mindestens 22 Stellplätze in der Tiefgarage.

4.4 Die Anlage von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

5.1 Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen (Schichtdicke 10 cm einschließlich Dränschicht), sofern sie nicht für Solaranlagen genutzt werden.

5.2 Mindestens 70 % der nicht überbauten Dachfläche der Tiefgarage sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und intensiv zu begrünen.
Die Höhe der Vegetationsschicht muss mind. 30 cm betragen.

5.3 Je ca. 600 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Mindesstammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind einheimische Laubbäume. Koniferen und exotische Pflanzarten sind nicht zulässig.

5.4 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen. Bei Abgang eines Baums oder Strauchs ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch nachzupflanzen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB) UND HINWEISE

1. Rodungszeiträume
Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 01. März eines jeden Jahres zulässig.

2. Außenbeleuchtung
Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

3. Kreisarchäologie
Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, 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 belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Konstanz, den 29.01.2016

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. NOV. 2016
STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ 35

Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 19. NOV. 2016

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Mittelweg / Freibürgleweg“

Änderung der Teilbebauungspläne „Unterhardt“, (beiderseits Hardtstraße) und „Berchen“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Örtliche Bauvorschriften

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) *in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)*

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen — § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Fassadengestaltung der Gebäude

Die Gebäude sind gemäß den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Ansichten zu gestalten. Geringfügige Abweichungen in Anordnung und Größe der Fenster und Türen sind zulässig.

2. Einfriedungen — § 74 (1) Nr. 3 LBO

Als Einfriedungen sind nur Hecken aus bodenständigen Sträuchern bis zu 1 m Höhe zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Die nicht versiegelten Flächen im Planungsgebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, sofern sie nicht für Stellplätze verwendet werden.

3.2 Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigem Oberflächenbefestigung anzulegen (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster). Empfohlen werden wassergebundene Decken oder Rasenpflaster.

3.3 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen ist insgesamt auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Konstanz, den 29.01.2016

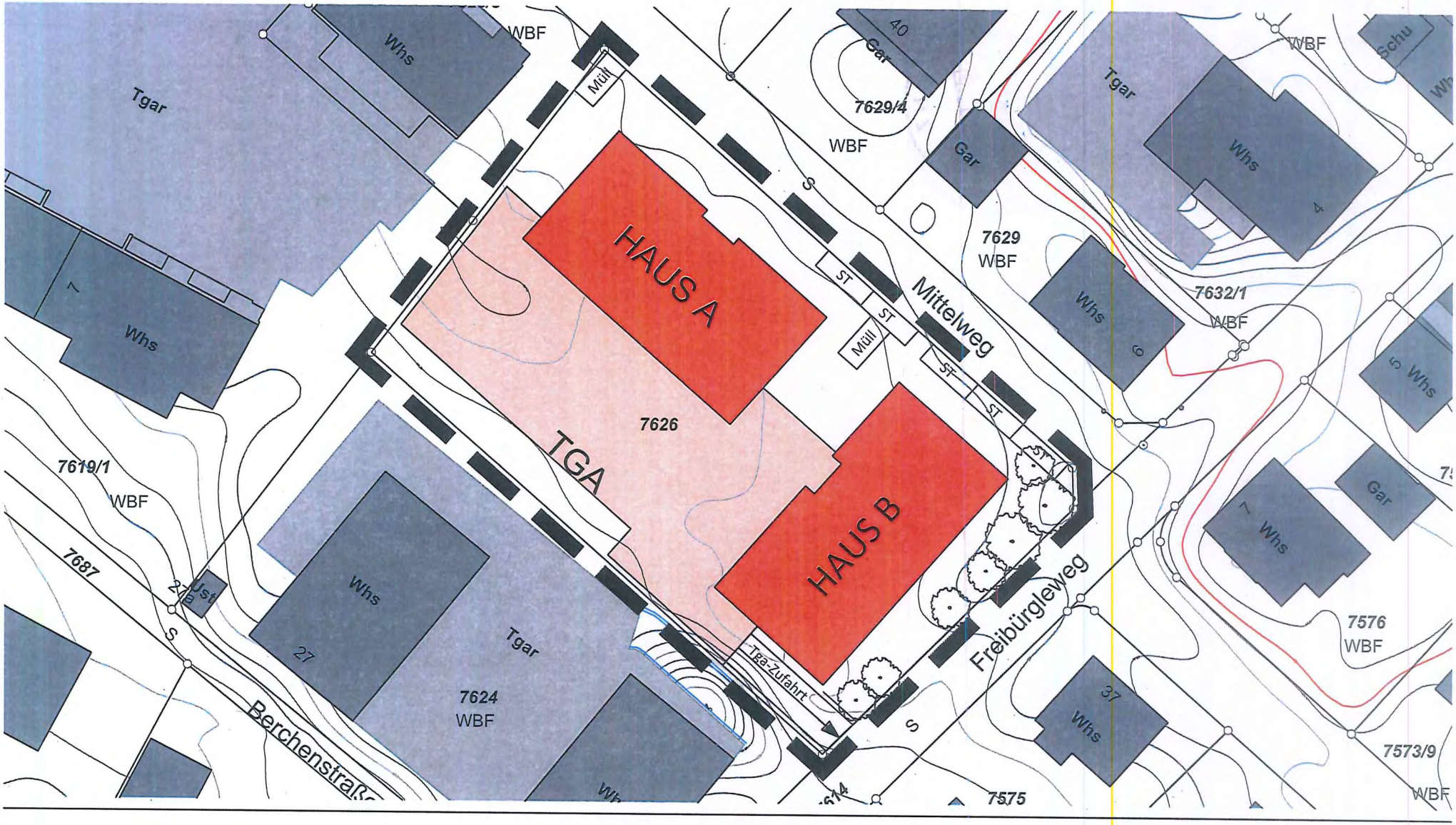
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. NOV. 2016
STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ

Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 19. NOV. 2016



Vorhaben- und Erschließungsplan Mittelweg / Freibürgleweg
Blatt 1

Lageplan
M 1:500

Planung:
WOBAK Städtische Wohnbaugesellschaft mbH Konstanz, Benediktinerplatz 7, 78467 Konstanz

29.01.2016

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. NOV. 2016

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 19. NOV. 2016

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. NOV. 2016

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 19. NOV. 2016



Vorhaben- und Erschließungsplan Mittelweg / Freibürgleweg

Blatt 2

Ansicht Nord Haus A und Haus B

ohne Maßstab

Planung:
WOBAK Städtische Wohnbaugesellschaft mbH Konstanz, Benediktinerplatz 7, 78467 Konstanz

29.01.2016

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. NOV. 2016

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 19. NOV. 2016



Vorhaben- und Erschließungsplan Mittelweg / Freibürgleweg

Blatt 3

Ansicht Ost Haus B

ohne Maßstab

Planung:
WOBAK Städtische Wohnbaugesellschaft mbH Konstanz, Benediktinerplatz 7, 78467 Konstanz

29.01.2016

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. NOV. 2016

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 19. NOV. 2016



Vorhaben- und Erschließungsplan Mittelweg / Freibürgleweg
Blatt 4

Ansicht Süd Haus A und Haus B
ohne Maßstab

Planung:
WOBAK Städtische Wohnbaugesellschaft mbH Konstanz, Benediktinerplatz 7, 78467 Konstanz

29.01.2016

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. NOV. 2016

STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ 35

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 19. NOV. 2016



Vorhaben- und Erschließungsplan Mittelweg / Freibürgleweg
Blatt 5

Ansicht Süd Haus A und Querschnitt Haus B
ohne Maßstab

Planung:
WOBAK Städtische Wohnbaugesellschaft mbH Konstanz, Benediktinerplatz 7, 78467 Konstanz

29.01.2016

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. NOV. 2016

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 19. NOV. 2016



Vorhaben- und Erschließungsplan Mittelweg / Freibürgleweg

Blatt 6

Ansicht West Haus A und Haus B

ohne Maßstab

Planung:
WOBAK Städtische Wohnbaugesellschaft mbH Konstanz, Benediktinerplatz 7, 78467 Konstanz

29.01.2016

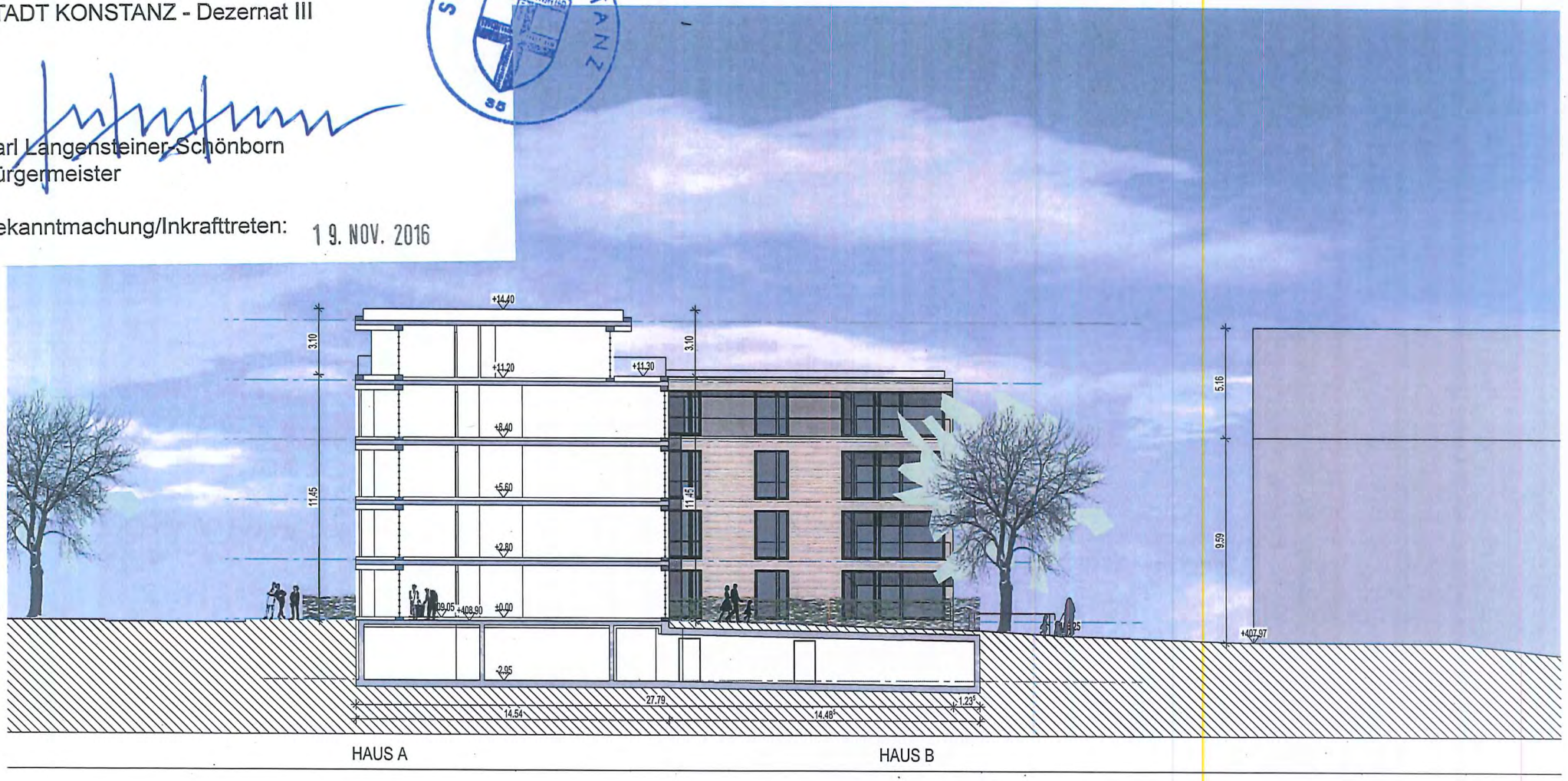
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. NOV. 2016

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 19. NOV. 2016



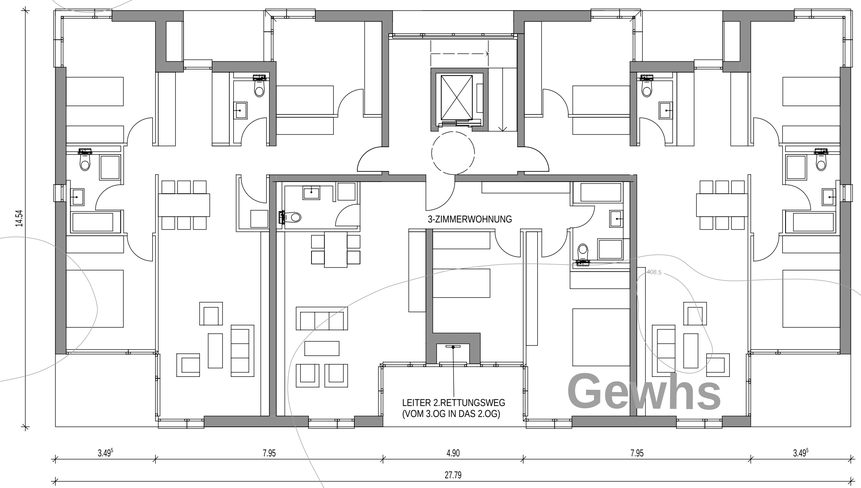
Vorhaben- und Erschließungsplan Mittelweg / Freibürgleweg
Blatt 7

Querschnitt Haus A und Ansicht West Haus B
ohne Maßstab

Planung:
WOBAK Städtische Wohnbaugesellschaft mbH Konstanz, Benediktinerplatz 7, 78467 Konstanz

29.01.2016

Mittelweg



GRUNDRISS 2. UND 3, OG, M=1:100



SCHNITT LEITER 2.RETTUNGSWEG, M=1:100

09.12.2015 Münzenmaier
Freigabe
Ersteller

WOBAK Neubauabteilung
mayercad

Bauvorhabenname

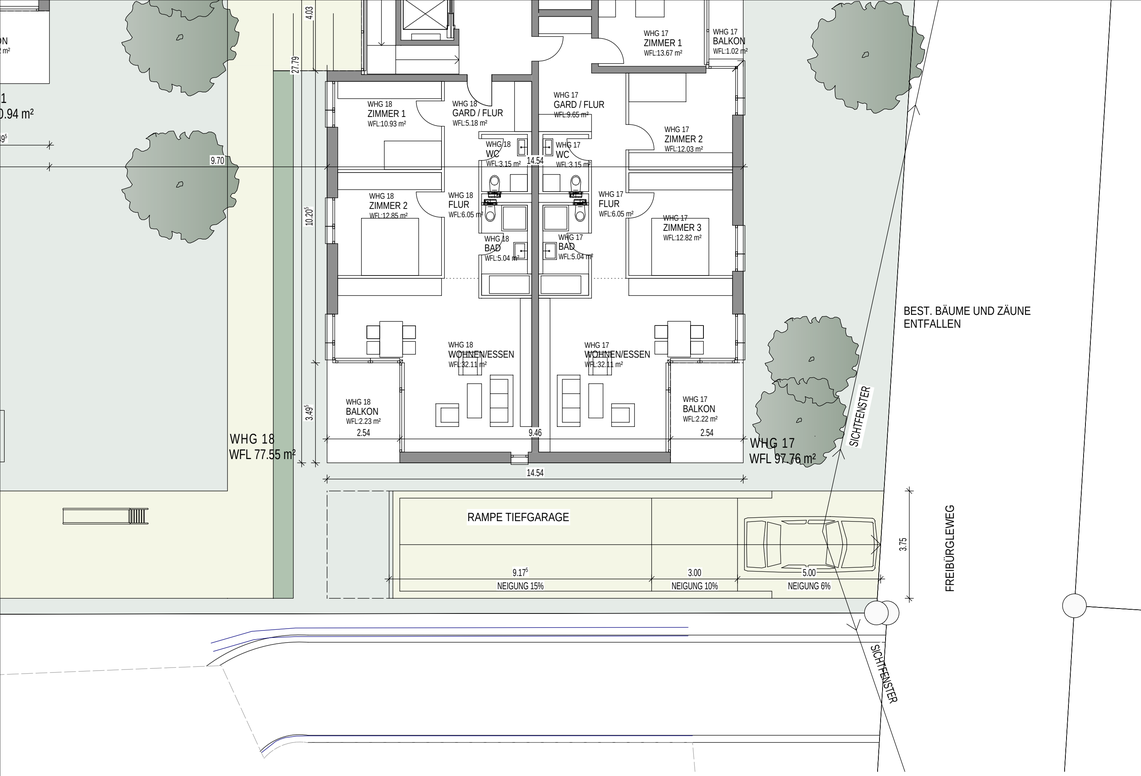
VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
"MITTELWEG / FREIBÜRGLEWEG"

WOBAK

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz
Benediktinerplatz 7 78467 Konstanz 07531-9848-0 fax 9848-50

VBP-2.RETTUNGSWEG HAUS 1

Maßstab 1:100	Blattgröße	142



GRUNDRISS EG, AUSFAHRT RAMPE TIEFGARAGE. M=1:100



SCHNITT RAMPE TIEFGARAGE, M=1:100

09.12.2015 Münzenmaier — Freigabe / Ersteller

WOBAK Neubauabteilung
mayer/cad

Bauvorhabenname

VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
"MITTELWEG / FREIBÜRGLEWEG"

WOBAK

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz
Benediktinerplatz 7 78467 Konstanz 07531-9848-0 fax 9848-50

VBP-RAMPE TIEFGARAGE

Maßstab	Blattgröße	
1:100		143

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Mittelweg / Freibürgleweg“

Änderung der Bebauungspläne „Unterhardt (beiderseits der Hardtstraße)“ und „Berchen“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Begründung

I. Allgemein

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mittelweg / Freibürgleweg“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 14 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 7626 geschaffen werden.

Das Grundstück liegt innerhalb der Abgrenzungen zweier Bebauungspläne: „Unterhardt“ und „Berchen“, die beide am 08.12.1962 in Kraft getreten sind.

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll beide Bebauungspläne im Überlagerungsbereich ersetzen. Sie werden gleichzeitig im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.

II. Bebauungspläne für das Berchengebiet von 1962

Mit dem Gesamtbebauungsplan für das Berchengebiet wurde in den 60-er Jahren ein Bebauungsplan von 1908 ersetzt. Der Ursprungsbebauungsplan stammte aus der Zeit vor der Eingemeindung Wollmatingens und sah eine ländliche Bauweise vor. Der neue Bebauungsplan umfasste das gesamte Gebiet zwischen der Riedstraße im Westen, der Fürstenbergstraße im Norden, der Cherisy-Kaserne im Osten und der Eisenbahnlinie im Süden. Er strebte eine wesentliche Verdichtung an. Aus Zweckmäßigkeitsgründen wurde das gesamte Gebiet in kleine Teilgebiete gegliedert, die jeweils einzeln zur Feststellung gelangen sollten.

II.1 Teilbebauungsplan „Unterhardt“, beiderseits der Hardtstraße“

Der Teilbebauungsplan „Unterhardt“, beiderseits der Hardtstraße ist zwischen der Hardtstraße, Reutestraße und Freibürgleweg als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude mit Garagen,
2. Läden, Gaststätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. bauliche Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Es können zugelassen werden (=ausnahmsweise zulässig):
1. nicht störende gewerbliche Kleinbetriebe,
2. bauliche Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie zu sportlichen Zwecken.

Die zulässige Überbauung und Ausnutzung der Grundstücke hatte nach Maßgabe des Gestaltungsplanes zu erfolgen; während direkt an der Hardtstraße überwiegend 4-geschossige Straßenrandbebauung auf der Westseite und ebenfalls 4-geschossige Zeilenbauten auf der Ostseite geplant waren, waren auf den Grundstücken Flst. Nrn. 7624 bis 7626 (= Bereich des vorliegenden Änderungsgebiets) sechs zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Diese Gebäude waren mit einem seitlichen Grenzabstand von 3,60 m, einer Gebäude-

länge von 14,00 m und einer max. Traufhöhe ab Sockelhöhe von 6,55 m zu errichten.

In einem Straßen- und Baufluchtenplan waren die - wie der Name sagt - die öffentlichen Verkehrsflächen und vordere und rückwärtige Baufluchten eingetragen.

Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude waren ebenfalls vorgesehen: bei Gebäuden von 2 Geschossen und mehr durfte die Dachneigung 27 Grad nicht überschreiten, Dachaufbauten waren grundsätzlich nicht gestattet.

II.2 Teilbebauungsplan „Berchen“, zwischen Fürstenberg- und Berchenstraße

Im Osten geht dieser Teilbebauungsplan bis zur Elberfeldstraße, im Westen bezieht er den Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 7624 bis 7626 (= Bereich des vorliegenden Änderungsgebiets) mit ein, d.h. die Teilbebauungspläne „Berchen“ und „Unterhardt“ überlagern sich hier.
Er ist aber bezüglich der Art der Nutzung identisch festgesetzt, hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist ergänzend noch eine max. Gebäudetiefe von 11,00 m vorgeschrieben.

III. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan „Mittelweg / Freibürgleweg“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.
Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist

- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm unterschritten wird.

Für das Baugrundstück existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, nach dem auf dem Grundstück eine Wohnbebauung zulässig ist. Es wurde bisher von einer Gärtnerei genutzt, war mit einem Gewächshaus und weiteren Gebäuden bebaut und im Wesentlichen versiegelt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die alten Bebauungspläne entsprechend der jetzt geplanten Nutzung ersetzen. Er begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Die

Größe der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter den zulässigen 20.000 qm. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden kann.
Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

IV. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst ausschließlich das Grundstück Flst. Nr. 7626. Es liegt im Stadtteil Fürstenberg an der Ecke Mittelweg – Freibürgleweg. Es ist Teil des Quartiers zwischen Hardtstraße, Mittelweg, Freibürgleweg und Berchenstraße.

Es hat eine Größe von ca. 2.397 m². Es fällt vom Mittelweg nach Südwesten um ca. 1 m ab.

V. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet befindet sich an einem Schnittpunkt einer älteren aufgelockerten, fast ländlichen Bebauung von Wollmatingen und einer sehr verdichteten Bebauung, die seit der Nachkriegszeit hier zwischen Wollmatingen und Konstanz entstanden ist.



Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt über die Hardtstraße, die auf ihrer Ostseite von verdichtetem, viergeschossigen Geschosswohnungsbau geprägt wird.



Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind an der Hardtstraße noch einzelne kleinere Wohngebäude erhalten.



Die Bebauung am Mittelweg ist in ihrem westlichen Teilstück ebenfalls stark verdichtet. Das hintere Gebäude auf der linken Straßenseite grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet (Haus A).



Im östlichen Teilstück und ab dem Freibürgleweg lockert die Bebauung auf; zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern prägen hier das Ortsbild. Das Gebäude im Vordergrund steht gegen-über dem Haus B.





Die Gebäude Freibürgleweg 6 (Abb. links) und Freibürgleweg 7 (Abb. rechts) sind Zeugen der älteren Bebauung im Gebiet.



Das Planungsgebiet, das bis vor kurzem von einer Gärtnerei genutzt wurde, ist zwischenzeitlich komplett abgeräumt. (Blick auf das Grundstück von Norden)



Das Gebäude Mittelweg 40 gegenüber dem geplanten Haus A ist von der Straße um ca. 13 m zurückversetzt.



Die Gebäude Berchenstraße 27 und 29 grenzen südlich an das Planungsgebiet an.



Zwischen Freibürgleweg und Hardtstraße wird die Berchenstraße am Kindergarten vorbei als Fußweg geführt.

VI. Geplantes Vorhaben

Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 14 Wohneinheiten und einer Grundfläche von jeweils ca. 400 m².
Haus A am Mittelweg hat vier Vollgeschosse, das Haus B am Freibürgleweg hat 3 Vollgeschosse. Beide haben zusätzlich ein von der Straße zurückversetztes Attikageschoss, das aber kein Vollgeschoss ist. Abgeschlossen werden die Gebäude mit einem begrünten Flachdach.
Mit unterschiedlichen Höhen reagieren die Gebäude auf die vorhandene Umgebungsbebauung. Das Haus A schließt mit 4 Vollgeschossen mit gleicher Höhe an das Gebäude Mittelweg 43 an. Das Haus B ist um ein Geschoss zurückgenommen, um einen angemessenen Übergang zu der kleinteiligen Bebauung am Freibürgleweg und östlichen Mittelweg zu schaffen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan, Ansichten und Schnitten sind die geplanten Gebäude veranschaulicht. Die Fassadengliederung kann geringfügig variiert werden, wenn dies durch Konkretisierungen in der Ausführungsplanung erforderlich werden sollte. Verbindlich sind die Stellung der Gebäude sowie die dargestellte Kubatur.

VI.1 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück wird nach wie vor als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht der dort geplanten Nutzung.

VI.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Zahl der Vollgeschosse, der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über NN sowie der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die zulässige Kubatur hinreichend definiert werden.

Die EFH wird für beide Gebäude gleich festgesetzt, da sie über die gemeinsame Tiefgarage und Keller miteinander verbunden sind. Der Spielraum von 40 cm ist erforderlich, um auf mögliche Anforderungen bei der Gründung reagieren zu können.

Bei der Grundstücksgröße von ca. 2.397 m² und Grundflächen der Gebäude von jeweils ca. 400 m² wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 erreicht. Diese liegt innerhalb des für Allgemeine Wohngebiete in der BauNVO gesetzten Rahmens.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind erfahrungsgemäß nicht ausreichend. Dies insbesondere nicht, wenn ein Großteil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden soll. Es wird deshalb eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen.

Aufgrund der Größe der geplanten Gebäude und der Geschossigkeit wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,1 erreicht. Diese liegt wie die GRZ innerhalb des für Allgemeine Wohngebiete in der BauNVO gesetzten Rahmens.
Die Größe der Gebäude ist so gewählt worden, dass einerseits möglichst viele Wohneinheiten auf dem Grundstück untergebracht werden können. Dies ist wegen des akuten Wohnraumbedarfs auch geboten. Andererseits sind durch die vorhandene Umgebungsbebauung Grenzen gesetzt, die nicht überschritten werden sollen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Entwurf auch nicht der Fall. Die Größe der Gebäude entsteht in erster Linie durch die gewählte Gebäudetiefe, die einen Drei- (Haus A) bzw. Vierspänner (Haus B) ermöglicht. Durch die Gebäudetiefe wird aber die Nachbarschaft nicht beeinträchtigt. Durch die gewählte Gebäudestellung sowie die Stellung der Gebäude in der Umgebung kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen (z.B. durch Verschattung) entstehen.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht sowohl den Festsetzungen in den alten Bebauungsplänen als auch der geplanten Nutzung.

VI.3 Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für Pkw sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit wird ein Stellplatz in der Tiefgarage untergebracht. Zusätzlich werden am Mittelweg sechs Längsparker als Besucherstellplätze vorgesehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt vom Freibürgleweg aus an der tiefsten Stelle des Grundstücks. Sie liegt neben der Zufahrt zur Tiefgarage der Häuser Berchenstraße 27 und 29. Durch die Bündelung der Zufahrten können die möglichen Auswirkungen für die Nachbarschaft minimiert werden. Der Zufahrt gegenüber liegt eine Doppelgarage.
Im Rahmen der Behördenbeteiligung wies die Polizeidirektion für die Ausführung der Tiefgaragenzufahrt auf die Erforderlichkeit einer Aufstellfläche mit ei-

ner Länge von 5 m und einer maximalen Steigung von 5- 6 % sowie auf die Erforderlichkeit eines freizuhaltenden Sichtfeldes im Interesse der Verkehrssicherheit hin. Im Durchführungsvertrag wird deshalb unter § V3 Absatz die Ausführung der Tiefgaragenzufahrt entsprechend des Planes Anlage 5 des Vertrages bzw. Beifügung Nr. 10 der Satzung vereinbart.
Die Flächen für die Tiefgarage und die Stellplätze sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

VII. Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen im Grundsatz denjenigen der alten Bebauungspläne. Damit ist gewährleistet, dass sich die neue Grundstücksgestaltung harmonisch in die der umgebenden Grundstücke einfügt.

Sie beziehen sich vor allem auf die Einfriedungen und die Gestaltung der Freibereiche. Weitergehende örtliche Bauvorschriften sind wegen des Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil des Bebauungsplans nicht erforderlich.

VIII. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen. Somit sind Wasserversorgung und Abwasser- sowie Oberflächenwasserbeseitigung sichergestellt.

IX. Naturschutzfachlicher Beitrag

Dem Bebauungsplan ist vom Büro Faktorgrün, Freiburg, ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung beigefügt, in dem die abwägungserheblichen Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und 1a BauGB (naturschutzrelevanten Schutzgüter „Boden", „Landschaftsbild“, „Flora/Fauna“ etc.) dargestellt sind.
Um ein Vorkommen einer planungsrelevanten Population aus der Gruppe der Zaun- oder Mauereidechsen mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, wurden am 27.05.2016 und 09.06.2016 zwei Übersichtsbegehungen zur Erfassung möglicher Eidechsen durchgeführt. Im Rahmen der Begehungen konnten keine Eidechsen nachgewiesen werden, sodass das Vorkommen von Reptilienarten und das Eintreten eines Verbotstatbestands für diese Artengruppe mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden kann
Im ergänzten Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 09.06.2016 wurde unter Ziffer 4.3 ergänzend zur Aufwertung des Habitatpotenzials im Plangebiet die Schaffung von Unterschlupfmöglichkeiten für Mauersegel und Fledermäuse vorgeschlagen. Die konkrete Umsetzung dieser Maßnahme wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.
Im Übrigen wird auf die Ausführungen des dem Bebauungsplan beigefügten Umweltbeitrags verwiesen.

X. städtebaulicher Vertrag § 11 BauGB und Durchführungsvertrag § 12 BauGB

Da im Zuge der Überplanung des Baugebiets zusätzliche Baurechte entstehen, finden die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.07.2014 im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen beschlossenen baulandpolitischen Grundsätze Anwendung.
Da durch den Bebauungsplan Baurecht für Wohnbauflächen neu entsteht, ist auf 20% der neu geschaffenen Brutto-Wohngeschossfläche (BGF) auf dem Vorhabengrundstück öffentlich geförderter Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung oder Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) herzustellen und entsprechend den Förderbedingungen zu sichern.
Zusätzlich ist entsprechend der baulandpolitischen Grundsätze auf 10 % der neu geschaffenen Wohngeschossfläche preisgedämpfter Mietwohnungsbau zu realisieren. Dies setzt voraus, dass für den Wohnraum ab Fertigstellung eine Mietpreisbindung für 20 Jahre mit einer Anfangsmiete von 8,50 € gilt, die Vermietung analog zum jeweils aktuellen Landeswohnraum-förderungsprogramm ausschließlich an Haushalte, die max. (25%) über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen und die Voraussetzungen analog zu den Förderbestimmungen des Landeswohnraum-förderungsprogramms gesichert sind. Die Mieten von 8,50 €/m² können mit der sich aus der Erhebung/Fortschreibung des Konstanzer Mietspiegels ergebenden durchschnittlichen Veränderung angepasst werden. Basis bildet der Mietspiegel 2015.
Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein, § 11 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).
Unter Berücksichtigung der Angemessenheitsgrundsätze wird mit dem Vorhabenträger die Herstellung von gefördertem Wohnungsbau auf 114 m² Wohnfläche sowie von preisgedämpften Wohnungsbau auf 57 m² Wohnfläche und deren Sicherungen im städtebaulichen Teil 1 des Vertrages vereinbart.
Der Vorhabenträger übernimmt zudem gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB auf Grund des Durchführungsvertrags die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzepts (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen.
Der Durchführungsvertrag enthält insbesondere die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb eines vereinbarten Zeitraums, Regelungen zur Rechtsstellung des Vorhabenträgers, Anzeigepflichten, Regelungen zum Trägerwechsel und Kostenübernahme.
Folgende zusätzliche Bestimmungen des Durchführungsvertrags stehen im Zusammenhang mit der der Durchführung des Vorhabens und präzisieren die Darstellung in den Vorhaben- und Erschließungsplänen des Bebauungsplans:
Im Durchführungsvertrag wird Grundriss 2. Und 3. OG und Schnitt Leiter, 2. Rettungsweg als Ergänzung zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen, welche Bestandteil des Bebauungsplans sind, als Anlage beigefügt. Die entsprechende Ausführung des Vorhabens bezüglich des 2. Rettungsweges ist im Durchführungsvertrag unter § V3 Absatz 2 vereinbart. Gemäß § 15 LBO ist bei dem viergeschossigen Gebäude der 2 .Flucht- und Rettungsweg zu beachten. Mittels Kraftfahrdrehleiter der Feuerwehr kann der 2. Rettungsweg für alle

Wohnungen, die eine anleiterbare Öffnung zum Mittelweg oder Freibürgleweg haben, sichergestellt werden. Da die Anlage von Feuerwehraufstellflächen auf der Decke der Tiefgarage bedingt durch ungenügende Einbiegeradien und durch die max. Deckenbelastung kaum möglich sein dürfte, muss der 2. Rettungsweg baulich in Form einer Nottreppe für die Wohnungen oberhalb des 2. Geschosses ohne anleiterbare Stelle zu den beiden genannten Straßen, sichergestellt werden.
Ebenso ist im Durchführungsvertrag die Ausführung der Tiefgaragenzufahrt entsprechend des Grundriss EG, Ausfahrt Rampe Tiefgarage, M=1:100, Schnitt Rampe Tiefgarage, M=1:100, vom 09.12.2015 unter § V 3 Absatz 1 vereinbart und die entsprechende zeichnerische Darstellung dem Vertrag als Anlage beigefügt.
Gemäß § 16 Absatz 2 Landesbauordnung (LBO) darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die bauliche Anlage nicht gefährdet werden. Die Schaffung einer Aufstellfläche von 5 m mit einer max. Steigung von 5 % bis 6 % und die Freihaltung der entsprechenden Sichtfelder ab 60 cm Höhe gewährleisten die Übersicht der aus der Tiefgarage ausfahrenden Kraftfahrzeuge auf Fußgänger oder andere Verkehrsteilnehmer im öffentlichen Straßenbereich.

Konstanz, den 29.01.2016, geändert 16.06.2016

faktorgrün

WOBAK Konstanz

Stadt Konstanz, Vorhabenbezogener

Bebauungsplan „Mittelweg / Freibürgleweg“

Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

Satzungsbeschluss

Freiburg, den 09.06.2016



Freie Landschaftsarchitekten blda
www.faktorgruen.de

Freiburg
Merzhauser Str. 110
0761-707647-0
freiburg@faktorgruen.de

Rottweil
Eisenbahnstr. 26
0741-15705
rottweil@faktorgruen.de

Heidelberg
Franz-Knauff-Str. 2-4
06221-9854-10
heidelberg@faktorgruen.de

Stuttgart
Schockenriedstraße 4
0711-48999-480
stuttgart@faktorgruen.de

L:\gop\528-Konstanz, Mittelweg-Freibürgleweg\Text\3-Entwurf\gop528_Konstanz_Mittelweg_Umweltbeitrag_160111.docx

WOBAK Konstanz, Stadt Konstanz,
Bebauungsplan „Mittelweg/ Freibürgleweg“

Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines 1
1.1 Vorhabenbeschreibung 1
1.2 Rechtliche Vorgaben und Aufgabenstellung 2
1.3 Planerische Vorgaben 3
1.4 Schutzgebiete 4
2 Wirkfaktoren des Planungsvorhabens 4
3 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung 5
4 Artenschutz 9
4.1 Rechtliche Vorgaben 9
4.2 Relevanzprüfung auf Grundlage einer Potentialanalyse 10
4.2.1 Habitatpotenzial 10
4.2.2 Vögel 10
4.2.3 Sonstige Tiergruppen sowie Farn- und Blütenpflanzen 11
4.3 Fazit der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung 13
5 Einschätzung der Natura 2000-Betroffenheit 14
6 Baumschutz 14
7 Grünordnungskonzept 15
8 Zusammenfassung 16

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Grundriss des Bauvorhabens (Quelle: WOBAK 2015). 1
Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Quelle Kartengrundlage: LUBW Umweltdaten online, 12/2015). 2
Abbildung 3: Abgrenzung des Plangebiets im Luftbild. Die Betriebsgebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen (Quelle Kartengrundlage: LUBW Umweltdaten online, 12/2015). 2

ANHANG

1 Fotodokumentation
2 Dokumentation der Einzelbaumerfassung
3 Karte zu Biotoptypen und Baumbestand

1 Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mittelweg / Freibürgleweg“ aufzustellen.

Hintergrund ist der Erwerb eines wegen Geschäftsaufgabe einer Gärtnerei freigewordenen Grundstücks (ca. 2.400 m²) durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBAK. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern (je 14 Wohneinheiten) mit Tiefgarage (Abb. 1).

Die rechtsgültigen Bebauungspläne Unterhardt (beiderseits Hardtstraße) und Berchen, beide in Kraft getreten am 08.12.1962, lassen sich in ihrem Geltungsbereich nicht genau gegeneinander abgrenzen. Zur Klarstellung werden bei Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beide Bebauungspläne im Überlagerungsbereich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mittelweg / Freibürgleweg“ aufgehoben.

Im Bebauungsplan „Mittelweg / Freibürgleweg“ wird eine Grundflächenzahl von 0,33 erreicht, eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist möglich und wird insbesondere für den Bau der Tiefgarage notwendig.



Abbildung 1: Grundriss des Bauvorhabens (Quelle: WOBAK 2015).

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Fürstenberg im nordwestlichen Bereich des Stadtgebiets von Konstanz gelegen (Abb. 2). Es wird nach Nordosten hin durch die Straße Mittelweg und nach Südosten durch den Freibürgleweg begrenzt. In westliche Richtung grenzt weitere Wohnbebauung an (Abb. 3). Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 7626, die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Quelle Kartengrundlage: LUBW Umweltdaten online, 12/2015).



Abbildung 3: Abgrenzung des Plangebiets im Luftbild. Die Betriebsgebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen (Quelle Kartengrundlage: LUBW Umweltdaten online, 12/2015).

1.2 Rechtliche Vorgaben und Aufgabenstellung

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt.

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche

Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen wird. Zudem ist § 4c (Überwachung) nicht anzuwenden.

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

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gem. § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz unmittelbar. Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bezüglich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu erwarten ist. Es wird auf die vertiefende Darstellung unter Ziff. 4.1 verwiesen.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanvorhabens ist im räumlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz aus dem Jahr 2006 gelegen. Die Baumschutzsatzung ist zu berücksichtigen und eine Befreiung für zu entfernende Bäume zu beantragen.

1.3 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan (1996)

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan 2010 der VVG Bodanrück-Untersee ist die maßgeblich übergeordnete Planung und weist den Bereich des Bebauungsplangebiets als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung und ist entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan (1999)

Im der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan 2010 der VVG Bodanrück-Untersee sind keine Maßnahmen oder Flächen für den Naturschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Das Plangebiet wird als Teil der Siedlungsfläche dargestellt.

Bestehender Bebauungsplan

Die ursprünglichen Bebauungspläne Unterhardt (beiderseits Hardtstraße) und Berchen, beide in Kraft getreten am 08.12.1962, lassen sich in ihrem Geltungsbereich nicht genau gegeneinander abgrenzen. Zur Klarstellung werden bei Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beide Bebauungspläne im Überlagerungsbereich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgehoben. Als Art der vorrangigen baulichen Nutzung ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete

Im Umkreis von rund 500 m um das Plangebiet liegen keine Schutzgebietsflächen. Beeinträchtigungen weiter entfernt liegender Schutzgebiete durch die Planung sind nicht erkennbar.

2 Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Wirkfaktoren

Durch das Vorhaben kommt es baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingt zu verschiedenen Umweltauswirkungen. Folgende Faktoren sind hierbei zu berücksichtigen.

Baubedingte Faktoren

- Während der Bauphase kann es zu einer Flächeninanspruchnahme durch Befahren mit Baumaschinen, durch Ablagerung von Schutt sowie zu Bodenabgrabungen und -umlagerungen im gesamten Plangebiet kommen.
- Es können baubedingte Emissionen in Form von Schall, Erschütterungen und Luftschadstoffen (einschließlich Stäuben) auftreten.

Anlagebedingte Faktoren

- Anlagebedingt kommt es ebenfalls zu einer vollständigen Inanspruchnahme des Plangebietes durch die geplante Wohnbebauung (einschließlich der Tiefgarage) sowie durch Wege, Stellplätze und sonstige Freianlagen.

Betriebsbedingte Faktoren

- Betriebsbedingt kommt es durch den bewirkten Verkehr zu Schall- und Schadstoffemissionen (durch den Bau der Tiefgarage vermindert).
- Durch die Beleuchtung von Wegen und Gebäuden entstehen Lichtemissionen.

3 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

***Schutzgut** / Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Boden		
Bodentypen/ Versiegelungsgrad	Im Plangebiet liegen Böden der Ortslage vor, die natürliche Bodenhorizontabfolge ist stark verändert bzw. nicht mehr vorhanden. Die Betriebsgebäude der Gärtnerei wurden zwischenzeitlich abgebrochen, die Fundamente und gepflasterten Bereiche der Stellplatzflächen sind jedoch teilweise noch vorhanden. Der Versiegelungsgrad liegt bei etwa 50 %. Unversiegelte Flächen befinden sich vor allem im östlichen Teil des Gebiets. Die natürliche Bodenhorizontabfolge ist in diesen Bereichen nicht mehr zu erwarten, weiterhin sind die Böden stark verdichtet.	Der Eingriff wird durch die Nutzung bereits vorbelasteter, veränderter Böden vermindert. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets sind jedoch Bodenabgrabungen für den Bau der Tiefgarage zu erwarten. Durch die vorgesehene GRZ von 0,33 mit einer Überschreitung bis 0,8 ergibt sich ein dem jetzigen Bestand vergleichbarer Versiegelungsgrad. Der Eingriff kann durch die extensive Dachbegrünung der Flachdächer und die intensive Begrünung der Tiefgarage reduziert werden.
Funktionsbewertung	Die versiegelten Böden des Siedlungsbereichs verfügen über keine Funktionserfüllung mehr (Wertigkeit 0). Bei den unversiegelten Böden liegt nur noch eine geringe Funktionserfüllung vor (Wertigkeit 1).	Die Baufenster befinden sich damit auf bereits (teil-)versiegelten oder zumindest gestörten Flächen mit eingeschränkter Funktionserfüllung.
Altlasten	Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Wasser		
Grundwasser	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Quartäre Becken- und Moränensedimente“. Dabei handelt es sich um einen Grundwassergeringleiter aus Lockergestein mit geringer Ergiebigkeit. Die Versickerungsfähigkeit und Funktion der Grundwasserneubildung ist aufgrund der Versiegelungen nur eingeschränkt möglich.	Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrads ist keine zusätzliche, erhebliche Veränderung des Grundwasserhaushaltes zu erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann durch die extensive Dachbegrünung der Flachdächer und die intensive Begrünung der Tiefgarage reduziert werden. Des Weiteren sind die Stellplatzflächen in wasserdurchlässigem Material anzulegen.

Oberflächengewässer	Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.	Für das Schutzgut sind keine Veränderungen oder erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Klima / Luft		
Lokalklima	Durch die vorhandene Versiegelung kommt es tagsüber zu einer Erwärmung im Plangebiet, wohingegen die vorhandene Vegetation kühlend wirken. Auch hinsichtlich der Lufthygiene wirkt sich die vorhandene Vegetation positiv aus. Das Plangebiet ist hinsichtlich des Schutzguts Klima / Luft von geringer bis mittlerer Wertigkeit.	Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung ist mit keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Lokalklima zu rechnen. Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen kann der Eingriff reduziert werden.
Immissionen / Emissionen	Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebs ist die Entstehung von Emissionen im Bereich der brachliegenden Flächen nicht zu erwarten.	Die geplante Wohnnutzung ist mit einer vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung verbunden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Tiere und Pflanzen		
Biotoptypen / -strukturen	Die Gebäude des Gärtnereibetriebs wurden zwischenzeitlich abgerissen. Teile der Fundamente und der gepflasterten Stellplatzflächen sind weiterhin vorhanden und entsprechen den Biotoptypen Nr. 60.21 und 60.22. Die Vegetation im Bereich der gestörten, brachliegenden Flächen kann als Ruderalvegetation (Nr. 35.61) aus Pionierpflanzen beschrieben werden, die zum Teil aus charakteristischen heimischen Arten, zum Teil jedoch aus angesiedelten Zierpflanzen der Gärtnerei gebildet wird. Daneben befindet sich im südöstlichen Teilbereich eine Baumgruppe aus Nadelbäumen (Nr. 45.20) sowie eine kleinere intensiv gepflegte Abstandsfläche mit Zierpflanzen (Nr. 60.51). Die Biotoptypen sind von geringer und mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.	Das Planvorhaben sieht den Bau von zwei Wohngebäuden, einer gemeinsamen Tiefgarage sowie Stellplatzflächen zum Mittelweg hin vor. Dabei bezieht sich das Vorhaben auf größtenteils bereits überbaute und verdichtete Bereiche, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Daneben ist der Eingriff mit dem Verlust von Ruderalvegetation mittlerer Bedeutung verbunden, welcher jedoch durch die Anlage von Grünflächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vermindert werden kann. Die im Plangebiet bestehenden Nadelbäume befinden sich in einem schlechten Zustand und werden voraussichtlich nicht erhalten. Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen kann der Eingriff reduziert werden.

Geschützte Pflanzen / Biotope	Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL im Plangebiet vorhanden.	
Baumschutz	Im Plangebiet wurden 25 Nadelbäume erfasst. Dabei handelt es sich um Nadelbäume jungen bis mittleren Alters, die zum Teil in Reihen angelegt sind und vermutlich für die erwerbsgärtnerische Nutzung gepflanzt wurden. Diese befinden sich in einem überwiegend schlechten Zustand. Eine der Blau-Fichten besitzt einen Stammumfang von 102 cm und fällt somit den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz. Auch dieser Baum befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Die vollständige Baumliste befindet sich im Anhang. Ausführungen zum Schutz des Baumbestands sind dem Kap. 6 zu entnehmen.	Die im Plangebiet vorhandenen Nadelbäume werden aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung und des schlechten Erhaltungszustands voraussichtlich nicht erhalten. Entsprechend der Baumschutzsatzung sind für entfallende, unter Schutz gestellte Bäume Ersatzpflanzungen (standortgerechte Laubbäume mit einem Mindestumfang von 18-20 cm in 100 cm Höhe) vorzusehen. Weitere Ausführungen zum Schutz des Baumbestands sind dem Kap. 6 zu entnehmen.
Habitatpotenzial für Tiere	Es ist insbesondere eine Nutzung des Plangebiets durch ubiquitäre, störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs zu erwarten. Weitere Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Aspekten sind dem Kap. 4 zu entnehmen.	Das Planvorhaben führt ggf. zu dem Verlust von Nahrungshabitaten für weit verbreitete, störungstolerante Tierarten. Mit Umsetzung des Vorhabens werden jedoch neue, blütenreiche Grünflächen im Bereich der Flachdächer und der Tiefgarage entwickelt, sodass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang insgesamt weiterhin gegeben ist. Weiter sind Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den neuen Gebäuden zu installieren, um Unterschlupfmöglichkeiten zu bieten (vgl. Kap. 4.3). Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Aspekten sind dem Kap. 4 zu entnehmen.
Landschaft		
Landschaftsbildqualität	Das Landschafts- bzw. Ortsbild im direkten Umfeld wird maßgeblich durch die vorhandene Bebauung mit zum Teil inhomogenen Baukörpern geprägt. Das Plangebiet stellt	Das Bebauungsplangebiet befindet sich in keiner exponierten oder insgesamt sensiblen Lage. Aufgrund der Vorbelastung

	eine Brachfläche dar, die von ruderaler Vegetation und Bauschutt geprägt ist. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist entsprechend hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit lediglich von geringer Bedeutung. Die straßenbegleitende Baumreihe besitzt eine gestalterische Funktion.	durch die bestehende Gewerbebrache und der im Planvorhaben vorgesehenen Ein- und Durchgrünung des Gebiets (Gehölzpflanzungen, Begrünung von Flachdächern und Tiefgarage) sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Mensch		
Wohnen / Gesundheit	Zurzeit ist keine Wohnnutzung im Geltungsbereich vorhanden.	Die Umsetzung der Planung führt zu einer geringfügigen Erhöhung von Immissionen und Emissionen (Wohnnutzung mit geringen Lärmemissionen, geringe Zunahme von zusätzlichem Verkehr).
Erholung	Das Gebiet ist als Gewerbebrache zu beschreiben und bietet keine Erholungsfunktion.	Das Planvorhaben führt zu keiner Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.
Kultur- und Sachgüter		
Archäologische Fundstellen	Zum derzeitigen Stand sind keine Funde bekannt.	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Archäologische Funde, die im Zuge von Erdbauarbeiten gefunden werden, sind nach § 20 DSchG Baden-Württemberg unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege zu melden.
Baudenkmale	Zum derzeitigen Stand sind keine Denkmale bekannt.	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Wechselwirkungen	Die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können sich aufgrund der bestehenden Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern gegenseitig verstärken bzw. aufgrund von Wirkungsverlagerungen können Beeinträchtigungen entstehen. Wechselwirkungen infolge der funktionalen Zusammenhänge und Beziehungen innerhalb von Schutzgütern werden bereits im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.	Wechselwirkungen, die nicht schon bereits im Rahmen der einzelnen Schutzgüter benannt werden, sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

4 Artenschutz

4.1 Rechtliche Vorgaben

Rechtliche Vorgaben zum Artenschutz im BNatSchG

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG *besonders* und *streng* geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen).

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es 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,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Neben diesen *Zugriffsverboten* gelten Besitz- und Vermarktungsverbote.

Nach § 44 (5) BNatSchG gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts die aufgeführten Verbotstatbestände **nur für nach europäischem Recht geschützte Arten**, d.h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. Es liegt außerdem dann kein Verbotstatbestand im Sinne des Satzes Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann.

Wenn die Planung dazu führt, dass Verbotstatbestände eintreten, ist sie grundsätzlich unzulässig.

4.2 Relevanzprüfung auf Grundlage einer Potentialanalyse

4.2.1 Habitatpotenzial

Habitatpotenzial -analyse

Auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse (s. a. Ziff. 3, Schutzgut Tiere und Pflanzen) unter Berücksichtigung der naturräumlichen Lage, bestehender Störfaktoren und ggf. vorhandener Kartierungen und Zufallsfunde, ist die Relevanz der überplanten Flächen als Lebensstätte für besonders und streng geschützter Arten abzuschätzen.

Für Arten bzw. Artengruppen, deren Vorkommen im Plangebiet nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wird anschließend das Eintreten der o.g. Verbotstatbestände geprüft.

Habitatstrukturen im Plangebiet

- Gewerbebrache mit versiegelten Flächen und Ruderalvegetation
- Baumgruppe mit Nadelbäumen

Vorbelastungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereichs kann eine Nutzung des Gebietes als Lebensraum für besonders störungsempfindliche Arten weitgehend ausgeschlossen werden. Hierbei sind neben dem Verkehr vor allem Beunruhigungen durch Menschen und Haustiere zu nennen.

4.2.2 Vögel

Zu erwartendes bzw. ermitteltes Artenspektrum

Da sämtliche europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, ist diese Artengruppe grundsätzlich relevant.

Aufgrund der siedlungstypischen Störeinflüsse auf das Plangebietes kann eine Nutzung des Gebietes als Lebensraum für gefährdete, seltene und besonders empfindliche Vogelarten weitgehend ausgeschlossen werden. Hierbei sind neben dem Verkehr vor allem Beunruhigungen durch Menschen und Haustiere zu nennen.

Es ergeben sich auch keine Hinweise auf Vorkommen siedlungstypischer - und gleichzeitig artenschutzfachlich bedeutsamer - Vogelarten. Dies gilt insbesondere für die Arten Schleiereule, Turmfalke, Rauch-/ Mehlschwalbe und Mauer-/ Alpensegler.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung im Plangebiet sowie der Lärmeinflüsse kann man bei den Vorkommen an Brutvögeln und Nahrungsgästen im Untersuchungsgebiet von siedlungstypischen und siedlungstoleranten, im Bestand nicht gefährdeten Arten wie z.B. Amsel (*Turdus merula*) oder Kohlmeise (*Parus major*) ausgehen. Es sind keine Hinweise auf das Vorkommen von vom Aussterben bedrohter Arten, gefährdeter Arten oder Arten der Vorwarnliste bekannt.
Die Bäume im Plangebiet können unter anderem von Freibrütern als Fortpflanzungsstätte genutzt werden. So weist der Girlitz (*Serinus serinus*) als Freibrüter auf Gehölzen ein weites Spektrum an Brutplätzen auf, bevorzugt dabei jedoch Koniferen. Ebenso brütet die Türkentaube (*Streptopelia decaocto*) bevorzugt in Nadelbäumen.
Da der Baumbestand im Plangebiet jungen bis mittleren Alters ist und keine geeigneten Höhlen aufweist, sind Vorkommen von Höhlenbrütern nicht zu erwarten. Eine Nutzung des Gebiets als Bruthabitat von gebäudebrütenden Arten wie dem Mauersegler kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Prüfung der Verbotstatbestände für die Gruppe der Vögel

Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Vögel und insbesondere deren Brut sind durch Gehölzrodungen gefährdet, bei denen Nester zerstört werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Tötung oder Verletzung von Vögeln und damit das Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden ist, wenn Gehölze innerhalb des Plangebiets nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden.

Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Mögliche Störfaktoren im Zusammenhang mit den geplanten Bauarbeiten sind Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Personen- und Fahrzeugbewegungen. Nach Umsetzung des Planvorhabens ist nicht mit Störungen über das aktuell wirksame Maß im innerstädtischen Bereich hinaus zu rechnen.

Das Plangebiet selbst und dessen Umfeld sind städtisch geprägt, so dass die vorkommenden Vogelarten an Störungen angepasst sind. Während der Bauarbeiten können Störung auch für die hier vorkommenden angepassten Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Die Störungen sind jedoch nicht erheblich, d.h. erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen sind nicht zu erwarten.

Limitierender Faktor für das Vorkommen von Vogelarten im städtischen Bereich ist oft das Nahrungshabitat, sodass Bäume und Sträucher teilweise nicht genutzt werden, weil das Nahrungsangebot der umgebenden Flächen nicht ausreichend ist. Die Begrünung der Tiefgarage und die weitere Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen führen zu der Schaffung von Nahrungshabitaten, sodass das Eintreten des Verbotstatbestands nicht zu erwarten ist.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Die Gehölze im Plangebiet können nicht erhalten werden, sodass ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen ist. Der Bebauungsplan sieht jedoch die Neupflanzung von Gehölzen vor.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden, siedlungstypischen, im Bestand nicht gefährdeten, gehölzbewohnenden Arten wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion durch die Planung entfallender Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Auch für die potenziell vorkommenden Arten der Vorwarnliste Girlitz und Türkentaube ist zu erwarten, dass die Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

4.2.3 Sonstige Tiergruppen sowie Farn- und Blütenpflanzen

Zu erwartendes bzw. ermitteltes Artenspektrum

Reptilien / Amphibien

Die Gebäude des ehemaligen Gärtnereibetriebs sind zwischenzeitlich abgerissen worden, einzelne Bereiche der Fundamente und Stellplatzflächen sowie kleine Steinhaufen des Gebäudeabrisses sind jedoch noch vorhanden. Daneben hat sich eine Ruderalvegetation im Plangebiet entwickelt.

Die brachliegende Fläche könnte evtl. Lebensraumpotenzial für Zaun- und Mauereidechsen bieten, es sind sowohl potenzielle Plätze für die Thermoregulation, als auch Bereiche für die Eiablage und Versteckmöglichkeiten vorhanden.

Da sich Bahngleise in einer Entfernung von ca. 400 m zum Plangebiet befinden, kann ein Einwandern nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Ebenso ist

es nicht auszuschließen, dass die Gewächshäuser des ehemaligen Gärtnereibetriebs bereits durch Eidechsen genutzt worden sein könnten.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wäre dabei nur eine kleine Population zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich jedoch recht isoliert inmitten von Wohnbebauung, sodass Störungen, Zerschneidungswirkungen und zusätzlich von einem erhöhten Prädationsdrucks durch Hauskatzen auszugehen ist. Aus diesen Gründen wird das Vorkommen einer planungsrelevanten Population der Zaun- oder Mauereidechse als unwahrscheinlich eingestuft.

Da ein Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen worden konnte, sind zur Einschätzung der möglichen Betroffenheit von Eidechsen im Frühjahr zwei Übersichtsbegehungen durchgeführt worden. Diese fanden an den folgenden Tagen statt:

27.05.2016, 09:00-10:00, ca. 20 °C im Schatten

09.06.2016, 09:00-10:00, ca. 18 °C im Schatten

In den entsprechenden Zeiträumen wurden potenziell geeignete Lebensraumstrukturen im Plangebiet zwei Mal abgesucht. Reptilien bzw. Hinweise auf solche (z.B. Kot) wurden an keinem der Begehungstermine gefunden. Ein Vorkommen kann daher insgesamt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Vorkommen gewässerbewohnender oder an Gewässer gebundener Arten aus der Gruppe der Amphibien wird ebenfalls mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen. Weder im Plangebiet noch im nahen Umfeld bestehen geeignete Laichgewässer. Auf Amphibienwanderkorridore oder – jahreszeitlich Landquartiere bestehen keine Hinweise.

Säugetiere

Fledermäuse: Fortpflanzungsstätten (Wochenstuben in Gebäuden) im Plangebiet können mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden, da keine Gebäude mit Versteckmöglichkeiten im Plangebiet vorhanden sind. Für Ruhestätten (Ruhequartiere in Bäumen) liegen keine Hinweise oder Nachweise vor und ergeben sich auf Grundlage einer kursorischen Begehung auch keine Hinweise. Die Nadelbäume sind jungen bis mittleren Alters und weisen keine geeigneten Baumhöhlen auf. Eine Nutzung des Gebiets als Jagdhabitat ist hingegen nicht auszuschließen.

Weitere Säugetiere: Ein Vorkommen anderer artenschutzrechtlich relevanter Säuger wird aufgrund der siedlungsgeprägten Störeinflüsse auf das Plangebiet mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen.

Insekten

Vorkommen der artenschutzrechtlich zu berücksichtigenden Arten aus der Gruppe der Libellen, Schmetterlinge und Käfer werden mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen. In Hinsicht auf die Lebensraumansprüche dieser spezialisierten Arten bestehen im Plangebiet nicht die geeigneten Habitatstrukturen. So fehlen für die an Gewässer gebundenen Libellen geeignete Oberflächengewässer. Die in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Schmetterlingsarten besiedeln verschiedene magere Feucht- bzw. Trockenstandorte. Diese kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Ebenso besiedeln die wenigen nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Käferarten Tot-/ Altholzbestände bzw. Stillgewässer und sind daher im Plangebiet nicht zu erwarten.

Weichtiere

Artenschutzrechtlich relevante Arten aus der Gruppe der Muscheln und Schnecken können in Hinsicht auf die im Plangebiet vorhandenen Strukturen mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Vorkommen von Farn- und Blütenpflanzen des Anhangs IV werden aufgrund der gesichteten Standortgegebenheiten im Plangebiet ausgeschlossen.

Zusammenfassung

Planungsrelevante Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten der Artengruppen Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Reptilien und Farn- und Blütenpflanzen können mit hinreichender Gewissheit für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wird nachfolgend das Eintreten von Verbotstatbeständen geprüft:

Prüfung der Verbotstatbestände für die Gruppe der Fledermäuse

Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Es liegen keine Hinweise auf eine Nutzung des Plangebiets als Ruhequartier von Fledermäusen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Tötung oder die Verletzung von Fledermäusen in Tagesverstecken verhindert werden kann, wenn die Gehölze innerhalb des Plangebiets nur während des Winterhalbjahrs im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden.

Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Mögliche Störfaktoren sind im Zusammenhang mit den geplanten Bauarbeiten Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Personen- und Fahrzeugbewegungen. Das Plangebiet selbst und sein Umfeld sind bereits heute städtisch geprägt, so dass die im Umfeld vorkommenden Fledermausarten an die genannten, zeitlich befristeten Störfaktoren angepasst sind. Nach Umsetzung des Planvorhabens ist nicht mit erheblichen Störungen zu rechnen, die über das aktuell wirksame Maß der angrenzenden Bebauung ausgehen.

Eine Nutzung des Plangebiets als Jagdhabitat kann nicht ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion bleibt jedoch nach Umsetzung der Planung im räumlichen Zusammenhang erhalten. Eine von der Planung ausgehende erhebliche Störung mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen über das aktuell wirksame Maß hinaus ist nicht zu erwarten. Das Eintreten des Verbotstatbestands ist entsprechend nicht zu erwarten.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Die Nadelbäume sind jungen bis mittleren Alters und weisen kein Potenzial für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auf. Das Eintreten des Verbotstatbestands ist nicht zu erwarten.

4.3 Fazit der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung

Erforderlichkeit der Erfassung von Tierartengruppen

Das Vorkommen einer planungsrelevanten Population aus der Gruppe der Zaun- oder Mauereidechsen wird aufgrund der isolierten Lage des Plangebiets innerhalb eines Wohngebiets und den damit verbundenen, zahlreichen Störeffekten als unwahrscheinlich eingestuft. Um ein Vorkommen mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, wurden im Frühjahr 2016 zwei Übersichtsbegehungen zur Erfassung möglicher Eidechsen durchgeführt. Im Rahmen der Begehungen konnten keine Eidechsen nachgewiesen werden, sodass das Vorkommen von Reptilienarten und das Eintreten eines Verbotstatbestands für diese Artengruppe mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden kann.

Erforderlichkeit von Maßnahmen

Um das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, werden die folgenden Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Aufwertung des Lebensraums festgelegt:

- Rodung von Gehölzen innerhalb des gesetzlich festgelegten Zeitraums zwischen 01. Okt. und 28. Feb.
- Verwendung UV-anteilarmer, insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sind im Bereich der Freiflächen heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Bei der Begrünung der Dachflächen sollte gebietsheimisches, blütenreiches Saatgut verwendet werden.
- Zur Aufwertung des Habitatpotenzials im Plangebiet sollen Unterschlupfmöglichkeiten für Mauersegler und Fledermäuse geschaffen werden. Um Möglichkeiten zur Koloniebildung zu schaffen, sollten entweder ein Mauerseglerkasten mit 3 Brutkammern oder 3 einfache Mauerseglerkästen an der Fassade angebracht oder in die Gebäudeaußenwand eingemauert werden. Die Anbringung sollte in Dachnähe bzw. unter dem Dach in min. 5 m Höhe erfolgen.
  Zur Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sollen zwei Fledermausflachkästen als Sommerquartier für Zwergfledermäuse und ggf. weitere spaltenbewohnende Arten an der Gebäudefassade angebracht oder in die Fassade eingebaut werden. Diese sind in einer Höhe von min. 3 bis 5 m in einer Süd-, Ost- oder Westausrichtung zu installieren.

Zulässigkeit der Planung

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen stehen der Zulassung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

5 Einschätzung der Natura 2000-Betroffenheit

Natura-2000-Betroffenheit

Das nächste FFH-Schutzgebiet liegt in > 700 m Entfernung im Nordosten.
Das nächste Vogelschutzgebiet liegt in > 900 m Entfernung im Nordosten.

Zwischen dem Plangebiet und den mit den Erhaltungszielen verknüpften Arten der Schutzgebiete besteht kein funktionaler Zusammenhang. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben wird ausgeschlossen.

6 Baumschutz

Baumschutzsatzung

Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz stehen alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm Stammumfang (gemessen in 100 cm über dem Erdboden) unter Schutz. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen muss der Einzelumfang wenigstens eines Stammes (gemessen in 100 cm Höhe) 50 cm betragen. In diesem Fall ist der gesamte mehrstämmige Baum geschützt. Es ist verboten, die nach § 1 der Baumschutzsatzung geschützten Bäume zu entfernen, zu zerstören oder wesentlich zu verändern.

Baumbestand

Der Baumbestand konzentriert sich auf den östlichen Rand des Plangebiets. Im Rahmen der am 10.12.2015 durchgeführten Kartierung wurden hier insgesamt 25 Bäume erfasst (siehe Baumliste im Anhang). Dabei handelt es sich um

Nadelbäume jungen bis mittleren Alters, die zum Teil in Reihen angelegt sind und vermutlich für die erwerbsgärtnerische Nutzung gepflanzt wurden. Die Bäume befinden sich in einem überwiegend schlechten Erhaltungszustand. Eine der Fichten besitzt einen Stammumfang von 102 cm und fällt somit den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz. Auch dieser Baum befindet sich in einem schlechten Zustand.

Erhalt

Die Nadelbäume können aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung und aufgrund des schlechten Zustands voraussichtlich nicht langfristig erhalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen stattdessen jedoch die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor.

Befreiung/ Ersatzpflanzung

Im Plangebiet befindet sich eine Blau-Fichte, welche unter den Schutz der Baumschutzsatzung fällt. Die Wüchsigkeit der Blau-Fichte ist jedoch stark beeinträchtigt.

Falls der Baum nicht erhalten werden kann, ist eine Befreiung nach § 6 Abs. 1 Nr. 5 der Baumschutzsatzung bei der Stadt Konstanz zu beantragen. Entsprechend der Baumschutzsatzung sind für entfallende Bäume Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Sofern der Schutzzweck gemäß § 2 der Baumschutzsatzung durch die Ersatzanpflanzungen nicht ausreichend sichergestellt sein sollte, würde darüber hinaus eine Ausgleichszahlung erforderlich. Die Ersatzpflanzungen sowie der Hinweis auf eine Ausgleichszahlung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

7 Grünordnungskonzept

Umweltrelevante Ziele

Vor dem Hintergrund der Biotoptypenkartierung, der Einzelbaumbewertung und der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Dies soll die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicherstellen.

Dabei sind die wesentlichen Ziele des Konzepts die Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung des Gebiets u.a. durch Gehölzpflanzungen und Dachbegrünung, der weitest mögliche Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Oberflächen z.B. durch eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen sowie die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung.

Im Bereich der privaten Freiflächen sollen heimische, standortgerechte Gehölzarten verwendet werden. Im Bereich der begrünten Dachflächen ist eine Mischung aus gebietsheimischen Saatgut vorzuziehen.

Des Weiteren sollen neue Quartiermöglichkeiten für Mauersegler und Fledermäuse an den neuen Gebäuden geschaffen werden. Dazu sind Mauerseglerkästen und Ganzjahresquartiere für Fledermäuse an den Gebäudefassaden anzubringen oder in die Gebäudeaußenwand einzumauern.

Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise sind den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans zu entnehmen.

8 Zusammenfassung

Anlass

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mittelweg / Freibürgleweg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wurde in der Vergangenheit ein Gärtnereibetrieb geführt, der zwischenzeitlich bereits zurückgebaut wurde. Das geplante Wohngebiet mit dem Neubau der Mehrfamilienhäuser soll durch die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden.

§ 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz unmittelbar. Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bezüglich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu erwarten ist.

Aufgabenstellung

Die Biotoptypen im Plangebiet werden gemäß der „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ erfasst. Es werden die Umweltbelange sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung dargestellt. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (speziell hinsichtlich der Artengruppe Vögel, Fledermäuse und Eidechsen) wird überprüft, ob durch das Planvorhaben das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Des Weiteren wird geprüft, ob Bäume im Plangebiet unter den Baumschutz gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz fallen. Auf Grundlage der Biotoptypenkartierung, der Ermittlung des Baumbestands sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Vorschläge für die grünordnerischen Festsetzungen entworfen (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen).

Ergebnis: Biotoptypenkartierung

Die Betriebsgebäude des ehemaligen Gärtnereibetriebs sind mittlerweile abgebrochen worden, z.T. sind die Flächen jedoch noch versiegelt bzw. mit Bauschutt bedeckt. Daneben hat sich eine Ruderalvegetation sowohl aus heimischen Pionierarten als auch aus einigen Zierpflanzen der Gärtnerei entwickelt. Die Biotoptypen im Plangebiet sind geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Entlang des Freibürgleweg befinden sich Nadelbäume jungen bis mittleren Baumalters, die z.T. einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen.

Ergebnis: Auswirkungen der Planung

Durch die Nutzungen im Siedlungsbereich sind Vorbelastungen durch Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen gegeben. Während der Bauphase kann es zu der Entstehung von zusätzlichen Lärmemissionen, Erschütterungen und Luftschadstoffen kommen. Betriebsbedingt sind ebenfalls Lärm- und Lichtemissionen z.B. durch Verkehr zu erwarten. Im Hinblick auf die bestehenden Belastungen ergeben sich jedoch keine zusätzlichen Auswirkungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen.

Die Böden im Plangebiet sind durch z.T. noch bestehende Fundamente und gepflasterte Zufahrten bereits zu großen Teilen versiegelt bzw. stark verdichtet. Es sind jedoch weitere Bodenabträge und –aufträge u.a. für den Bau der Tiefgarage zu erwarten.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen des Versiegelungsgrads sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft zu erwarten.

Durch den Bau der Mehrfamilienhäuser verändert sich der Charakter des Siedlungsbereichs, da der Gebäudecharakter von dem derzeitigen Bestand abweicht. Der geplante Bau stellt jedoch bezogen auf die umgebenden Gebäude eine harmonische Ergänzung dar.

Die Wüchsigkeit der Nadelbäume im Plangebiet ist teils stark beeinträchtigt. Sollte ein Erhalt der Bäume langfristig nicht möglich sein, sorgen die in den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen Laubbäume für eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebiets, sodass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ergebnis: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Plangebiet herrschen Biotoptypen geringer Wertigkeit vor, die insbesondere auf Vorkommen ubiquitärer Arten schließen lassen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Eidechsen als relevant ermittelt. Für die Vögel und Fledermäuse ist eine Nutzung des Plangebiets insbesondere als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat zu erwarten.

Das Vorkommen einer planungsrelevanten Population aus der Gruppe der Reptilien konnte auf Grundlage der Habitatpotenzialanalyse nicht mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde im Frühjahr an zwei Terminen Übersichtsbegehungen durchgeführt. Dabei konnten keine Individuen festgestellt werden. Das Eintreten eines Verbotstatbestands für die Gruppe der Reptilien ist aufgrund der isolierten Lage des Plangebiets innerhalb eines Wohngebiets und der damit verbundenen, zahlreichen Störeffekte sowie des fehlenden Nachweises im Rahmen der Übersichtsbegehung mit hinreichender Gewissheit auszuschließen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist unter Berücksichtigung der geplanten umweltschützenden Maßnahmen für die Gruppen der Vögel und Fledermäuse nicht zu erwarten.

Ergebnis: Baumschutzsatzung

Ein Baum fällt mit einem Stammumfang von 1,02 m unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz. Die Blau-Fichte befindet sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Falls die Fichte aufgrund des Planvorhabens nicht erhalten werden kann, ist eine Befreiung von dem Schutz nach der Baumschutzsatzung notwendig. Eine Ersatzpflanzung ist vorzunehmen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen dabei bereits die Pflanzung von Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm vor.

Grünordnerische Festsetzungen

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden aus ökologischen, gestalterischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen vorgeschlagen:

- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen im Bereich der Freiflächen
- Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit
- Verwendung UV-anteilarmer, insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplatzflächen
- Begrünung von Dächern
- Anbringen von Nistkästen für Mauersegler und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse an den Gebäuden

Freiburg, den 09.06.2016

Edith Schütze
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin bdla

Christine Post
M.Sc. Landschaftsökologie

www.faktorgruen.de

FOTODOKUMENTATION



Blick auf die bestehende Baumreihe am südöstlichen Plangebietsrand entlang des Freibürglewegs



Gepflasterte Bereiche des ehemaligen Gärtnereibetriebs



Bauschutt nach dem Gebäudeabbruch



Bauschutt nach dem Gebäudeabbruch



Schotterflächen mit Ruderalvegetation



Schotterflächen mit Ruderalvegetation



Pflanzbeet am südöstlichen Rand des Plangebiets



Ruderalvegetation

DOKUMENTATION DER EINZELBAUMERFASSUNG

(Nummerierung vgl. Bestandsplan)

Nr.	Baumart	Wissenschaftlicher Artname	Stamm-umfang (cm)	Kronen-durch-messer (m)	Vitalität / Zustand / Wüchsigkeit	Bemerkungen	Baumschutzsatzung	entfällt
1	Lebensbaum	*Thuja occidentalis*	20	1	O			Ja
2	Blau-Fichte	*Picea pungens*	68	2	-	Stark zurückgeschnitten		Ja
3	Blau-Fichte	*Picea pungens*	64	1	-	Stark zurückgeschnitten		Ja
4	Weiß-Tanne	*Abies alba*	20	1	O			Ja
5	Weiß-Tanne	*Abies alba*	20	1	O			Ja
6	Weiß-Tanne	*Abies alba*	20	1	O			Ja
7	Weiß-Tanne	*Abies alba*	20	1	O			Ja
8	Weiß-Tanne	*Abies alba*	20	1	O			Ja
9	Weiß-Tanne	*Abies alba*	20	1	O			Ja
10	Blau-Fichte	*Picea pungens*	30	1	O			Ja
11	Blau-Fichte	*Picea pungens*	30	1	O			Ja
12	Blau-Fichte	*Picea pungens*	30	1	O			Ja
13	Blau-Fichte	*Picea pungens*	30	1	O			Ja
14	Blau-Fichte	*Picea pungens*	60	1	O			Ja
15	Blau-Fichte	*Picea pungens*	30	1	O			Ja
16	Blau-Fichte	*Picea pungens*	30	1	-	Stark zurückgeschnitten		Ja
17	Blau-Fichte	*Picea pungens*	102	3	-	Stark zurückgeschnitten	Ja	Ja
18	Blau-Fichte	*Picea pungens*	98	2	-	Stark zurückgeschnitten, mit Efeu bewachsen		Ja
19	Blau-Fichte	*Picea pungens*	40	1	O			Ja
20	Blau-Fichte	*Picea pungens*	15	0,5	-	Stark zurückgeschnitten		Ja

Nr.	Baumart	Wissenschaftlicher Artname	Stamm-umfang (cm)	Kronen-durch-messer (m)	Vitalität / Zustand / Wüchsigkeit	Bemerkungen	Baumschutzsatzung	entfällt
21	Eibe	*Taxus baccata*	mehr-stämmig, < 50 cm	4	+ / O			Ja
22	Fichte	*Picea abies*	64	2	O / -			Ja
23	Weiß-Tanne	*Abies alba*	49	1	-			Ja
24	Weiß-Tanne	*Abies alba*	35	1	-			Ja
25	Lebensbaum	*Thuja occidentalis*	nicht messbar, < 100	1	+ / o			Ja

*Beurteilung der Vitalität in 3 Stufen: + gut, 0 mittel, - schlecht

BIOTOPTYPEN, BAUMBESTAND

