INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN M 1: 500
4. PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTGEN
6. BEGRÜNDUNG
7. Umweltbericht
8. Abgrenzungslageplan

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Sonnenbühl, 7. Änderung“ 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 21.11.2013 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 Bebauungsplans

1.	zeichnerischer Teil	vom 21.06. / 07.10.2013
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 13.06. / 07.10.2013

der Örtlichen Bauvorschriften

3.	örtliche Bauvorschriften	vom 13.06.2013

Beigefügt sind:

4.	Begründung	vom 13.06. / 21.10.2013
5.	Umweltbeitrag mit Eingriffsdarstellung	vom 13.06.2013

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Sonnenbühl“

Der Bebauungsplan Sonnenbühl vom 17.02.1966 sowie die am 08.11.1972 in Kraft getretene 2. Änderung Bebauungsplans „Sonnenbühl“ werden im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 5
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 07. JAN. 2014

STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ 30

Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Straße im Geltungsbereich
- Höhenschichtlinien 1 m Höhenabstand

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)

- GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl
- IV — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone

WA	IV	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	0	Grundflächenzahl	Bauweise

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

- 0 — offene Bauweise
- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke

Versorgungs- und Abwasserleitungen
(§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdische Leitungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume erhalten
- Kronenumgriff Gehölzgruppe
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gehölzgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Geschützter Grünbestand "Jungerhalde - Hockgraben"
- FFH-Gebiet "Bodanrück und westlicher Bodensee"

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs 6 BauGB)
- GR — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- FR — Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit
- Umgrenzung von Flächen für: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Tga — Tiefgarage + Nebenräume außerhalb der überbauten Grundstücksfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umspannstation

Stadt Konstanz

Bebauungsplan "Sonnenbühl, 7. Änderung"

M 1:500

Katasterplan:
ALK des Landesvermessungsamtes vom November 2012

Konstanz, den 07.10.2013

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 30.06.2011 — öffentliche Bekanntmachung am 27.07.2013
Öffentliche Auslegung Beschluss am 18.07.2013 — öffentliche Bekanntmachung am 27.07.2013
durchgeführt vom 05.08.2013 bis 13.09.2013
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 31.07.2013
Beschluss über Bedenken und Anregungen am 21.11.2013 — Satzungsbeschluss am 21.11.2013

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 07. JAN. 2014

(Kurt Werner, Bürgermeister) (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am 11. JAN. 2014

STADT KONSTANZ

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan „Sonnenbühl, 7. Änderung“

Vorlage zum Satzungsbeschluss

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 BauGB und §12 Abs. 3BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 19 BauNVO

Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
Weitere Abweichungen nach § 19 (4) Satz 4 BauNVO bleiben unberührt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 Abs.1 Nr. 2

3.1 Bauweise § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt.

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

4.1 Tiefgaragen (Tga) bzw. Garagen im Sockelgeschoss sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Oberirdische Garagen und Carports sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

4.3 Oberirdische Stellplätze, die von der Jakob-Burckhardt-Straße aus erschlossen werden, sind nur in den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.
Im übrigen *Plangebiet* sind Stellplätze außerhalb der privaten Grünflächen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, *wenn sie nicht von der Jakob-Burckhardt-Straße aus angefahren werden*.

5. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

5.1 Entlang der Jakob-Burckhardt-Straße wird ein 2,0 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche für einen Gehweg festgesetzt.

5.2 Zu Geh- und Fahrrechten siehe Ziff. 7.

6. FREIZUHALTENDE FLÄCHEN / SICHTDREIECKE § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Im Bereich der Grundstückszufahrt in die Jakob-Burckhardt-Straße ist im Bebauungsplan ein Sichtdreieck festgesetzt. Das Sichtfeld ist von baulichen Anlagen aller Art sowie von Bepflanzungen höher als 60 cm – ausgenommen die zu erhaltende vierstämmige Flügelnuss - freizuhalten.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Geh- und Fahrrechte (GR / FR)

Im Bebauungsplan sind ein Gehrecht sowie ein Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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

8.1 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als *Stellplatz-*, Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mind. 40 cm starken Erdauflage zu überdecken und intensiv zu begrünen.

8.2 Dachflächen sind außerhalb von Bereichen mit Dachaufbauten extensiv zu begrünen (Schichtdicke 10 cm einschließlich Dränschicht), sofern sie nicht für Solaranlagen genutzt werden.

9. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind die Bäume einschließlich ihres Wurzelraumes gem. DIN 18920 in der geltenden Fassung zu sichern.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind in Abstimmung mit einer Fachperson einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume festzulegen.

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

10.1 Auf der im Bebauungsplan als Spielplatz gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine maximale Versiegelung von 20% zulässig. Es sind grundsätzlich wasserdurchläs-

sige Beläge zu verwenden. Für Einsaaten ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

10.2 Es sind ausschließlich umweltfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig.

10.3 Entlang der nördlichen Grenze ist mit Beginn der Bauarbeiten zum Schutz des angrenzenden FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ vor Flächeninanspruchnahme und Staubimmissionen ein Bauzaun inklusive Staubschutz zu errichten und während der Dauer der Baustelle zu erhalten.

10.4 Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Bodenfunde

Es sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.
Obwohl das Gelände bereits stark überprägt ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in bisher nicht überbauten Bereichen, möglicherweise unbekannte Fundstellen zutage treten. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher 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 Regierungspräsidium Freiburg, Ref, 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) 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 13.06. / 25.07. / 07.10.2013

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz den 07. JAN. 2014

Kurt Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

STADT KONSTANZ

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Sonnenbühl, 7. Änderung“

Vorlage zum Satzungsbeschluss

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

Dächer
Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer, ausgenommen der Bereiche, in denen Anlagen zur Solarenergienutzung aufgestellt oder Oberlichter gebaut werden.

2. Antennenanlagen — § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist je Gebäude nur eine Antennenanlage (Hochantenne und/oder Parabolantenne) zulässig.

Antennenanlagen dürfen nur auf dem Dach mit einem Abstand von jeder Dachtraufkante von mind. 2 m errichtet werden:

Antennenanlagen sind an der Fassade unzulässig.

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

3.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, sofern sie nicht für Zugänge, Zufahrten oder Terrassen genutzt werden, intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Dies gilt auch für nicht überbaute Teile der Tiefgarage.

3.2 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.

3.3 Müllsammelstellen und Containerstandplätze sind nur innerhalb des Gebäudes oder mit wirksamem Sichtschutz zulässig, so dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt einsehbar sind.

Konstanz, 13.06.2013

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

STADT KONSTANZ 38

Konstanz den 07. JAN. 2014

Kurt Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Begründung
zum Bebauungsplan „Sonnenbühl, 7. Änderung“
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

Vorlage zum Satzungsbeschluss

I. Allgemein

Seit 1967 ist der Campus der Universität Konstanz am Gießberg in mehreren Bauschritten entstanden. Die Laborgebäude wurden damals außerhalb des Campus an der Jakob-Burckhardt-Straße errichtet. Um die universitären Einrichtungen zu konzentrieren, werden die Labornutzungen aus der Jakob-Burckhardt-Straße 25-31 nun in das neue Gebäude der Naturwissenschaften auf den Campus verlagert.
Die 1967 errichteten vier Laborgebäude haben zur Jakob-Burckhardt-Straße hin zwei, zum Hockgraben hin drei Geschosse. Am Ende der privaten Erschließung befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit Büros und Gästeappartements, das zuletzt 2006 umgebaut wurde. Die Gebäude sind in vorgefertigter Betonbauweise um 1970 erstellt worden und teilweise schadstoffbelastet (PCB). Die vorhandene Infrastruktur der Laborgebäude ist veraltet, so dass ein sicherer Gebäudebetrieb nicht mehr gewährleistet werden kann. Sie sollen deshalb abgebrochen und die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.
Die WOBAK hat die Flächen erworben, um Angebote für den geförderten Mietwohnungsbau zu schaffen und hierdurch einen Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfs in diesem Segment zu leisten.

II. Lage und Größe des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Königsbau, im Gewann Sonnenbühl. Im Norden grenzt der Hockgraben, im Osten eine Studentenwohnanlage, im Süden die Jakob-Burckhardt-Straße und im Westen ein Wohnquartier mit Geschoßwohnungsbau an. Die angrenzenden Quartiere wurden Ende der 60er und Anfang der 70er Jahre bebaut.



Das Planungsgebiet liegt an einem Nordhang. Die Höhendifferenz zwischen der südlichen und der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 2 m bis 9 m. Gleichzeitig fällt das Plangebiet entlang der Jakob-Burckhardt-Straße in Ostwestrichtung um 4 m.
Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1 ha.

III. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung 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 Anhaltpunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm unterschritten wird.

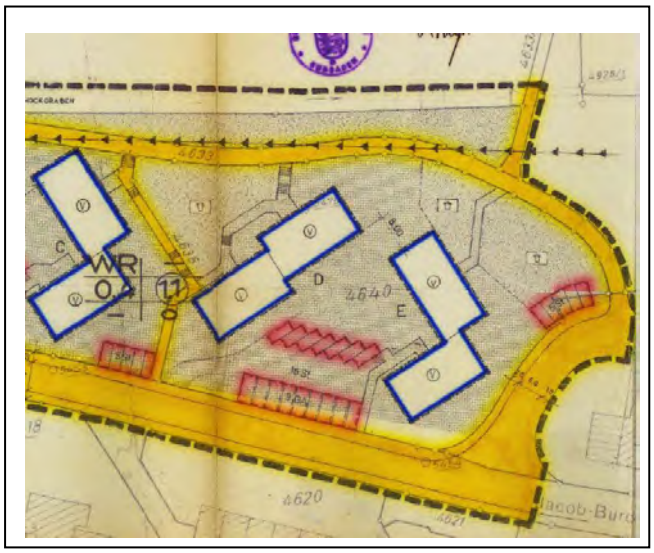
Für das Baugrundstück existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan soll entsprechend der jetzt geplanten Nutzung für sozialen Wohnungsbau angepasst werden. Er begründet damit keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Die Größe der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit insgesamt ca. 2.000 m² deutlich unter den zulässigen 20.000 m². Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a 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. Bebauungsplan Sonnenbühl Alt



Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich seit 1966 rechtverbindlichen Bebauungsplan „Sonnenbühl“ und dessen seit 1972 rechtsverbindlichen 2. Änderung. Das Plangebiet ist im Bebauungsplan 1966 als Sondergebiet für die Universität festgesetzt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 1972 wurde zwischen dem Sondergebiet und dem westlichen angrenzenden Wohngebiet eine öffentliche Straße ist zum Fußwegenetz in den Hockgraben eingefügt.



V. Städtebaulicher Entwurf

Das Planungsgebiet soll zukünftig für den geförderten Mietwohnungsbau genutzt werden, um einen Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfs in diesem Segment zu leisten.
Es wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit soll umgesetzt und in durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.
Das Preisgericht beurteilt die städtebaulichen Gesichtspunkte der Arbeit wie folgt: *„Die Arbeit formuliert einen kraftvollen Städtebau zwischen Stadt- und Landschaftsraum. Die weiche ortsprägende Topographie stößt auf eine klare städtebauliche Kante. Diese Spannung macht die identitätsbildende Kraft des Entwurfes aus. Diese Kante wird durch großzügige Treppenanlagen in Verlängerung der Zuwege abwechslungsreich gegliedert. Die kräftigen, leicht variierenden Kubaturen des Ensembles reagieren angemessen auf die Dominanz der bestehenden Landesbediensteten-Hochhäuser im Süden. Intern entsteht ein sinnvolles Wechselspiel zwischen zwei Wohnhöfen mit Blick in die freie Landschaft gegenüber den Eingangshöfen entlang der Jacob- Burckhardt-Straße.“*
In die umgebende, heterogene Bebauung aus Hochhäusern, Zeilen und höhengestaffelten Geschosswohnungsbauten soll eine neue Bebauung integriert werden, die sich in den Verlauf der Jakob-Burckhardt-Straße einpasst und einen Abschluss und Übergang in die wertvollen Grünräume des Hockgrabens bildet.
Es sollen sechs Gebäude errichtet werden. Drei Gebäude stehen parallel zur Jakob-Burckhardt-Straße, die übrigen drei sind zurückversetzt und rechtwinklig angeordnet.
Jeweils zwei Gebäude rahmen einen Wohnhof. Die so entstehenden drei Gruppen werden entsprechend dem Anstieg der Jakob-Burckhardt-Straße auf angepasst höhenversetzte Plateaus gestellt.

Außerdem erhalten die sechs Baukörper in Analogie zur umgebenden Bebauung differenzierte Gebäudehöhen, die im Zusammenspiel mit den höhenversetzten Geländeplateaus zusätzliche Höhenstaffelungen bilden.

Am tiefsten Geländepunkt bildet ein schlankes siebengeschossiges Gebäude den Auftakt, die übrigen Gebäuden haben IV bzw. V Geschosse. Den Abschluss bildet ein von der Straße zurückversetzter viergeschossiger Bau als Übergang zu den zweigeschossigen Studentenwohnungen im Osten.

Die zurückversetzten Gebäude reichen über die heute vorhandene südliche Stichstraße hinaus. Der neu geplante, unmittelbar nördlich an die Gebäude angrenzende Fuß- und Radweg verläuft im Bereich der heute dort angelegten Stellplätze.

Die Stellplätze für Pkw und Fahrräder werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, die von Westen angefahren wird und unter allen Gebäuden und dazwischen liegenden Freiflächen durchläuft. Das vorhandene Geländegefälle wird ausgenutzt, so dass die Garage im Sockelgeschoss im Norden auf einer Ebene mit dem vorbeiführenden Fuß- und Radweg liegt und von dort aus gelichtet und belüftet werden kann.

Auf die Stellplätze zur freien Landschaft hin wird zukünftig verzichtet. Oberirdische Stellplätze sind lediglich in zwei Gruppen den Eingangshöfen zugeordnet. Außerdem sind weitere oberirdische Stellplätze im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage denkbar.

V.1. Festsetzungen im Einzelnen

V.1.1 Art der baulichen Nutzung

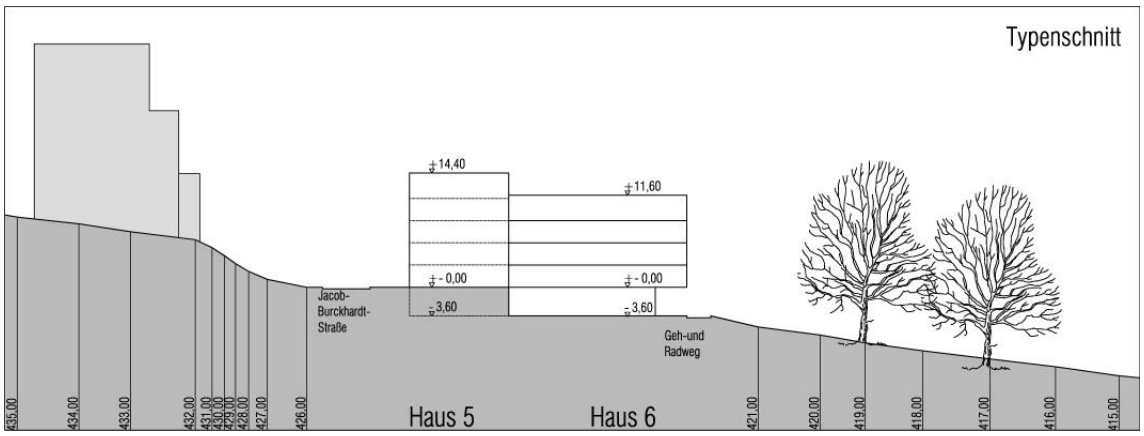
Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt zur Absicherung der geplanten Wohnnutzung. Dies entspricht der Nutzung in der maßgeblichen Umgebung.

V.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Abstandsfläche

Das Maß der baulichen Nutzung basiert auf dem mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf. Festgesetzt sind:
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundflächenzahl, jeweils als Höchstgrenze.

Diese Festsetzungen sind ausreichend, um in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche die zulässige Kubatur so zu bestimmen, dass der unter Punkt V formulierte städtebauliche Ansatz gesichert wird. Sie lassen dabei ausreichend Raum für die durch die fachplanerische Ausarbeitung im weiteren Verfahren ggf. notwendigen Änderungen.

- Vollgeschosse
Für jedes Gebäude werden die Vollgeschosse separat festgesetzt. Die Vollgeschosse werden über der Jakob-Burckhardt-Straße gemessen. Talseitig treten die abgerückt von der Jakob-Burckhardt-Straße errichteten Gebäude mit einem weiteren Geschoss in Erscheinung. Dabei handelt es sich um ein Sockelgeschoss (kein Vollgeschoss), in dem überwiegend Stellplätze und Nebenräume untergebracht werden.



Typenschnitt zur Erläuterung der Lage der Baukörper von Haus 5 und 6 im Hang.

- Grundflächenzahl
Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,35. Mit diesem Maß ist eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks bei Wahrung der Wohnqualität und des Freiraumbezugs zu erreichen. Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die Fläche, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und nicht auf das gesamte Baugrundstück, bei dem wesentliche Teile auch als private Grünfläche ausgewiesen sind.

Da die zulässige Grundfläche für die Tiefgarage, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten usw. nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur um 50 % überschritten werden darf, dies aber für die beabsichtigte Nutzung, insbesondere die Tiefgarage und den Geh- und Radweg, nicht ausreichend sein wird, wird zugelassen, dass eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich ist. Weitere Abweichungen nach § 19 (4) Satz 4 BauNVO bleiben unberührt.

V.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Planungsgebiet sollen Einzelhäuser für den Geschosswohnungsbau realisiert werden. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

VI. Erschließung

VI.1 Straßen, Fuß- und Radwege, Parkierung

Das Planungsgebiet wird über die Jakob-Burckhardt-Straße von Süden erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Sonnenbühlstraße im Osten und die Friedrichstraße im Westen.

Die bisher auf dem Grundstück stehenden Laborgebäude werden über eine ca. 6 m breite private Stichstraße im Norden der Gebäude erschlossen. Mit einer sehr breiten Einmündung (ca. 8 m) mündet diese Stichstraße in die Jakob-Burckhardt-Straße.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Stichweg in seinem westlichen Abschnitt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die öffentliche Fläche endet am Beginn eines der Fußwege in den Hockgraben hinter 5 öffentlichen Stellplätzen auf deren Westseite. Tatsächlich ist die Stichstraße bis heute insgesamt eine Privatstraße auf dem Grundstück der Laborhäuser. Die 5 öffentlichen Stellplätze werden von den Bewohnern der westlich angrenzenden Bebauung genutzt.

Im weiteren Verlauf der Stichstraße befinden sich heute auf ihrer Nordseite und auf der Südseite der Laborgebäude an der Jakob-Burckhardt-Straße je 30 oberirdische Stellplätze.

Das Plangebiet bietet zwei Möglichkeiten, zu Fuß- und mit dem Fahrrad von der Jakob-Burckhardt-Straße an den Hockgraben zu gelangen. Eine befindet sich direkt im Nordwesten. Die andere schließt in Höhe der östlich gelegenen Studentenwohnheime an das Wegenetz im Hockgraben an. Beide Wege werden über die private Stichstraße im Norden der Laborhäuser miteinander verknüpft.

Die beiden Wegeverbindungen werden auch nach der Umnutzung des Geländes erhalten. Sie werden durch einen 3 m breiten Weg miteinander verbunden, der aber gegenüber der heutigen Stichstraße nach Norden in den Bereich der Stellplätze verschoben ist.
Der Weg wird auf der alten Trasse an die Jakob-Burckhardt-Straße angebunden. Über diesen Anschluss wird auch die Tiefgarage von Westen erschlossen.
Zur Sicherstellung der öffentlichen Nutzung werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer im Bebauungsplan eingetragen.

Der nördliche Gehweg an der Jakob-Burckhardt-Straße ist mit einer Breite von 1 m derzeit unzureichend bemessen. Er wird auf 2,0 m verbeitert.

Für die geplanten Wohnungen ist 1 Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen. Diese werden überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Zusätzliche Stellplätze werden in 2 Gruppen von je 6 Stellplätzen an der Jakob-Burckhardt-Straße vorgesehen. Um den Fußweg nicht zu sehr durch Fahrverkehr zu belasten – er muss zum Erreichen der Stellplätze überfahren werden -, dürfen hier nur die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze angelegt werden. Sofern weitere oberirdische Stellplätze erforderlich werden sollten, müssen diese so angelegt werden, dass sie über die Grundstückszufahrt im Westen erreicht werden können.

Je Wohneinheit sind Fahrradabstellplätze nach der städtischen Satzung nachzuweisen. Sie werden vorwiegend stufenlos im Gebäude auf der Ebene der Tiefgarage untergebracht.

VI.2 Abwasser und Oberflächenentwässerung

Die vorhandenen Laborgebäude werden im Trennsystem entwässert. Die Leitungen befinden sich in der privaten Erschließungsstraße im Norden der Gebäude.
Der Schmutzwasserkanal DN 300 ist am Schacht 36 in der Jakob-Burckhardt-Straße an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.
Der Regenwasserkanal entwässert direkt, ohne Vorbehandlung, in den Hockgraben.
Neben den Laborgebäuden bzw. Straßenoberflächen werden auch die 2010 erneuerten Studentenwohnheime östlich des Plangebiets über diese Schmutz- bzw. Regenwasserkanäle entwässert.

Aufgrund der geplanten Bebauung ist es erforderlich, die Entwässerung der neu geplanten Gebäude zu modifizieren. Dies wird im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungsgesuchs erfolgen, bei der auch die Anschlüsse der übrigen angeschlossenen Gebäude berücksichtigt werden müssen.

VI.3 Gas- und Wasserversorgung

Die vorhandenen Versorgungsanlagen sind für die geplante Nutzung ausreichend bemessen.

VI.4 Elektrizitätsversorgung

In den vorhandenen Laborgebäuden befinden sich eine kundeneigene Trafostation und ein kundeneigenes Netz zur Versorgung der einzelnen Gebäude.
Die Trafostation wird auch zukünftig erforderlich sein. Sie wird in die neuen Gebäude integriert, und zwar im vordersten Teil im Bereich der Tiefgaragenzufahrt.

Die in der Jakob-Burckhardt-Straße befindlichen NS-Kabel, Kabelverteiler und Hauptversorgungsleitungen sollen bei der Planung beachtet werden, um unnötigen Verlegeaufwand zu vermeiden.

VII. Grün- und Freiraum

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das FFH-Gebiet Bodanrück und westlicher Bodensee (809026000234). Die Grünlandfläche, die an den im Plangebiet vorhandenen Gehölzsaum angrenzt, ist als „magere Flachlandmähwiese“ und der Landschaftsraum insgesamt als geschützter Grünbestand „Jungerhalde-Hockgraben“ ausgewiesen.
Den Übergang zu diesen geschützten Flächen bilden im Plangebiet landschaftsprägende Hecken, lockerer Gehölzbestand und Wiesen. Diese Grünflächen sind aufgrund ihrer Pufferfunktion zu erhalten und durch zusätzliche Baumpflanzungen im Osten zu ergänzen. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein ortsbildprägender Baum *(4 stämmige Flügelnuss).* Dieser ist zu erhalten und konzeptionell zu berücksichtigen. Im Sinne der Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind, soweit möglich, zu erhalten.

Die sonstigen Freiflächen im Plangebiet sind so geplant, dass sie für die zukünftigen Bewohner als Aufenthaltsbereiche nutzbar sind.

Tiefgaragen und andere unterirdische Gebäudeteile werden intensiv begrünt. Dafür ist eine Substratschicht von mind. 40 cm eingeplant.
Die Dächer der Wohngebäude werden extensiv zu begrünen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen, die für Zuwege und Terrassen, betriebsbedingte und untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) und Solaranlagen in Anspruch genommen werden.

VIII. Eingriffsdarstellung

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Eingriffsdarstellung vom Büro faktorgrün, Freiburg, erarbeitet. Sie ist dem Bebauungsplan beigefügt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

IX. Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes geleistet werden.
Da im vorliegenden Planungsgebiet das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs zeitnah umgesetzt werden soll, werden die örtlichen Bauvorschriften auf wenige Aspekte begrenzt.
Aufgrund der topographischen Situation und der südlich anschließenden sehr verdichtete Wohnbebauung wird hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen vorgeschrieben, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind, soweit nicht Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie aufgestellt werden. Ein hoher Anteil an begrünter Dachfläche hat positive Auswirkungen auf die Regenwasserrückhaltung.
Gleichzeitig wird aus gestalterischen Gründen die Aufstellung bzw. Anbringung von Antennenanlagen eingeschränkt.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Stellplätze und der nicht überbauten Teile des Baugrundstücks sollen insbesondere einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden leisten.

Da Müllsammelstellen und Containerstandplätze bei offener Unterbringung im Straßenraum sehr negativ und für die Nachbarschaft störend in Erscheinung treten können, sind sie nur innerhalb des Gebäudes oder mit wirksamem Sichtschutz zulässig.

X. Flächenbilanz

Planungsgebiet insgesamt …….....	ca.	1,00 ha
davon		
Allgemeines Wohngebiet (WA) .....…….....	ca.	0,73 ha
private Grünfläche ……..……	ca.	0,20 ha
öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)	ca.	0,04 ha
private Verkehrsfläche (Zufahrt)	ca.	0,03 ha

Konstanz, den 21.10.2013

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de

faktorgrün

WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz

Stadt Konstanz
Bebauungsplan “Sonnenbühl, 7. Änderung“
Flst. 4642, 4643

Umweltbeitrag mit Eingriffsdarstellung und artenschutzfachlicher Relevanzprüfung

Freiburg, den 13.06.2013



Freie Landschaftsarchitekten bdla
www.faktorgruen.de

Merzhauser Straße 110
79100 Freiburg
0761/707 647 0
freiburg@faktorgruen.de

Eisenbahnstraße 26, 78628 Rottweil

Inhaltsverzeichnis

1 Vorhaben 3

2 Derzeitiger Umweltzustand 5

3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 7

4 Artenschutz 9

4.1 Relevanzprüfung 10
4.1.1 Vögel 10
4.1.2 Fledermäuse 11
4.1.3 Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling 11
4.1.4 Sonstige Tiergruppen sowie Farn- und Blütenpflanzen 11

4.2 Prognose der Beeinträchtigungen 11
4.2.1 Vögel 11
4.2.2 Fledermäuse 12
4.2.3 Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling 13

4.3 Fazit Artenschutzprüfung 14

5 Natura 2000-Vorprüfung 14

6 Schutz von Natur und Landschaft 14

6.1 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen 15

6.2 Baumschutz 15

7 Zusammenfassung 17

Anhang

Anhang 1: Bestandsplan M 1:1.500

Anhang 2: Formblatt FFH-Vorprüfung

Anhang 3: Übersichtskarte FFH-Gebiet M 1:5.000

1 Vorhaben

Bebauungsplan „Sonnenbühl, 7. Änderung“

Auf dem bisher von der Universität genutzten Grundstück an der Jacob-Burckhardt-Straße 25-31 sollen nach Verlagerung der Nutzungen Wohngebäude entstehen. Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Konstanz hat die Flächen erworben, um Angebote für den geförderten Mietwohnungsbau zu schaffen und hierdurch einen Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfs zu leisten. Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat in seiner Sitzung am 30.06.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Sonnenbühl, 7. Änderung“ im Norden des Konstanzer Stadtteils Königsbau aufzustellen. Ziel der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenbühl, 7. Änderung“ umfasst etwa 1 ha (10.260 qm). An das Plangebiet grenzt im Norden der Hockgraben, im Osten eine Studentenwohnanlage, im Süden die Jacob-Burckhardt-Straße und im Westen ein Wohnquartier mit Geschoßwohnanlagen an. Das Gebiet liegt an einem Nordhang.

Planerische Vorgaben

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (Rechtskraft seit 1966) ist der größte Teil des Grundstücks als Sondergebiet zur Nutzung durch die Universität, ein kleiner Teilbereich im Norden und Osten als nicht überbaubare, landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenbühl, 7. Änderung“ als Sonderbaufläche dargestellt.



Abbildung 1: Bebauungsplan "Sonnenbühl"

Die Sonderbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der nun geplanten Nutzung als Wohngebäude. Eine gesonderte Flächennutzungsplanänderung ist jedoch im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich, da dieses Verfahren die nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes ermöglicht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt ist. Dies ist hier der Fall.



Abbildung 2: Entwurf des Bebauungsplans "Sonnenbühl, 7. Änderung"

Regionalplan

Nördlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von ca. 160 m ein regionaler Grünzug. Dieser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Geschützter Grünbestand

An das Plangebiet grenzt unmittelbar ein nach § 33 NatSchG geschützter Grünbestand an. Somit ist es nach § 33 Abs. 4 NatSchG verboten den angrenzenden Bereich in seinem Bestand zu beeinträchtigen oder zu verändern oder ihn auf Dauer einer anderen Flächennutzung zuzuführen.

FFH-Schutzgebiet

Ein Teilbereich von ca. 300 qm im Norden des Plangebiets befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets „Bodanrück und westlicher Bodensee", welches nördlich an den Geltungsbereich angrenzt. Aus diesem Grund ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

§ 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren 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. Zudem ist § 4c (Überwachung) nicht anzuwenden. Die Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Form des hier vorliegenden „Umweltbeitrags" dargestellt.

Eingriff / Ausgleich

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da die Eingriffe entsprechend § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten.

Artenschutz

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.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz ist zu berücksichtigen und eine Befreiung für zu entfernende Bäume zu beantragen.

2 Derzeitiger Umweltzustand

Mensch

Das Plangebiet ist derzeit mit Laborgebäuden der Universität Konstanz bestanden. Etwa die Hälfte der Dachfläche (ca. 1.600 qm) ist begrünt sowie teilweise mit Gehölzen bestanden und wird als Aufenthaltsbereiche durch Studenten und Mitarbeiter der Universität genutzt. An das Gebiet grenzt eine unbebaute Freifläche (Jungerhalde-Hockgraben) an, welche für die Anlieger hinsichtlich der Erholungsfunktion von großer Bedeutung ist. Das Gebiet ist durch die Erschließungsstraße für die Laborgebäude, die auch als Fuß- und Radweg dient, zugänglich.

Lärm- und Schadstoffimmissionen bestehen im Plangebiet aktuell durch den Verkehr auf der südlich der Bebauung verlaufenden Jacob-Burckhardt-Straße und der nördlich verlaufenden privaten Erschließungsstraße.

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Aktuell ist das Plangebiet durch Bebauung, Straßen und Parkplätze weitgehend versiegelt. Etwa die Hälfte der Dachfläche ist begrünt und teilweise mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Zwischen den Gebäuden befinden sich in Richtung Norden ältere Zierheckenpflanzungen. Im Nordosten des Plangebiets liegt zwischen dem Radweg und dem Hausmeistergebäude eine etwa 750 qm große Grünfläche. Im Zentrum der Wirtschaftswiese (ca. 90 qm) befinden sich magere Abschnitte. In den randlichen Bereichen ist die Grünfläche beeinträchtigt durch die benachbarten versiegelten Flächen des Rad- und Fußwegs sowie des Hausmeistergebäudes.



Abbildung 3: Wiese im östlichen Bereich des Plangebietes

Entlang der Stellplätze im Norden ist das Gebiet durch einen aus Hecken und Baumgruppen bestehenden Gehölzstreifen begrenzt. Hier grenzt das Plangebiet unmittelbar an das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“. Ein kleiner Teilbereich von ca. 300 qm liegt innerhalb des FFH-Gebiets. Die Grünfläche, die unmittelbar an den vorhandenen Gehölzsaum anschließt ist gemäß des MaP-Entwurfs als „Magere Flachlandmähwiese“ kartiert. Dieser Landschaftsteil ist als geschützter Grünbestand „Jungerhalde-Hockgraben“ ausgewiesen.

Im Plangebiet sowie in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich einige Einzelbäume und Baumgruppen. Alle Bäume mit einem Stammumfang von über 100 cm sind durch die Baumschutzsatzung der

Stadt Konstanz geschützt. Bäume, welche in den letzten Jahren nachgepflanzt wurden, sind vermutlich Ersatzpflanzungen und daher ebenfalls geschützt. Von sehr hoher Bedeutung ist der Gehölzstreifen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets. Weiterhin von besonderer gestalterischer Bedeutung ist eine mehrstämmige Flügelnuss an der Einfahrt zur Erschließungsstraße. Weitere Gehölze finden sich entlang der Jacob-Burckhardt-Straße. Dort sind die begrünten Flachdächer der Laborgebäude teilweise mit Sträuchern und Bäumen bestanden. Eine Darstellung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, Baumgruppen und Einzelbäume befindet sich in Anhang 1 (Bestandsplan).

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung von geringer und lediglich im nördlichen Randbereich von hoher Wertigkeit.



Abbildung 4: Östlicher Bereich des Plangebietes, Blick vom geschützten Grünbestand Richtung Süden

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und Strukturen ist das Plangebiet vor allem hinsichtlich der Artengruppe der Vögel und Fledermäuse relevant, darüber hinaus aber auch für weitere Artengruppen welche eine Bindung an die vorhandenen Biotoptypen aufweisen wie Heuschrecken, Schmetterlinge, Käfer und weitere Insektengruppen sowie Spinnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes und den vorhandenen Strukturen ist jedoch insgesamt lediglich von dem Vorkommen allgemein verbreiteter Tierarten des Siedlungsbereichs auszugehen.

Bei der Untersuchung der Gebäude im Mai 2011 durch das Büro 365° freiraum + umwelt wurden an den Fassaden keine Spalten festgestellt, welche Zwergfledermäusen oder anderen Fledermausarten als Quartier dienen könnten. Ebenso wurden keine Hinweise auf brütende Mauersegler oder Haussperlinge, Schwalben, Bachstelzen oder Grauschnäpper festgestellt.

Artenschutz

Genauere Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Aspekten finden sich in Kapitel 4.

Boden

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich in erster Linie um stark anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs. Hinsichtlich der Bodenfunktionen besitzen diese Böden eine geringe Wertigkeit.

Etwa 7.000 qm (ca. 70 %) des Plangebietes sind aktuell bebaut oder versiegelt.

Die Böden im Bereich des nördlich angrenzenden Gehölzstreifens und der

Wiese im Nordosten weisen hinsichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine hohe Wertigkeit auf. Die Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen ist als mittel zu bewerten. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe ist stark wechselnd und die Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation ist gering bis mittel.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Hockgraben. Die Oberflächenentwässerung findet derzeit über den Regenwasserkanal ohne Vorbehandlung in den Hockgraben statt.

Die großflächige Dachbegrünung (ca. 1.600 qm) hat positive Auswirkungen auf die Regenwasserrückhaltung.

Klima / Luft

Durch den vorhandenen Baumbestand und die angrenzenden Grünlandflächen kommt es tagsüber zu einer geringeren Erwärmung und zu einer hohen nächtlichen Kaltluftproduktion, wodurch eine Reduktion der sommerlichen Wärmebelastung im Plangebiet bewirkt wird. Auch hinsichtlich der Lufthygiene wirkt sich die vorhandene Vegetation positiv aus.

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der Versiegelung hinsichtlich des Schutzguts Klima / Luft von geringer Wertigkeit.

Landschafts- / Ortsbild

Das Landschaft- bzw. Ortsbild des Plangebietes ist maßgeblich durch die vorhandene Bebauung geprägt. Der Baumbestand im Süden dient in nur sehr geringem Maß der Begrünung der Jacob-Burckhardt-Straße. Er trägt ebenso wie die Heckenpflanzungen im südlichen Bereich geringfügig zur Auflockerung zwischen den umgebenden Gebäudekörpern bei. Der Gehölzsaum im Norden bildet den Übergang vom Siedlungsbereich zur offenen Landschaft und stellt ein prägendes Gestaltungselement zur Ortsrandeinbindung dar. Insgesamt besitzt das Plangebiet hinsichtlich des Ortsbildes aufgrund der starken anthropogenen Überformung und massiven Bebauung eine geringe Wertigkeit.

Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet vor.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen einschließlich Wirkungsverlagerungen zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern werden - sofern vorhanden - in den jeweiligen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter mit dargestellt.

3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Wirkfaktoren

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

Baubedingte Faktoren

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

Anlagebedingte Faktoren

Anlagebedingt kommt es ebenfalls zu einer vollständigen Inanspruchnah-

me 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. Zudem entstehen durch die Beleuchtung von Wegen und Gebäuden Lichtemissionen.

Schutzgüter

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter benannt.

Mensch

Die geplante Wohnbebauung wird zu einer geringfügigen Verkehrszunahme gegenüber der Bestandssituation im Bereich der Jacob-Burckhardt-Straße führen. Durch die zusätzlichen verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch zu erwarten.

Der bestehende Rad- und Fußweg im Nordosten des Plangebiets soll in seiner Lage geringfügig verändert werden. Die Stichstraße wird um einige Meter verlängert und biegt dann als Radweg entlang der bestehenden Studentenwohnungen in Richtung Norden ab. Die aktuell gegebene Erholungsfunktion der angrenzenden Flächen wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Durch den Abbruch der bestehenden Bebauung kommt es zu einer Zerstörung der Gehölze und vorhandenen Grünflächen auf den Gebäudedächern. Durch die Baumaßnahme kann es außerdem zum Verlust einzelner Bäume kommen, welche durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt sind. Der Verlust ist durch Neupflanzungen im Plangebiet auszugleichen. Der nördliche Gehölzbestand (teilweise FFH-Gebiet) sowie die angrenzende Flachlandmähwiese sind während der Baumaßnahme durch einen ortsfesten Bauschutzzaun inklusive Staubschutz vor Beeinträchtigungen durch Befahren und Staubimmissionen zu schützen.

Im Bereich der Grünfläche im Nordosten des Gebiets ist ein Spielplatz geplant. Durch die Beschränkung der versiegelbaren Fläche auf maximal 20 % und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann der Eingriff minimiert werden und erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Für Einsaaten ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Da Teilflächen des Plangebiets wieder begrünt werden, entstehen im Anschluss in geringem Umfang neue Lebensräume für typische Tier- und Pflanzenarten des Siedlungsbereichs.

Boden

Die Böden des Plangebietes werden baubedingt nahezu vollständig in Anspruch genommen. Der Wurzelbereich des Gehölzstreifens im Norden sowie der Flügelnuss im Westen sollen während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Im Bereich der bestehenden Gebäude, Wege und Stellplätze kommt es durch die geplante Bebauung zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Böden. Der Umfang versiegelter Flächen erhöht sich gegenüber dem Bestand nicht, sondern beträgt auch zukünftig ca. 7.000 qm. In denjenigen Bereichen, die nach der Baumaßnahme wieder begrünt werden, erlangen die Böden ihre Funktion teilweise zurück.

Wasser

Da sich der Umfang versiegelter Flächen gegenüber der derzeit vorhandenen Bebauung nicht wesentlich verändert, ist keine Veränderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen sowie die Begrünung von Teilbereichen des Baugebiets kann der Gebietsabfluss minimiert werden.

Klima / Luft

Da es zu keiner Zunahme der versiegelten Fläche gegenüber dem Bestand (s.o.) kommt, gibt es keine Veränderung der nächtlichen Kaltluftproduktion oder der sommerlichen Wärmebelastung.

Landschafts- / Ortsbild

Die Errichtung der Gebäude bewirkt keine erhebliche Veränderung des Ortsbildes. Der aktuell gegebene Siedlungscharakter bleibt bestehen. Der Verlust von Bäumen insbesondere entlang der Jacob-Burckhardt-Straße, welche der Baumschutzsatzung unterliegen, muss an geeigneter Stelle durch Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden.

4 Artenschutz

Rechtliche Vorgaben zum Artenschutz im BNatSchG

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), die am 18.12.2007 in Kraft getreten ist, hat sich die Behandlung des Artenschutzes gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert. Diese Änderungen wurden auch in die Novellierung des BNatSchG übernommen, welche am 01.03.2010 in Kraft getreten ist.

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG *besonders* und *streng* geschützten Arten.

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) 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 Funk-

tion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann. In diesem Fall sind gemäß BNatSchG auch mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbundene unvermeidliche Beeinträchtigungen von Individuen vom Verbot in Satz Nr. 1 ausgenommen.

Wenn die Planung dazu führt, dass Verbotstatbestände eintreten, ist sie grundsätzlich unzulässig. Es ist jedoch nach § 45 eine Ausnahme von den Verboten möglich, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen
- und es keine zumutbaren Alternativen gibt
- und der günstige Erhaltungszustand für die Arten trotz des Eingriffs gewährleistet bleibt.

Prüfschritte

Es ist daher zu prüfen, ob geschützte Arten durch die Planung möglicherweise beeinträchtigt werden. D.h. es ist zu prüfen, ob

- durch die Planung eine erhebliche Störung während der in Abs. 1 Nr. 2 genannten Zeiten eintritt, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- es zu einer Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art kommt. Die Zerstörung von Nahrungs- und Jagdhabitaten ist nur dann relevant, wenn sie einen essentiellen Bestandteil des Habitats darstellen und z.B. für die betroffenen Individuen nicht an anderer Stelle zur Verfügung stehen.
- es zur Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen kommt, und ob diese unvermeidbar sind.

4.1 Relevanzprüfung

Relevanzprüfung

Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist hinsichtlich derjenigen Arten zu prüfen, für die ein Vorkommen im Plangebiet aufgrund von Kartierungen oder Zufallsfunden bekannt ist sowie (beim Fehlen ausreichend aussagekräftiger Kartierungen) hinsichtlich derjenigen Arten bzw. Artengruppen deren Vorkommen im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Lebensräume und Strukturen, der naturräumlichen Lage sowie der vorhandenen Störfaktoren nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

4.1.1 Vögel

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

Vorbelastungen

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu Siedlungsbereichen kann eine Nutzung des Gebietes als Lebensraum für besonders störungsempfindliche Vogelarten weitgehend ausgeschlossen werden. Hierbei sind neben dem Verkehr vor allem Beunruhigungen durch Menschen und Haustiere zu nennen.

Potentielle Artvorkommen

Aufgrund der oben genannten Faktoren sind vorwiegend allgemein verbreitete, typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten. Die im Mai 2011 vom Büro 365° freiraum + umwelt durchgeführte Untersuchung der Gebäudefassaden ergab jedoch keine Hinweise auf brütende Mauer-

segler oder Haussperlinge. Ebenso gab es keine Hinweise auf Schwalben, Bachstelzen oder Grauschnäpper. Ein Vorkommen von Arten der Vorwarnliste wie Star und Neuntöter ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensräumen im Plangebiet ebenso auszuschließen. Die Gehölze des Baugebiets könnten der Türkentaube als Bruthabitat dienen. Sie werden zum Erhalt festgesetzt bzw. durch eine Neupflanzung gemäß Baumschutzsatzung ersetzt.

4.1.2 Fledermäuse

Vorbelastungen

Bei der Untersuchung der Gebäudefassaden im Mai 2011 durch das Büro 365° freiraum + umwelt konnten keine Spalten festgestellt werden, die Zwergfledermäusen oder anderen Fledermausarten als Quartier dienen könnten.

Potentielle Artvorkommen

Aufgrund des strukturreichen Offenlandbereichs und dem größeren zusammenhängenden Waldbereich im nördlich angrenzenden Umfeld des Plangebietes kann ein Vorkommen von Fledermausarten wie der Zwergfledermaus, der Breitflügelfledermaus, der Kleinen Bartfledermaus, dem Kleinabendsegler oder der Weißrandfledermaus jedoch auch im Plangebiet selbst nicht vollständig ausgeschlossen werden.

4.1.3 Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Potentielles Artvorkommen

Im FFH-Gebiet, das an das Baugebiet im Norden angrenzt, ist ein Vorkommen des dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous)* gemeldet. Hier findet sich auch der Wiesenknopf als Futterpflanze des Falters. Auf den Wiesenflächen im Norden und Nordosten des Plangebiets fehlt diese Pflanze jedoch ebenso wie im restlichen Bereich des Bebauungsplans. Wegen der häufigen Mahd der Flächen sowie wegen des Mangels an Futterpflanzen besteht keine Eignung der Wiesenflächen als Habitat des Falters. Ein Vorkommen des dunkeln Wiesenknopf-Ameisenbläulings kann deshalb mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

4.1.4 Sonstige Tiergruppen sowie Farn- und Blütenpflanzen

Biotoptypen / Strukturen

Im Plangebiet gibt es keine weiteren Flächen, die eine Eignung als potentieller Lebensraum weiterer Arten des Anhangs IV aufweisen. Aufgrund der vorhandenen Struktur und dichten Bebauung sind keine weiteren besonders geschützten Arten im Plangebiet zu erwarten.

Da aus anderen Tiergruppen und hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen keine Vorkommen von Arten des Anhangs IV zu erwarten sind, muss das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für diese Gruppen nicht speziell überprüft werden.

4.2 Prognose der Beeinträchtigungen

4.2.1 Vögel

Bestehende Störeinflüsse

Aktuell sind bereits Störeinflüsse hinsichtlich der Artengruppe Vögel durch Verkehr und die Präsenz von Menschen und Haustieren im Plangebiet vorhanden.

Erhebliche Störungen zu bestimmten Zeiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen (§ 44 (1) Nr. 2)

Störungen

Es ist davon auszugehen, dass das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 2 generell durch die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit verhindert werden kann. Allerdings ist nicht vollständig auszuschließen, dass durch Baumaßnahmen im Nahbereich der zu erhaltenden Bäume möglicherweise ein geringerer Bruterfolg erzielt wird. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der potentiell betroffenen Arten wäre hierdurch jedoch nicht zu befürchten.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)

Siedlungsbereich - allgemein verbreitete, nicht gefährdete Arten

Obgleich die besonders wertvollen Baumgruppen im Norden und die Flügelnuss im Westen des Gebietes erhalten bleiben, ist anzunehmen, dass im übrigen Plangebiet durch den Eingriff möglicherweise Fortpflanzungsstätten allgemein verbreiteter, nicht gefährdeter Arten zerstört werden. Die ökologische Funktion der durch die Planung zerstörten Fortpflanzungsstätten für die potentiell aktuell das Plangebiet besiedelnden, allgemein verbreiteten, nicht gefährdeten Arten wäre jedoch im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet, da Siedlungsstrukturen im direkten und weiteren Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden sind und der Flächenverlust nur sehr gering ist. Nicht zu erhaltende Bäume, welche der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz unterliegen sind ohnehin zu ersetzen.

Arten der Vorwarnliste

Da relevante Arten der Vorwarnliste wie z.B. Star, Neuntöter oder Türkentaube mit großer Wahrscheinlichkeit entweder nicht direkt im Plangebiet brüten oder andernfalls im Bereich des zu erhaltenden Gehölzstreifens brüten, kann für diese Arten mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass entweder keine Fortpflanzungsstätten zerstört werden oder falls doch, dass die ökologische Funktion der durch die Planung zerstörten potentiellen Fortpflanzungsstätten weiterhin im räumlichen Zusammenhang gewährleistet wäre und das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 3 somit nicht zu befürchten ist.

Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen (§ 44 (1) Nr. 1)

Rodungszeitpunkt

Es ist davon auszugehen, dass das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 generell durch die Rodung einzelner Gehölze außerhalb der Brutzeit verhindert werden kann.

Fazit

Durch die Rodung einzelner Gehölze außerhalb der Brutzeit sowie den Erhalt des Gehölzstreifens im Norden und der Flügelnuss im Westen des Gebiets kann ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für diese Artengruppe ausgeschlossen werden. Entfallende Bäume werden gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz ersetzt.

4.2.2 Fledermäuse

Erhebliche Störungen zu bestimmten Zeiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen (§ 44 (1) Nr. 2)

Störungen

Durch die Planung werden sowohl quantitativ als auch qualitativ keine Störungen bewirkt, die sich aufgrund der aktuell bereits angrenzend vorhandenen Straßen und Gebäude erheblich vom derzeitigen Zustand im Plangebiet unterscheiden. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes potentiell das Plangebiet nutzender Fledermausarten führen, sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)

Jagdhabitat

Durch die Planung kommt es zu keiner zusätzlichen Überbauung potentieller Jagdhabitate von Fledermausarten, so dass keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Somit ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG durch die Inanspruchnahme potentieller Jagdhabitate nicht erfüllt werden.

Quartiere (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)

Fledermäuse nutzen überwiegend kleinste Spalten, Zwischenräume und Überstände an Hausfassaden und Dächern als Quartier, es werden aber auch kleine Spalten, Risse und Höhlen an alten Bäumen als Quartier genutzt. Die Untersuchung der Gebäudefassaden ergab, dass keine Spalten, welche als Quartier für Fledermausarten dienen könnten, vorhanden sind.

Eine gelegentliche Quartiernutzung im Plangebiet ist für die Bestandsbäume nicht gänzlich auszuschließen.

Da der nördliche Gehölzstreifen erhalten bleibt, ist davon auszugehen, dass trotz des Entfalls der Bäume entlang der südlichen Jacob-Burckhardt-Straße die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wäre. Zugleich ist es nicht unwahrscheinlich, dass die neu errichteten Gebäude möglicherweise Quartierpotential für Fledermäuse (insbesondere Zwergfledermäuse) besitzen. Außerdem müssen entfallende Bäume, welche der Baumschutzsatzung unterliegen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Somit ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG erfüllt werden.

Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen (§ 44 (1) Nr. 1)

Fledermäuse

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist die Tötung einzelner Individuen von Fledermäusen zwar nicht vollständig auszuschließen, jedoch äußerst unwahrscheinlich.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben das allgemeine Lebensrisiko (auf Grund des Naturgeschehens) bezogen auf das einzelne Individuum keine signifikante Erhöhung erfährt und der Verbotstatbestand der (absichtlichen) Tötung somit nicht erfüllt wird.

Fazit

Da durch die Untersuchung im Mai 2011 keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse festgestellt wurden und der Gehölzstreifen im Norden sowie die Flügelnuss im Westen des Gebiets erhalten werden und entfallende Bäume gemäß der Baumschutzsatzung ersetzt werden, kann ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für diese Artengruppe durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

4.2.3 Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Erhebliche Störungen zu bestimmten Zeiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen (§ 44 (1) Nr. 2)

Störungen

Ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Artenausstattung auszuschließen. Erhebliche Störungen in nördlich außerhalb des Plangebietes angrenzende

Vorkommen der Art, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art führen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Da ein Vorkommen des Dunkeln Wiesenknopf-Ameisenbläulings aufgrund des Fehlens der Futterpflanze im Plangebiet ausgeschlossen werden kann und keine Beeinträchtigungen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesenflächen stattfindet, kann auch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen (§ 44 (1) Nr. 1)

Vorkommen

Da ein Vorkommen der Art im Plangebiet nicht angenommen wird, und keine Beeinträchtigungen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesenflächen stattfindet, ist nicht davon auszugehen, dass Individuen der Art getötet oder verletzt werden.

Fazit

Da kein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Plangebiet zu erwarten ist, kann ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für diese Art ausgeschlossen werden.

4.3 Fazit Artenschutzprüfung

Artenschutz

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde auf der Grundlage des potentiellen Artenspektrums (speziell hinsichtlich der Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse sowie hinsichtlich des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings) geprüft. Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen nicht anzunehmen. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

5 Natura 2000-Vorprüfung

FFH-Vorprüfung

Anhand des Formblatts zur Natura 2000-Vorprüfung Baden-Württemberg wurde eine FFH-Vorprüfung für das Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ (8220341) durchgeführt. Das ausgefüllte Formblatt sowie eine Übersichtskarte befinden sich in Anhang 2 und 3.

Fazit der Natura 2000-Vorprüfung

Es wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten sind.

6 Schutz von Natur und Landschaft

Bebauungsplan / Freiflächengestaltungskonzept

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

6.1 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Baumerhalt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten (hierbei speziell der Artengruppen Vögel und Fledermäuse) und Biotope (v.a. Gehölze) sowie des Schutzguts Landschaftsbild werden der nördliche Gehölzstreifen sowie die mehrstämmige Flügelnuss zum Erhalt festgesetzt. Weitere Gehölze sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Entfallende Bäume mit einem Umfang von mehr als 100 cm sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz zu ersetzen.

Rodungszeitpunkt Gehölze

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Artengruppe der Vögel sowie der Artengruppe der Fledermäuse ist die Rodung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Begrünung

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen und Klima sind die Wohnhöfe, welche sich über der Tiefgarage befinden, zu begrünen.

Grünfläche

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotope sowie der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Landschaftsbild und zum Schutz des FFH-Lebensraums wird der östliche Teilbereich der im Norden befindlichen Grünfläche, welche sich in Teilen mit dem FFH-Gebiet überschneidet erhalten.

Flachlandmähwiese

Die angrenzenden Flachlandmähwiesen sowie die im Norden befindliche Grünfläche sind bauzeitlich vor Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme und Staubimmissionen zu schützen. Die Errichtung eines staubdichten Bauschutzzauns südlich des Gehölzbestandes ist für den gesamten Zeitraum der Baumaßnahme sicherzustellen.

Wirtschaftswiese

Um den Eingriff in die teilweise magere Wirtschaftswiese im Nordosten des Plangebiets durch die Errichtung des Spielplatzes zu minimieren, wird diese als Grünfläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 20% festgesetzt. Es sind grundsätzlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Fläche ist in ihrem Charakter als Grünland zu erhalten. Gegebenenfalls ist das Grünland nach Beendigung der Baumaßnahme durch eine Ansaat mit standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut wiederherzustellen.

Insektenschonende Beleuchtung

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten werden für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenschonende Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED) verwendet.

Wasserdurchlässige Beläge

Zur Verminderung negativer Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Boden durch Versiegelung wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze festgesetzt.

6.2 Baumschutz

Baumschutzsatzung

Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz stehen alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (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 in 100 cm Höhe gemessen mehr als 50 cm betragen. In diesem Fall ist der gesamte mehrstämmige Baum geschützt. Im Gebiet befinden sich Bäume, welche in den letzten Jahren nachgepflanzt wurden. Diese sind vermutlich Ersatzpflanzungen und daher ebenfalls geschützt.

Baumbestand

Insgesamt wurden im Plangebiet und dessen näherem Umfeld im Rahmen der am 04.08.2011 durchgeführten Kartierung 58 z.T. mehrstämmige Bäume erfasst, von denen 54 unter den Schutz der Baumschutzsatzung Konstanz fallen. Im Plangebiet selbst wurden 29 z.T. mehrstämmige Bäume kartiert, wovon 28 der Baumschutzsatzung unterliegen.



Abbildung 5: Teil des Gehölzstreifens im Norden des Plangebiets



Abbildung 6: Blick auf den Gehölzstreifen aus Richtung Norden



Abbildung 7: Flügelnuss im Westen

Erhalt

Der Gehölzstreifen im Norden des Plangebiets besteht aus Gehölzen der Arten Winterlinde, Feldahorn, Schwarzkiefer, Säuleneiche, Zierkirsche und Schwarzerle.

Der gesamte Baumbestand nördlich der bestehenden Stichstraße sowie die mehrstämmige Flügelnuss im Westen des Plangebiets werden zur Verminderung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten, Biotope und Landschaftsbild zum Erhalt festgesetzt.

Schutz des Wurzelbereichs

Der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie der Gehölze auf den angrenzenden Grundstücken ist während der Baumaßnahmen zu schonen. Beeinträchtigungen sind nicht zulässig und unbedingt zu vermeiden.

Befreiung

Bäume, welche unter den Baumschutz fallen und sich innerhalb des Plan-

gebiets im Bereich der bestehenden Gebäude befinden, können während des geplanten Abbruchs der Bebauung voraussichtlich nicht erhalten werden. Für diese Bäume ist eine Befreiung nach § 6 Abs. 1 Nr. 5 der Baumschutzsatzung zu beantragen.

Ersatzpflanzung

Entsprechend der Baumschutzsatzung sind für die entfallenden Bäume Ersatzpflanzungen vorzusehen.

7 Zusammenfassung

Planung

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenbühl“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Mietwohnungen.

§ 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt, ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

Aktueller Bestand

Aktuell ist das Plangebiet durch Gebäude, Wege und Stellplätze zu etwa 70 % überbaut und weitgehend versiegelt. Im östlichen Bereich befindet sich eine kleine Grünfläche. Nördlich an das Gebiet grenzen Mähwiesen des FFH-Lebensraumtyps „Magere Flachlandmähwiese“ an. Ein kleiner Teilbereich des FFH-Gebiets (ca. 300 qm) überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hier befindet sich entlang der Stichstraße im nördlichen Teil des Plangebietes ein hochwertiger Gehölzstreifen aus Zierkirschen, Winterlinden, Feld- und Bergahornen, Schwarzkiefern, einer Säuleneiche und Ziersträuchern. Im Westen des Plangebiets wächst eine hochwertige Baumgruppe (mehrstämmige Flügelnuss). Weitere Einzelbäume und Gehölzgruppen finden sich auf den begrünten Dächern und entlang der Jacob-Burckhardt-Straße. Zwischen den Gebäuden befinden sich im südlichen Bereich Zierhecken.

Umweltwirkungen

Anlagebedingt kommt es mit Ausnahme des Gehölzstreifens im Norden und der Grünfläche im Nordosten zu einer nahezu vollständigen Inanspruchnahme des Plangebietes durch Gebäude sowie durch Wege, Stellplätze und sonstige Freianlagen. Damit sind im Vergleich zur bestehenden Nutzung jedoch keine erheblichen, zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima / Luft verbunden. Die Errichtung der Gebäude bewirkt hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes keine bedeutende Veränderung des Charakters.

Umweltschützende Maßnahmen

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind geplant:

- Erhalt der Grünfläche im Norden und Nordosten des Plangebiets
- Erhalt des wertgebenden Gehölzstreifens im Norden sowie der Flügelnuss im Westen
- Rodung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit der Vögel)
- Schutz des FFH-Grünlands durch ortsfesten Bauschutzzaun
- Begrünung der Tiefgarage im Bereich der Wohnhöfe
- Insektenschonende Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze
- Maßnahmen zum Schutz der Wurzelbereiche
- Naturnahe Gestaltung des Spielplatzes

Baumschutz	Der Gehölzstreifen sowie die Flügelnuss werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Für entfallende Bäume ist eine Befreiung und Neupflanzung gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz erforderlich. Während der Baumaßnahme ist der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie der Gehölze angrenzender Grundstücke unbedingt zu schützen und Beeinträchtigungen zu vermeiden.
Artenschutz	Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde auf der Grundlage des potentiellen Artenspektrums (speziell hinsichtlich der Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse) geprüft. Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen nicht anzunehmen. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.
FFH- Vorprüfung	Für das nördlich angrenzende und im Umfang von ca. 300qm in das nördliche Plangebiet hineinragende FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten sind.

Freiburg, den 13.06.2013

Elsa Stadelmann
M.Sc. Forstwissneschaften

Holger Mette-Christ
Dipl. Biologe

www.faktorgruen.de

Für diesen Umweltbeitrag wurden folgende Untersuchungen ausgewertet:

- Dipl.-Biologe Jochen Kübler (05.05.2011): Untersuchung der Laborgebäude der Universität in der Jacob-Burckhardt-Straße auf Fledermausquartiere und Avifauna-Vorkommen
- Stadt Konstanz (04.08.2011): Erfassung des Baumbestands



faktorgrün
Landschaftsarchitekten bdla
Partnerschaftsgesellschaft
79100 Freiburg, Tel 0761 - 707 647 0
78628 Rottweil, Tel 0741 - 157 05
69117 Heidelberg, Tel 06221 - 433 265 5
www.faktorgruen.de

Projekt **Bebauungsplan "Sonnenbühl, 7.Änderung"**

Planbezeichnung Bestandsplan

Maßstab	Plann.	Datum
1:1.500	Karte 1	13.06.2013

L:\gop\389-Konstanz, Sonnenbühl 7.Änd\GIS\Projekte\fg_gop389_Sonnenbühl_7.Aenderung_Bestand_130613.mxd

1. Allgemeine Angaben

1.1	Vorhaben	*Bebauungsplan „Sonnenbühl, 7. Änderung“*	
1.2	Natura 2000-Gebiete (bitte alle betroffenen Gebiete auflisten)	Gebietsnummer(n) *8220341*	Gebietsname(n) *FFH-Gebiet* *„Bodanrück und westlicher Bodensee“*
1.3	Vorhabenträger	Adresse *Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Konstanz*	Telefon / Fax / E-Mail *Fon +49 (0)7531 - 9848-0* *Fax +49 (0)7531 - 9848-50* *E-Mail info@wobak.de*
1.4	Gemeinde	*Stadt Konstanz*	
1.5	Genehmigungsbehörde (sofern nicht § 34 Abs. 1a BNatSchG einschlägig)	*Landratsamt Konstanz*	
1.6	Naturschutzbehörde	*Amt für Stadtplanung und Umwelt Konstanz*	
1.7	Beschreibung des Vorhabens	*Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt.* *Auf dem bisher von der Universität genutzten Grundstück an der Jacob-Burckhardt-Straße 25-31 sollen nach Verlagerung der Nutzungen Wohngebäude entstehen. Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Konstanz hat die Flächen erworben, um Angebote für den geförderten Mietwohnungsbau zu schaffen und hierdurch einen Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfs zu leisten. Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat in seiner Sitzung am 30.06.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Sonnenbühl, 7. Änderung“ im Norden des Konstanzer Stadtteils Königsbau aufzustellen.* ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage	

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartenauszüge soweit dargestellt werden, dass dessen Dimensionierung und örtliche Lage eindeutig erkennbar ist. Für Zeichnung und Karte sind angemessene Maßstäbe zu wählen.

2.1 ☐ Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsunterlagen enthalten

2.2 ☐ Zeichnung / Handskizze als Anlage ☒ kartographische Darstellung zur örtlichen Lage als Anlage

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger oder Beauftragter):

Anschrift *	Telefon *	Fax *
faktorgruen Landschaftsarchitekten *Merzhauser Straße 110* *79100 Freiburg*	*07617076470*	*076170764750*

e-mail *
Stadelmann@faktorgruen.de

* sofern abweichend von Punkt 1.3

13.06.2013 E. Stadel

Datum Unterschrift

Eingangsstempel Naturschutzbehörde
(Beginn Monatsfrist gem. § 34 Abs. 1a BNatSchG)

Erläuterungen zum Formblatt sind bei der Naturschutzbehörde erhältlich oder unter http://natura2000-bw.de

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

☒ in einem Natura 2000-Gebiet oder

Anmerkung: Das Gebiet befindet sich direkt nördlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet, reicht jedoch mit ca. 300m² auch innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung. Diese Bereiche werden vollständig als Grün- und Gehölzflächen festgesetzt werden.

☐ außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇨ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

☒ **ja** ⇨ weiter bei Ziffer 5

☐ **nein** ⇨ weiter bei Ziffer 4.3

4.3 ☐ Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder sonstigen Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 1a Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇨ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde

Fristablauf:

(1 Monat nach Eingang der Anzeige)

5. Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten *)

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten **)	**Lebensraumtyp oder Art bzw. deren Lebensraum kann grundsätzlich durch folgende Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden:**	Vermerke der zuständigen Behörde
Magere Flachlandmähwiese	LRT liegt gemäß Entwurf des MaPs nicht innerhalb des Plangebiets. Anlage- und betriebsbedingt kommt es zu keiner Flächeninanspruchnahme und auch zu keinen indirekten Beeinträchtigungen. Während der Bauphase ist der Lebensraum gemäß Umweltbeitrag / Festsetzungen des Bebauungsplans durch einen Bauzaun zu schützen. Somit können negative Auswirkungen auf den LRT ausgeschlossen werden.	
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Kein Vorkommen der Art im Plangebiet, da Futterpflanze (Großer Wiesenknopf) nicht vorhanden. Lebensraum der Art gemäß Entwurf des MaPs angrenzend, wird während der Baumaßnahme durch Bauzaun geschützt. Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.	

Skabiosen-Scheckenfalter	Ein Vorkommen der Art im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da weder geeignete Habitate noch Futterpflanzen vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.
Hirschkäfer	Keine potentiellen Habitate (Alt- und Totholz) der Art im Plangebiet vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.
Eremit	Keine potentiellen Habitate (Alt- und Totholz) der Art im Plangebiet vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.
Großes Mausohr	Bei einer Begehung im Mai 2011 konnte keine mögliche Quartiereignung im Plangebiet festgestellt werden. Von einer relevanten Nutzung des Plangebietes als Jagdgebiet ist nicht auszugehen. Der am nördlichen Gebietsrand vorhandene Gehölzbestand kann eine Funktion als Leitstruktur besitzen. Der Gehölzbestand wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, entfallende Bäume werden gemäß der Baumschutzsatzung ersetzt. Eine Beeinträchtigung der Art kann somit ausgeschlossen werden.
Grünes Besenmoos	Potentieller Lebensraum der Art an das Plangebiet gemäß Entwurf des MaPs angrenzend. Im Gebiet selbst ist die Art nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	**betroffene Lebensraum-typen oder Arten *) **)**	**Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)**	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	**anlagebedingt**			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)			
6.1.2	Flächenumwandlung			
6.1.3	Nutzungsänderung			
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen			
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes			
6.2	**betriebsbedingt**			
6.2.1	stoffliche Emissionen			
6.2.2	akustische Veränderungen			
6.2.3	optische Wirkungen			
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas			
6.2.5	Gewässerausbau			
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)			
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision			
6.3	**baubedingt**			
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	Magere Flachlandmähwiese	Schutz des außerhalb des Plangebiets gelegenen LRTs vor unzulässiger Flächeninanspruchnahme während der Bauphase durch einen ortsfesten Bauzaun. Erhebliche Beeinträchtigungen können so vermieden werden.	
6.3.2	Emissionen	Magere Flachlandmähwiese	Schutz des außerhalb des Plangebiets gelegenen LRTs vor Staubimmissionen während der Bauphase durch einen ortsfesten Bauzaun inkl. Staubschutz. Erhebliche Beeinträchtigungen können so vermieden werden.	
6.3.3	akustische Wirkungen			

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete

erheblich beeinträchtigt werden?

☐ ja ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraum-typ oder Art	**mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen ?**	**welche Wirkungen sind betroffen?**	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				
7.2				
7.3				
7.4				
7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

☒ nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

Ein geringfügiger Teilbereich (ca. 300 qm) des FFH-Gebiets „Bodanrück und westlicher Bodensee“ überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es handelt sich dabei um einen Grünstreifen, der dicht mit Gehölzen bewachsen ist. Der LRT „Magere Flachlandmähwiese“ grenzt an den Streifen an, befindet sich jedoch außerhalb des Plangebiets. Der Grünstreifen wird zum Erhalt festgesetzt. Ebenso werden die dort befindlichen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.

☒ weitere Ausführungen: siehe Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens (Plan, Begründung, Umweltbeitrag)

9. Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde

☐ Auf der Grundlage der vorstehenden Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben **keine erhebliche Beeinträchtigung** der Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

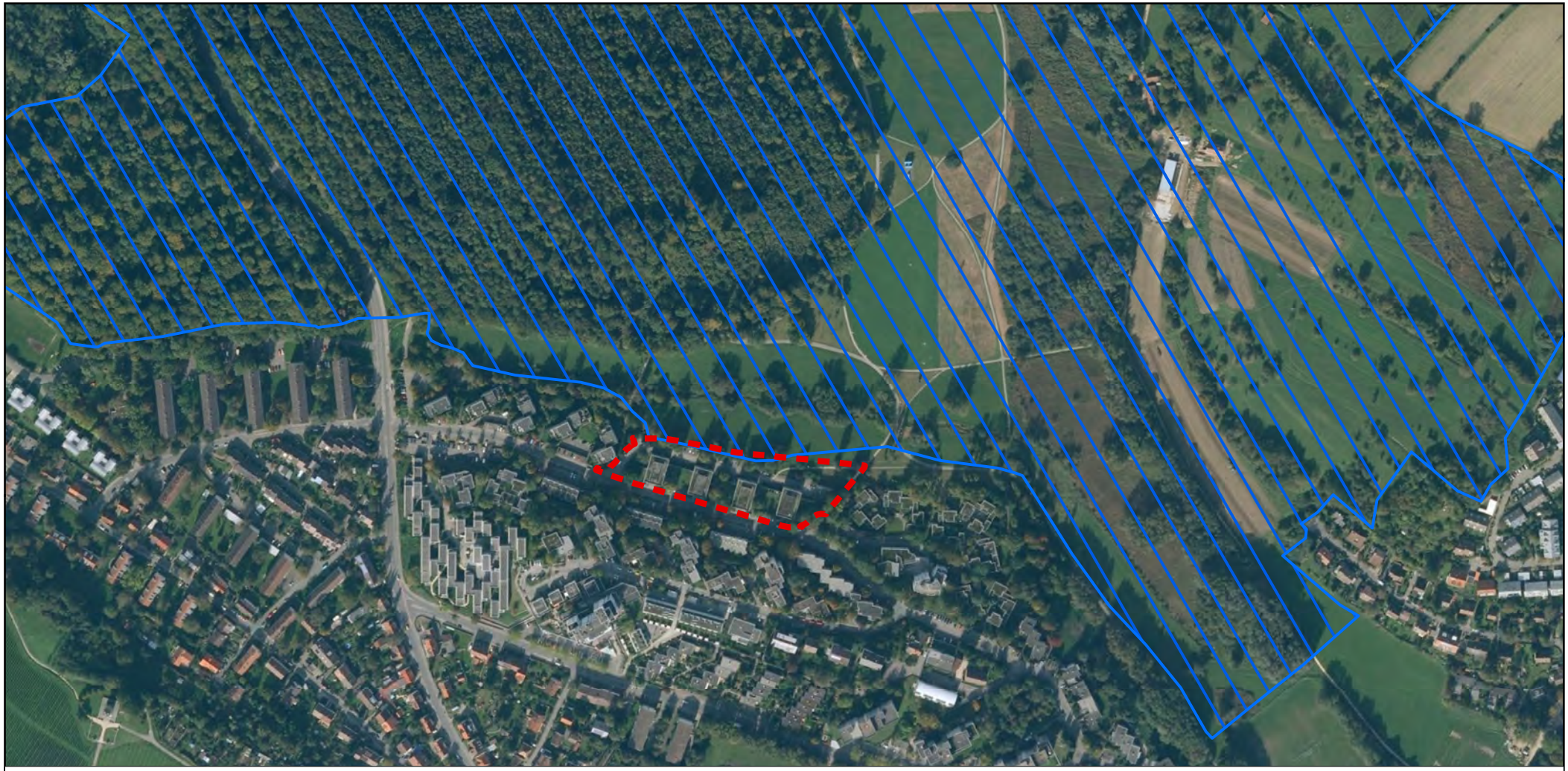
Begründung:

☐ Das Vorhaben ist geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiets / Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. **Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung muss durchgeführt werden.**

Begründung:

Bearbeiter Naturschutzbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen
Erfassung in Natura 2000 Eingriffsdatenbank durch:	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

Bearbeiter Genehmigungsbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen



N

0 25 50 75 100 125 Meter

Geltungsbereich

FFH-Gebiet Bodanrück und westl. Bodensee

faktorgrün
Partnerschaftsgesellschaft
79100 Freiburg, Tel 0761 - 707 647 0
78628 Rottweil, Tel 0741 - 157 05
69117 Heidelberg, Tel 06221 - 433 265 5
Landschaftsarchitekten bdla
www.faktorgruen.de

Projekt **Bebauungsplan "Sonnenbühl, 7.Änderung"**

Planbezeichnung Lage des Bebauungsplans

Maßstab	Plann.	Datum
1:1.5.000	Karte 2	13.06.2013

L:\gop\389-Konstanz, Sonnenbühl 7.Änd\GIS\Projekte\lg_gop389_Sonnenbühl_7.Aenderung_FFH-Vorprüfung_130611.mxd