

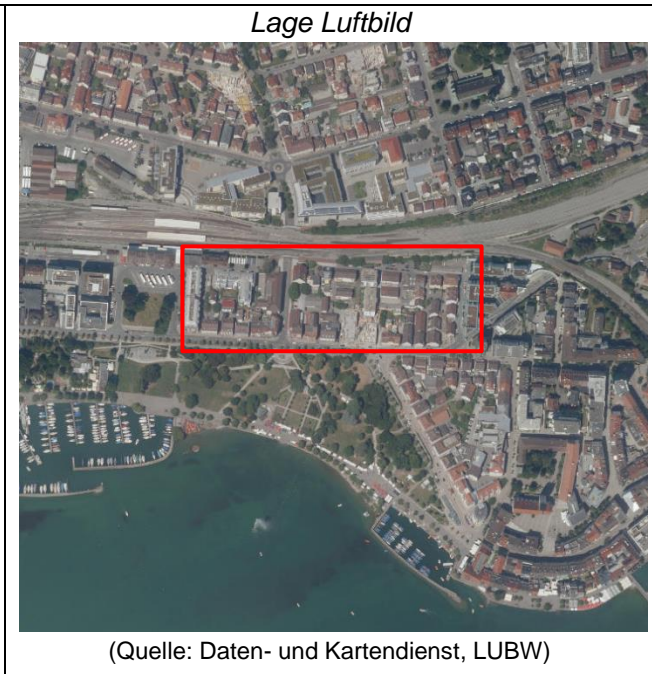
Vorbereitender Umweltbericht (VUB)

zum Bebauungs-Plan Nr. 205 "Stadtquartier Friedrich-Möttelstraße"

<input checked="" type="checkbox"/> B-Plan bzw. Änderung nach § 30 BauGB	<input type="checkbox"/> B-Plan nach § 13a BauGB	<input type="checkbox"/> B-Plan nach § 13b BauGB	<input type="checkbox"/> B-Plan nach § 13 BauGB	<input type="checkbox"/> Satzung nach § 34 BauGB
--	--	--	---	--

**Prüfung der Vorgaben zum Umweltschutz nach § 1a BauGB,
Darstellung der Inhalte der Umweltprüfung und Prüfung der Umweltbelange nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c**

Bei Verfahren nach § 13 BauGB sowie § 13a BauGB dient der VUB als Vorprüfung sowie als Begründung dafür, dass kein umfangreicher Umweltbericht erforderlich ist. Er prüft die Betroffenheit der in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgütern (z.B. Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser oder Klima). Für Verfahren nach § 13a BauGB prüft der VUB zusätzlich die Betroffenheit des strengen europäischen und nationalen Arten- und Biotopschutzes und der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB und §§ 13-18 BNatSchG).



Zusammenfassung: Kurze inhaltliche Zusammenfassung wichtigsten Ergebnissen des VUB

Die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle bauliche Nachverdichtung und Sanierung in einem bestehenden Baugebiet ist mit Eingriffen in verschiedene Schutzgüter verbunden. Aus artenschutzfachlicher Sicht stellen sich Abriss-, Sanierungs- und Rodungsarbeiten am erheblichsten dar, da Lebens- und Jagdraum für Fledermäuse und Vögel verloren geht. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist der Eingriff in die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser als gering zu bewerten. Für das Stadtbild und das lokale Klima sind durch die vorliegende Planung in Verbindung mit dem Rahmenplan "Friedrichstraße" mit Verbesserungen zu rechnen. Durch eine angemessene Freiraumgestaltung und Ersatzmaßnahmen wie Nist- und Quartierhilfen lassen sich die Eingriffe minimieren.

Fachliche Bearbeitung:

Sieber Consult GmbH
 Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung
 Am Schönbühl 1 | 88131 Lindau (B)
 Telefon: 0 83 82/2 74 05-0 | Fax: 0 83 82/2 74 05-99
 E-Mail: info@sieberconsult.eu
 www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

1 Zielsetzung der städtebaulichen Planung	3
2 Beschreibung der Planung	3
3 Übergeordnete Planungen und Konzepte	5
4 Schutzgebiete	11
5 Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorb.	14
Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung)	14
Fläche	14
Boden	14
Wasser	15
Klima	15
Luft	16
Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	16
Tiere	16
Landschaft	17
Kulturelle Güter	17
Sachgüter	17
6 Wirkfaktoren der Planung	18
7 Auswirkungen der Planung	20
8 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	22
9 Zusammenfassung und Hinweise zum weiteren Vorgehen	23
Eingriffsschwerpunkte und Abschätzung der erheblichen Umweltfolgen	23
Auswirkungen auf Bäume	23
Artenschutz	23
Eingriffs-Kompensationsbilanz	23
Natura 2000	23
Weitere Prüfungen und Fachgutachten	23
Anhang I : Fotodokumentation	24

1 Zielsetzung der städtebaulichen Planung

Im Geltungsbereich plant die Stadt Friedrichshafen die Ausweisung eines urbanen Gebietes. Neben der Aufwertung des Areals als Geschäfts- und Wohnquartier sowie des Einzelhandels- und Gastronomiestandortes an der Friedrichstraße soll die Erneuerung und behutsame Ergänzung der Baustruktur ermöglicht und gesichert werden. Infolge ist eine Verbesserung der Wohnqualität durch Lärmschutzmaßnahmen sowie eine Begrünung der, der Friedrichstraße abgewandten Bereiche geplant. Somit soll die Freiraum-/Gestaltungsqualität im öffentlichen und privaten Raum erhöht und die funktionalen Bezüge zur Innenstadt verbessert werden. Des Weiteren soll die Neuordnung des ruhenden Verkehrs (begrünte Tiefgaragen, Parkhäuser) realisiert werden.

Begründung zum Standort (Alternativenprüfung)

Die Stadt Friedrichshafen plant den Erhalt und die Fortentwicklung der besonderen Eigenart des Quartiers entlang der Friedrichstraße, welche in der Stadtentwicklungsgeschichte Friedrichshafens eine sehr große Bedeutung zukommt. Infolge des Ausbaus und der Nutzung der Friedrichstraße sowie fehlender funktionaler Bezüge zur Innenstadt, einem erneuerungsbedürftigen Gebäudebestand und fehlenden Freiraumqualitäten sind in dem überplanten Bereich Funktionsverluste und Trading-Down-Tendenzen deutlich erkennbar. Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 205 ist die Schaffung von neuem Planungsrecht für die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung des innenstadtnahen Stadtquartiers. Der Bebauungsplan dient dabei vorrangig der Umsetzung von wichtigen städtebaulichen und stadtentwicklungsplanerischen Zielen, die den Leitgedanken von einer geordneter Innenentwicklung und nachhaltiger Stadtentwicklung gemäß den Vorgaben des "Rahmenplans Friedrichshafen" folgen und so u.a. die Friedrichstraße als „Stadtprospekt“ in ihrer historischen Bedeutung zu unterstreichen und auszubauen. Alternativstandorte liegen somit nicht vor.

Entwicklungsalternativen wurden im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplanes "Friedrichstraße" geprüft.

2 Beschreibung der Planung

Inhalte des B-Plans

Derzeit herrscht im Plangebiet eine sehr heterogene Nutzung. In den Erdgeschossen sind vorherrschend Einzelhandels- und Gastronomienutzungen, teilweise Leerstände sowie das Hotel am Bahnhofsplatz vertreten. In den 1. und 2. Obergeschossen sind vielmals weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden, insbesondere Dienstleistungen und Praxen. Die weiteren Geschosse werden als Wohnungen genutzt. Auch findet sich eine Wohnnutzung in den Gebäuden in der 2. Reihe. Diese gemischte Nutzung soll unter Beachtung der Zielsetzungen gem. Pkt. 1 beibehalten und weiterentwickelt werden.

Bedarf an Grund und Boden

Das Gesamtplangebiet umfasst eine Fläche von etwa 3,34 ha und liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB und im Bereich verschiedener Baulinienpläne, sodass hier bereits Baurecht besteht und Versiegelungen möglich sind.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 51/1, 53, 54, 55, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/5, 57, 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 57/7, 58, 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 59, 59/1, 59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 60 (Teilfläche), 60/2, 60/4, 60/6, 85, 93, 93/1, 94, 98, 98/1, 99, 99/3, 100, 101, 101/1, 101/2, 101/3, 102, 103, 103/1, 104, 104/1, 104/2, 105/1, 105/2, 106/1, 110, 110/1, 110/2, 110/3, 110/4, 110/5, 110/6, 2270 sowie 2272.

Erschließung

Die südlich verlaufende Friedrichstraße (B 31) dominiert als zentrales Erschließungselement für Fußgänger, Radfahrer, den Busverkehr und den motorisierten Individualverkehr. Über die Friedrichstraße sowie über die fast mittig durch das Plangebiet verlaufende Riedleparkstraße erfolgt die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Verkehrsnetz.

Die innere Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die vorhandene Metz- und Möttelstraße. Die Zufahrt zu den rückwärtigen Hofgrundstücken entlang der Friedrichstraße erfolgt über private, meist gemeinschaftliche Zufahrtsbereiche. Der nordöstliche Plangebietsbereich wird über die private Laimgasse erschlossen. Das nordwestlich gelegene Mehrfamilienhaus sowie das Hotel haben je eine Tiefgarage, die über den Bahnhofplatz angefahren werden.

Auch die Erschließung durch Fuß- und Radwege ist sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung (u.a. Bodenseeradweg (entspricht Friedrichstraße), Möttelstraße, Riedleparkstraße) gegeben.

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Es wird derzeit im Mischsystem entwässert. Der verdolte Kohlbach ist mit einem Durchmesser von 400 mm nicht mehr ausreichend dimensioniert und verursacht bei Starkregen durch Rückstau bereits Wassereintritte in den Kellern im nördlichen Plangebiet. Hier besteht kurzfristig Handlungsbedarf.

Grünflächen, Maßnahmen zur Grünordnung, Maßnahmen zur Klimaanpassung

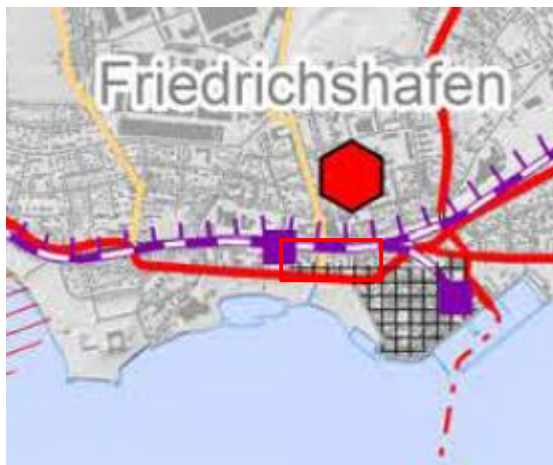
Um die Freiraum-/Gestaltungsqualität im öffentlichen und privaten Raum des Geltungsbereiches zu erhöhen, sollen die Innenhöfe begrünt werden. Pflanzungen im Plangebiet dienen der Förderung der Frischluftproduktion und der kleinräumigen Temperaturregulierung. Zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Förderung des Wasserrückhaltevermögens und zum Erhalt von Lebensräumen soll die Begrünung von Dächern geprüft werden.

Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz

Bei der Gebäudesanierung und -neuplanung soll ein hoher Wert auf Energieeinsparung, -effizienz und Klimaanpassung gelegt werden. Die Flachdächer können mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ausgestattet werden.

3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

Regionalplan



Gemäß der Fortschreibung des Regionalplanes (2021) liegt das Plangebiet nördlich einer Straße für den regionalen Verkehr und südlich der Bahnstrecke. Im Nordwesten liegt der Bahnhof. Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Vorbehaltsgebietes für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist Friedrichshafen als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen

Betroffenheit durch Planung:

nein ja,

Zielabweichungsverfahren erforderlich:
 nein ja zu klären mit Oberer Raumordnungsbehörde (Referat 21)

Bodenseeuferplan



Gemäß des Bodenseeuferplanes (1984) liegt das Plangebiet im Bestandsbereich für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen.

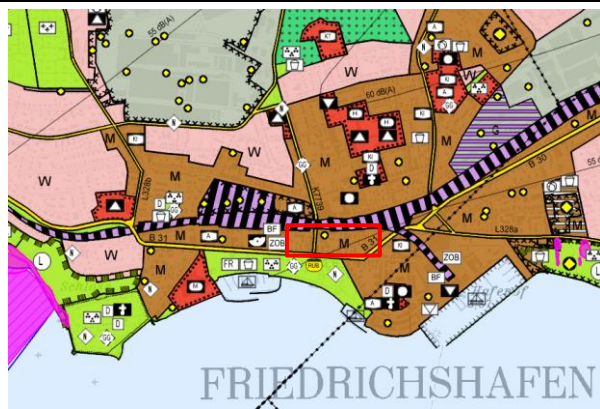
Bodenseeuferbewertung



Durch die vorliegende Planung ist das etwa 100-200 m südlich liegende Bodenseeufer nicht betroffen. Der nächstgelegene Abschnitt des Bodenseeufer wird als naturfern bis naturfremd eingestuft.

3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

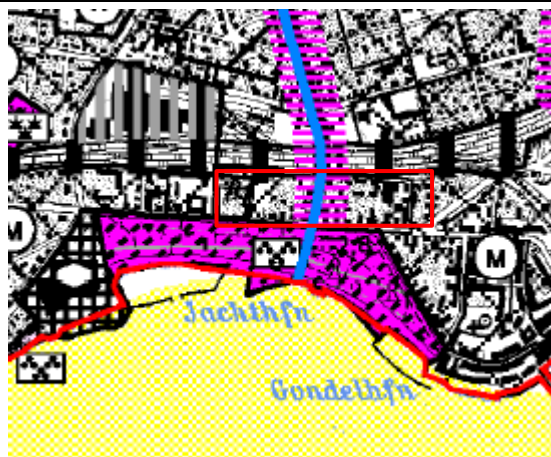
Flächennutzungsplan



Gemäß dem Flächennutzungsplan (2015) liegt das Plangebiet im Bereich von Mischbauflächen. Im Norden grenzt die Bahnanlage an das Gebiet an. Die Friedrichstraße wird als 4-spurig klassifizierte Straße dargestellt. Von Süden Richtung Nordosten verläuft eine Lärmkontur (55 dB(A)) durch das Plangebiet. Östlich der Riedleparkstraße befindet sich ein Altlastenstandort.

Änderung FNP erforderlich: nein ja zu klären mit GVV und Landratsamt Bodenseekreis

Landschaftsplan



Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Riedleparkstraße eine Grünverbindung (ansatzweise vorhanden) in nord-südlicher Richtung. Südlich des Plangebietes endet diese Verbindung in einer Grün-, Park- und Erholungsfläche, welche zu den relevanten innerörtlichen Freiraumstrukturen zählt. Der im Plan dargestellte Bachlauf ist verdolt.

Bestehender B-Plan



Ausschnitt Baulinienplan Nr. 9

Der überplante Bereich liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

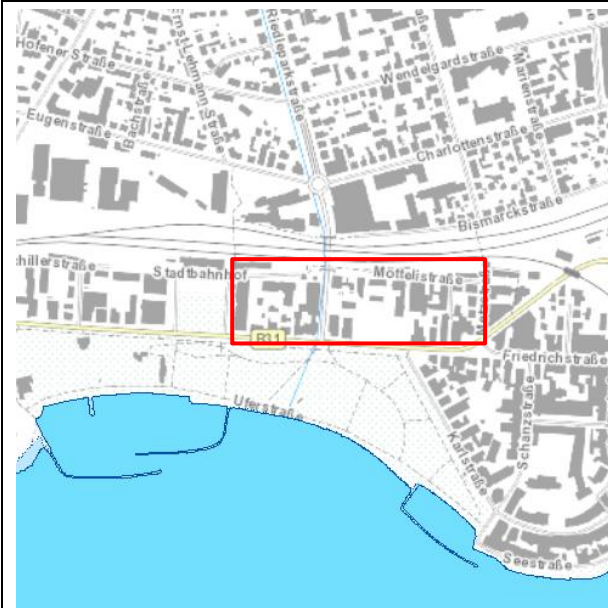
Das Plangebiet liegt innerhalb des Baulinienplans Nr. 2 „Lageplan zur Erweiterung des Stadtbauplanes“, rechtskräftig seit dem 27.09.1901 und wird von dem Baulinienplan Nr. 9 „Lageplan zur Feststellung von Baulinien an der Brühl bzw. Bahnhof-Straße“, rechtskräftig seit dem 12.09.1930, in Teilbereichen überschritten. Die Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 2 und 9 werden für den Bereich des Plangebietes durch die des Bebauungsplanes Nr. 205 nach dessen Rechtskraft ersetzt.

Das Plangebiet liegt zudem im Geltungsbereich der Satzung zur Einschränkung der Stellplatzverpflichtung in der Innenstadt.

- Ein qualifizierter Bebauungsplan ist nicht vorhanden -

3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

Hochwasserrisikomanagement (Hochwassergefahrenkarte)



Gemäß der Hochwasserrisikokarte ist das Plangebiet nicht betroffen.

Retentionsausgleich erforderlich: nein ja zu klären mit Landratsamt (Amt für Wasser- und Bodenschutz)

Biotopverbund (§ 22 NatSchG BW)

Fachplan landesweiter Biotopverbund

Nicht betroffen

Maßnahmen zum Biotopverbund erforderlich: nein ja zu klären mit Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde)

Stadtbiotopkartierung



Karte: Gesetzlich geschützte und schützenswerte Biotope

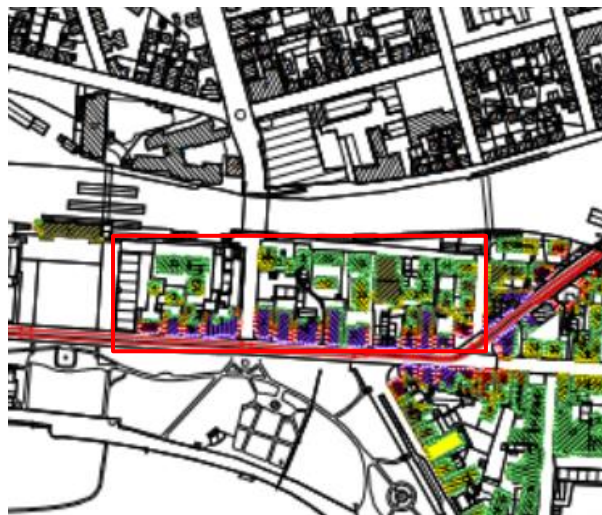
Gemäß der Karte zu "gesetzlich geschützte und schützenswerte Biotope" grenzt im Süden, bzw. Südwesten und im Westen ein Biotopkomplex des besiedelten Bereichs mit hoher Bedeutung (vgl. Karte "Biotopkomplexe des besiedelten Bereichs, Grünlandkomplexe mit Entwicklungspotenzial, Feuchtbiotop gem. § 24 NatSchG BW") an das überplante Gebiet an. Zudem befindet sich innerhalb des Biotopkomplexes, südlich des Plangebietes ein Naturdenkmal.

3 Übergeordnete Planungen und Konzepte



Karte: Biotopkomplexe des besiedelten Bereichs, Grünlandkomplexe mit Entwicklungspotenzial, Feuchtbiotope gem. § 24 NatSchG BW

Lärmaktionsplan (LAP) Stadt Friedrichshafen



Gebäudelärmkarte tagsüber in 4 m über Grund nach RLS-90



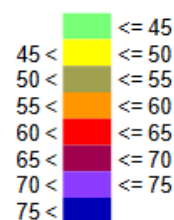
Gebäudelärmkarte nachts in 4 m über Grund nach RLS-90

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Friedrichstraße (B 31) und wird zudem von der Riedleparkstraße gequert.

Angrenzend an die Friedrichstraße werden tagsüber Pegelwerte von > 75 dB(A) und nachts von bis zu 65 dB(A) erreicht (vgl. Anlagen 2a und 2b swa Lärmaktionsplanes Stufe 3 der Stadt Friedrichshafen in der Fassung vom 28.05.2020).

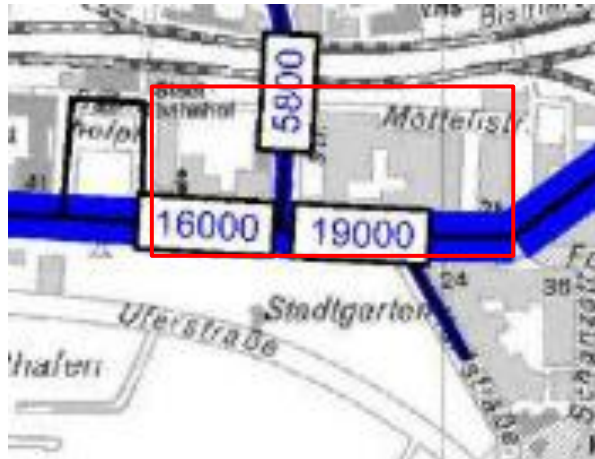
Im Bereich der Riedleparkstraße und der Metzstraße werden tagsüber Pegelwerte von bis zu 50 bzw. 55 dB(A) und nachts von < 46 dB(A) erreicht (vgl. Anlagen 2a und 2b swa Lärmaktionsplanes Stufe 3 der Stadt Friedrichshafen in der Fassung vom 28.05.2020).

Pegelwerte
LrN
in dB(A)



3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Stadt Friedrichshafen



Bestandskarte 2013 [DTV_w in Kfz/24 h]

Aktuelle Daten zum Verkehrsaufkommen im Bereich der Friedrichstraße liegen nicht vor.

Gemäß den Erhebungen zum Verkehrsentwicklungsplan (2013) lag der durchschnittliche tägliche Verkehr an Werktagen (DTV_w) im Bereich der Friedrichstraße bei bis zu 19.000 Kfz/24 h. Im Bereich der Riedleparkstraße, welche das Plangebiet quert, lag der Verkehr bei 5.800 Kfz/24 h.

Durch den Bau der Umgehungsstraße B 31 neu kommt es zur Entlastung des Lärmschwerpunktes in diesem Bereich. Der Zwischenhorizont (2021) liegt bei 11.700 Kfz/24 h die Prognose für 2030 liegt bei 13.500 Kfz/24 h.

Aufgrund der vollständigen Inbetriebnahme der B 31 neu in der zweiten Jahreshälfte 2021, der pandemiebedingten Dynamiken und der geplanten Umgestaltungen im Bereich der Friedrichstraße sind die Zahlen zum Zwischenhorizont und der Prognose unzureichend belegbar.

Gem. dem VEP gibt es Überlegungen den Verkehr im Bereich der Friedrichstraße weiter zu reduzieren und durch Ampelschaltungen oder die Umgestaltung als Geschäftsstraße mit Einrichtungsverkehr das Verkehrsaufkommen zu entspannen.

Relevante Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)

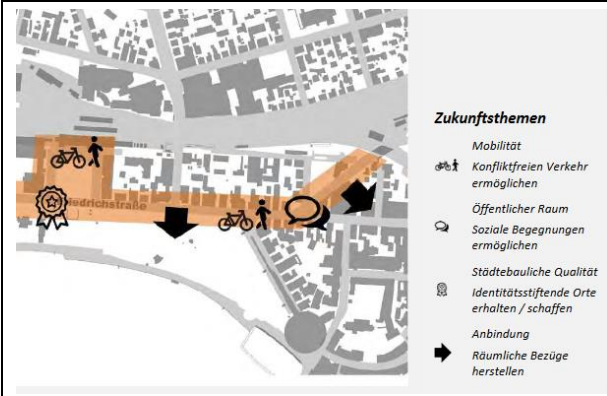


- Grünachsen (Auswahl)**
Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Verkehrsentlastung**
Entwicklungschancen durch neue Verkehrsführung
- Straßeninfrastruktur**
Neubau der B31n
- Fahrradverkehr**
Ausbau des Velorings
- Barriere**
Aufhebung der raumtrennenden Wirkung
- Erhalt / Weiterentwicklung örtlicher Strukturen**

Die vorliegende Planung spricht folgende Themen an, welche laut ISEK Handlungsbedarf darstellen:

- Entschärfung des Verkehrs (Friedrichstraße vorwiegend als Erschließung Parken)
- Attraktive Fuß- und Radwegenetze einrichten
- Umwelt- und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung betreiben
- Grün- und Freiflächen in der Stadt aufwerten
- Maßnahmen zur klimaangepassten Stadt fördern
- Wohnraumknappheit entgegenwirken
- Baulücken und vorhandene Flächenreserven für Wohnbebauung erschließen
- Vorhandene Altbausubstanz und schutzwürdige Gebäude erhalten
- Städtebauliche Defizite beheben
- Lebens- und Aufenthaltsqualität aufrechterhalten
- Freiraumqualitäten im öffentlichen Raum verbessern
- Öffentlichen Raum barrierefrei und ansprechend gestalten

3 Übergeordnete Planungen und Konzepte



- Nahversorgungsfunktion erhalten und stärken
- Vielfalt an unterschiedlichen Nutzungen bewahren und ausbauen
- Innenstadt als Ort der Identifikation besonders in den Blick nehmen

Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 3

Ergänzung zu **Kapitel 3** auf gesondertem Blatt (Anlage Nr.)

4 Schutzgebiete

NATURA 2000-Gebiete (Europäische Vogelschutzgebiete / FFH- Schutzgebiete)



Im weiteren Umfeld der Planung befinden sich die FFH-Gebiete "Bodenseeufer westlich Friedrichshafen" (Nr. 8322-341, etwa 950 m südwestlich), "Bodenseeufer östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-341, etwa 1,25 km südöstlich) und "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342, etwa 1,30 km westlich).

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und durch das Vorhaben keine erheblichen Änderungen an Art und Maß der baulichen Nutzung geplant sind und zudem aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung keine funktionale Beziehung besteht, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden FFH-Gebiete auszuschließen.

FFH-Vorprüfung (nach Formblatt MLR) erforderlich: nein ja zu klären mit Landratsamt Bodenseekreis (Untere Naturschutzbehörde)

FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich: nein ja zu klären mit Landratsamt Bodenseekreis (Untere Naturschutzbehörde)

Managementplan (MAP) vorhanden: nein ja in Bearbeitung

ggf. Abbildung aus MAP einfügen

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)



Etwa 1,27 km südöstlich beginnt das Naturschutzgebiet "Eriskircher Ried" (Nr. 4.020).

Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist nicht zu erwarten.

Vereinbarkeit mit der NSG-VO prüfen: nein ja zu klären mit Genehmigungsbehörde (Obere Naturschutzbehörde, Ref. 56, RP Tübingen)

4 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)



Etwa 580 m westlich und 620 m östlich liegt das Landschaftsschutzgebiet "Württembergisches Bodenseeufer" (Nr. 4.35.001).
Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist nicht zu erwarten.

Vereinbarkeit mit der LSG-VO prüfen: nein ja →

evtl. Erfordernis einer Erlaubnis / Befreiung nach § 67 BNatSchG / LSG-VO-Änderung notwendig:

nein ja zu klären mit Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde)

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)



Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich jeweils eine Rotbuche (Nrn. 8-435-0160-041 und 8-435-0160-042) und ein Mammutbaum (Nr. 8-435-0160-036).

Eine Beeinträchtigung der Naturdenkmäler ist nicht zu erwarten.

Vereinbarkeit mit der (F)ND-VO prüfen: nein ja →

evtl. Ausnahme oder Befreiung nach § 67 BNatSchG notwendig? nein ja zu klären mit BSU-Umwelt

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW, § 30a LWaldG)

Im näheren räumlichen Umfeld des Vorhabens befinden sich keine gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW oder gem. § 30a LWaldG kartierten Biotope.

Geschützte Biotope im weiteren Umfeld werden aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung und der fehlenden funktionalen Beziehung nicht beeinträchtigt.

Vereinbarkeit mit Verboten aus § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 LNatSchG prüfen:

nein ja → evtl. Ausnahme nach § 30 (3) BNatSchG notwendig? nein ja zu klären mit Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde)

4 Schutzgebiete

Erholungswald, Waldrefugien, Habitatbaumgruppen (§§ 32, 33 LWaldG; Alt- und Totholzkonzept Forst BW 2010 i.V.m. §§ 38(2),44 BNatSchG)

Nicht betroffen

Vereinbarkeit mit Verordnungen prüfen: nein ja zu klären mit dem Kreisforstamt

Schutzwald (Boden-, Biotopschutzw. mit Waldbiotopen, Schutzwald geg. schädliche Umweltwirkungen) (§§ 29, 30, 30a, 31 LWaldG)

Nicht betroffen

Vereinbarkeit mit Verordnungen prüfen: nein ja zu klären mit dem Kreisforstamt

Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG, § 24 WG)

Nicht betroffen

Vereinbarkeit mit der WSG-VO prüfen: nein ja zu klären mit Landratsamt (Untere Wasserbehörde)

Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 4

Ergänzung zu **Kapitel 4** auf gesondertem Blatt (Anlage Nr.)

5 Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorbelastungen

Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung)

Der Geltungsbereich ist bereits durch Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut und bietet durch die zentrale Lage und die gute Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel den Bewohnern kurze Freizeit- und Arbeitswege. Das Plangebiet ist weitestgehend von Wohnbebauung umschlossen. Durch den südlich liegenden Bodensee, den Uferpark und den Bodenseeradweg sind vielfältige Naherholungsmöglichkeiten vorhanden.

Neben den dem öffentlichen Leben dienlichen Räumlichkeiten (Gewerbe, Restaurants, Hotel) prägen vorwiegend die südlich angrenzende Friedrichstraße (B 31) und die nördlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse mit dem Stadtbahnhof im Nordwesten des Plangebietes die Geräuschkulisse innerhalb des überplanten Bereiches.

Kampfmittel bekannt ? nein ja:

Kampfmittelerkundung erforderlich ? nein ja

Lärmbelastung vorhanden ? nein ja → dB (A) Tag: 65-75 dB(A) (1. Reihe Friedrichstraße); < 45 dB(A) (ab 2. Reihe) dB (A) Nacht: 60-65 dB(A) (1. Reihe Friedrichstraße); < 45-55 dB(A) (ab 2. Reihe)

Schallschutzgutachten erforderlich ? nein ja mit Amt f. Stadtplanung und Umwelt klären

Weitere Vorbelastungen (z.B. Feinstaub, Richtfunk):

Aufgrund des Verkehrs ist mit einer gewissen Schadstoffbeeinträchtigung zu rechnen.

Fläche

Das Plangebiet umfasst etwa 3,33 ha und ist bereits weitestgehend versiegelt. Naturschutzfachlich hochwertige oder landwirtschaftliche Ertragsflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Vorbelastungen: durch Versiegelung und ggf. Schadstoffeintrag durch angrenzenden Verkehr

Boden

Geologisch betrachtet gehört das Plangebiet zur Tettang-Subformation und ist von Drumlins und wenig reliefiertem Till aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten geprägt (Geologische Karte im Maßstab 1: 50.000 des LGRB). Der überplante Bereich ist bereits weitestgehend versiegelt und der Boden anthropogen überprägt, sodass eine Bestimmung der Bodenart nicht möglich ist. Da es sich um einen bebauten Innenbereich handelt sind Bodenschätzungsdaten nicht vorhanden. Der anstehende Boden kann daher auch seine Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe nur noch in geringem Umfang (auf vorhandenen Freiflächen) bis gar nicht mehr erfüllen.

Flurstück: s.o. Bodenart: -

Funktionserfüllung und Bewertungsklasse:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf gering (1) mittel (2) hoch (3) sehr hoch (4)

Natürliche Bodenfruchtbarkeit gering (1) mittel (2) hoch (3) sehr hoch (4)

Filter und Puffer für Schadstoffe gering (1) mittel (2) hoch (3) sehr hoch (4)

Sonderstandort naturnahe Vegetation keine Bewertung sehr hoch (4)

Gesamtbewertung: 0

Versiegelte Fläche keine Funktionserfüllung (0)

Wald (keine Bewertung vorliegend)

5 Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorbelastungen

Altlasten bekannt ? nein ja: Flächen-Nr.: 05034-000 Möttelstraße 19

aktuelle Auskunft beim LRA einholen (Amt für Wasser- und Bodenschutz)

Altlastenerkundung erforderlich ?

nein ja mit dem LRA klären (Amt für Wasser- und Bodenschutz)

Untersuchung Oberboden erforderlich ?

nein ja mit dem LRA klären (Amt für Wasser- und Bodenschutz)

Weitere Vorbelastungen:

Für das Fl.-Nr. 55/2 (Möttelstraße 19) liegt eine Gefahrverdachtserkundung vor (Berghaus Analytik und Umweltengineering, Chemnitz, 2008)

Wasser

Grundwasser

Hydrogeologische Einheit: Glazialsedimente

Porengrundwasserleiter mit mittlerer (komponentengestützte Diamikte) bis geringer Durchlässigkeit (matrixgestützte Diamikte) und stark wechselnder Ergiebigkeit, Deckschicht mit geringer bis guter Porendurchlässigkeit. Lokale Vorkommen von Feinsedimenten wirken als Grundwassergeringleiter. Lokal hydraulische Stockwerksgliederung durch bindige Zwischenlagen.

Vorbelastungen: durch Versiegelung und ggf. Schadstoffeintrag durch angrenzenden Verkehr

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes fließen keine freien Oberflächengewässer. Das Gebiet wird im Bereich der Riedleparkstraße von einem verdolten Bachlauf in Nord-Süd-Richtung gequert. Etwa 100 m südlich des Geltungsbereiches liegt der Bodensee. In einer Entfernung von etwa 1,35 km verläuft die Rotach östlich des Plangebietes.

Gewässerrandstreifen (§§ 29 WG, 38 WHG) beachten: nein ja, Breite: Auswahl via Dropdown

Freihaltung von Gewässern und Uferzonen nach § 61 BNatSchG beachten: nein ja:

Klima

Aufgrund der flächenhaften Versiegelung ist die Wärmeabstrahlung im Gebiet begünstigt. Freiflächen zur Kaltluftproduktion kommen nicht vor. Gehölze, welche zur Frischluftproduktion und Temperaturregulation beitragen, sind nur vereinzelt im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der Nähe zum See sind lokale Auswirkungen dessen, wie Land-See-Luftbewegungen, im Plangebiet zu erwarten.

Vorbelastungen: durch Versiegelung (Wärmeabstrahlung) und ggf. Schadstoffeintrag durch angrenzenden Verkehr

5 Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorbelastungen

Luft

Hauptwindrichtungen sind Nordost bzw. Südwest. Die Luftqualität im Plangebiet ist im Wesentlichen von der angrenzenden Friedrichstraße und der Riedleparkstraße geprägt (starke Verkehrsbelastung).

Vorbelastungen: durch Schadstoffeintrag durch angrenzenden Verkehr

Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

Durch Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche u.a. finden sich in Siedlungsbereichen grundsätzlich vielfältige Lebensräume. Aufgrund der überwiegenden Versiegelung des Plangebietes stellt dieses aus vegetationskundlicher Sicht jedoch keinen hochwertigen Lebensraum dar. Die vorhandene Fauna ist stark anthropogen und durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt und vorwiegend auf Begrünung der Innenhöfe beschränkt (Garten, Spielflächen).

Die vorkommenden Arten sind meist anspruchslos und teilweise weder heimisch noch standortgerecht. Der im Süden an das Plangebiet angrenzende Stadtgarten stellt mit seinem Gehölzbestand einen wertvollen Lebensraum dar, welcher jedoch durch die Friedrichstraße beeinträchtigt wird (Lärm, Emissionen).

Vorkommen von Arten der Roten Listen und / oder Arten aus dem Artenschutzprogramm (ASP) des Landes bekannt: nein ja:

Vorhandene Bäume: Innerhalb des Plangebietes sind Einzelbäume und kleinere Gruppen vorhanden. Diese sind durch ihre Lage im Siedlungsraum geprägt.

Wald im Sinne des Waldgesetzes betroffen (§ 2 BWaldG, §2 LWaldG)

nein ja zu prüfen

Waldumwandlungsgenehmigung (§9-11 WaldG), Waldausgleich nach § 9a WaldG erforderlich ?

nein ja zu klären mit Landratsamt (Forstbehörde)

Waldabstand beachten (§ 4 Abs.3 LBO) nein ja zu prüfen

nein ja evtl. Ausnahme oder Befreiung notwendig ? nein ja zu klären mit Landratsamt (Forstbehörde)

Vorbelastungen: durch Versiegelung und nicht-einheimische Gehölze

Tiere

Artenschutzrechtlich relevante Artengruppen: Vögel Fledermäuse Reptilien
 Amphibien Nachtfalter xylobionte Käfer Bilche Sonstige:

Kartierungen im Bereich des Uferparks und der Friedrichstraße im Jahr 2016 zeigten die Bedeutung des Plangebietes und der südlich angrenzenden Flächen für Fledermäuse als Quartier- und Jagdgebiet. Zudem ist der südlich an das Plangebiet angrenzende Uferpark auch als Brutgebiet für relevante Vogelarten von Bedeutung (siehe. Ergebnisse der Fledermaus-Detektorbegehungen 2016 Uferpark Friedrichshafen des Fachgutachter Hr. Ramos vom 12.02.2017).

Gemäß des Artenkatasters der Stadt Friedrichshafen (2021) wurde innerhalb des Plangebietes an 5 Standorten Mauersegler und an einem Standort Mehlschwalben kartiert.

5 Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorbelastungen

Im Rahmen der Untersuchungen zur Einflugszeit am 11. und 12.08.21 durch die Sieber Consult GmbH ergaben sich deutliche Hinweise auf Quartiere an der Friedrichsstraße 53, Fl.-Nr. 101 (Attika, Westseite, Hinterhaus) sowie der Riedleparkstraße 10, Fl.-Nr. 98 (Attika, Südseite Hinterhaus), jeweils der Weißrand-/ Rauhautfledermaus. Weiter konnten an diesen Terminen die Artengruppen Nyctaloid (Gr. Abendsegler, Breitflügelfledermaus.), *Pipistrellus sp.* (Weißrand-/ Rauhautfledermaus und Mückenfledermaus), Zwergfledermaus und eine weitere Art nachgewiesen werden. Sozialrufe im Osten des Untersuchungsgebietes weisen auf weitere potenzielle Quartiere hin.

Am 21.09. und 22.09.21 fanden Detektortouren zur Ausflugszeit statt. Hier wurden Nyctaloide (Gr. Abendsegler, Breitflügelfledermaus.), *Pipistrellus sp.* (Weißrand-/ Rauhautfledermaus und Mückenfledermaus) und Zwergfledermaus aufgenommen. Aus diesen Untersuchungen kann die Bedeutung der Hofsituationen als Jagdgebiete für siedlungstolerante Arten abgeleitet werden. Zum Teil fand hier eine intensivere Jagdtätigkeit statt als man es vom Seeufer kennt. Insbesondere wenn abends am Ufer die Land-See-Windsysteme für Luftbewegung sorgen, kann im Bereich der Hinterhöfe ungestört gejagt werden. Hierbei ist eine Begrünung der Hoflandschaft ein wichtiger Faktor. Die vorhandenen Fassadenquartiere an der Friedrichstr. 63/64 sind zum Teil auf der Nordseite der Gebäude angebracht, hier ist aufgrund der fehlenden Besonnung kaum mit einer Annahme zu rechnen.

Vorkommen von Arten der Roten Listen bekannt: nein ja: Stand 2001: Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*, starkgefährdet), Zwergfledermaus (*Micromys minutus*, gefährdet), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus/mediterraneus*, Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt)

Vorbelastungen: durch Versiegelung und Licht- und Lärmemissionen von angrenzenden Verkehrswegen und umgebender Bebauung

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich unweit des Bodenseeufers. Es liegt nördlich der 3-spurigen Friedrichsstraße und südlich der Bahntrasse und ist von Bebauung umgeben. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes weist einen teilweise erneuerungsbedürftigen Gebäudebestand und fehlenden Freiraumqualitäten auf. Landschaftsprägende Elemente sind, bis auf wenige Einzelbäume, nicht vorhanden.

Vorbelastungen: durch Versiegelung und Bebauung

Kulturelle Güter

Ein Vorkommen bedeutungsvoller kultureller Güter innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt.

Vorbelastungen:

Sachgüter

Die vorhandene Bebauung stellt das vorwiegend vorkommende Sachgut im Plangebiet dar.

Vorbelastungen:

Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 5

Ergänzung zu **Kapitel 5** auf gesondertem Blatt (Anlage Nr.)

6 Wirkfaktoren der Planung

Bau- und anlagebedingte Wirkungen (erste Einschätzung)	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver-bes- serung	wahr- scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung (<i>Absolute Größe beachten</i>)			X		
Versiegelung, Überbauung (<i>Absolute Größe und GRZ beachten</i>)			X	X	
Reliefveränderung (<i>Flächengröße, Aufmaß, Einschnitte</i>)		X			
Entnahmestellen, Abgrabungen (<i>vgl. LBO</i>)			X		
Lager, Deponien, Aufschüttungen (<i>vgl. LBO</i>)			X		
Dammbauten, Überbrückung		X			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase				X	
Vegetationsentfernung (Baum- und Strauchschicht)			X		
Vegetationsentfernung (Kraut- und Bodenschicht)			X		
Verlust von Lebensstätten und Habitaten (wertbestimmende Tierarten)					X
Vogelschlag an Glasflächen zu erwarten				X	
Gewässer (Verlegung, Ausbau, Entfernung)		X			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen		X			
Grundwasser (Stau, Senkung, Absenkungstrichter Entnahme, Bohrung)		X			
Verschattung, Horizonteinengung oder Beleuchtung		X			
Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen		X			
Zerschneidung von Wander- und Radwegen		X			
Zerschneidung von markanten Sichtbezügen		X			
Veränderung Mikroklima, Luft- und Windstau		X			
Verlust von innerstädtischen Grünflächen	X				
Betriebsbedingte Wirkungen					
Lagern von Gütern u. betriebsbedingten Abfällen		X			
Verkehr: Erzeugung, Umlenkung, Andienung LKW	X				
Verkehr: ÖPNV Anbindung		X			
Verkehr und Baukörper: Trennwirkung durch Zerschneidung von Wanderkorridoren bzw. lebensraumverbindenden Elementen bei Tieren; Verkehrstod bei Amphibien, Fledermäusen, Kleinsäugetern, Vögeln		X			
Fortsetzung 6.2 Betriebsbedingte Wirkungen					
+ Beeinträchtigungen -					

(erste Einschätzung)	Ver-bes- serung	Wahr- scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Was- serdampf, Gerüche		X			
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall	X				
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm	X				
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme		X			
Emissionen/ Immissionen: Strahlung, elektromagneti- sche Felder		X			
Beeinträchtigungen von bestehenden Biotopen bzw. naturschutzfachlich hochwertigen Lebensraumtypen/ - strukturen Erläuterungen:		X			
Einbringung und Begünstigung fremder (invasiver) Ar- ten (Neophyten, Neozoen), § 40 BNatSchG, Wirkungen auf Biotope		X			
Nähr- und Schadstoffeintrag durch Nutzungsänderun- gen		X			

Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 6

Ergänzung zu **Kapitel 6** auf gesondertem Blatt (Anlage Nr.)

7 Auswirkungen der Planung

Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung)

Die vorliegende Planung dient der Aufwertung des Areals als Geschäfts- und Wohnquartier sowie des Einzelhandels- und Gastronomiestandortes. Dadurch können Wohnräume und Arbeitsplätze geschaffen werden und die Wohnqualität gesteigert werden.

Während der Bauarbeiten ist mit temporärem Baulärm an den benachbarten Einwirkorten (nordöstlich und südöstlich gelegene Wohnbebauung) zu erwarten zu rechnen.

Auch nach Abschluss der Bauarbeiten ist an den benachbarten Einwirkorten durch den Verkehr, Restaurantbetrieb u.a. mit Lärm- und Lichtimmissionen zu rechnen. Die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen ist zu erwarten.

Fläche

Das Vorhaben erfolgt auf einer bereits bebauten Fläche. Es werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich beansprucht. Es erfolgt keine zusätzliche Flächenzerschneidung.

Boden

Da das Plangebiet bereits weitestgehend versiegelt ist, sind zusätzliche negative Beeinträchtigungen des Bodens und dessen Funktionen nicht zu erwarten. Infolge von Umstrukturierungen und Freiraumgestaltung kann es zur Verbesserung der Bodenfunktionen kommen.

Wasser

Grundwasser

Es sind geringe Veränderungen der Grundwasserdynamik durch den Bau von Tiefgaragen möglich. Infolge einer Altlastensanierung kann es hier zu einer Qualitätsverbesserung kommen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Klima

Aufgrund des weiterhin bestehenden hohen Anteiles an versiegelter Fläche bleibt eine Wärmeabstrahlung begünstigt.

Durch eine angepasste Freiflächengestaltung, einer energetisch effizienten Sanierung bzw. einem Bau nach heutigem Stand der Technik, einer möglichen Begrünung von Dächern sowie einer Entschärfung des Verkehrsaufkommens können die kleinklimatischen Bedingungen verbessert werden.

Luft

Durch eine angepasste Freiflächengestaltung und Umstrukturierung des Plangebietes sowie einer Entschärfung des Verkehrsaufkommens können die Lufthygiene und -qualität im Plangebiet verbessert werden.

7 Auswirkungen der Planung

Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

Durch eine angepasste Freiflächengestaltung, begrünte Innenhöfe und begrünte Tiefgaragen sowie ggf. Dachbegrünung können Lebensräume geschaffen werden. Eine großflächige Fassadenbegrünung auf Fl. St. Nr. 105 – Ersatzmaßnahmen würde ebenso der Schaffung von Lebensräumen dienen. Erhebliche, negative Auswirkungen auf den angrenzenden Uferpark sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Bäume: Im Bestand sind nur wenige Einzelbäume vorhanden. Eine Verbesserung des Zustandes ist durch die Neupflanzung geeigneter Arten möglich (Innenhöfe, Ergänzung der Straßenraumbegrünung).

Tiere

Grundsätzlich sind im Bestand Brut- und Nahrungshabitate nur sehr beschränkt vorhanden und beeinträchtigt. Durch begrünte Innenhöfe, Gehölzpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung kann die Situation verbessert werden. Ggf. zu entfernende Brutplätze sollten durch Nisthilfen ersetzt werden. Für Fledermäuse stellt der Hofsituationen bereits ein Jagdgebiet für siedlungstolerante Arten dar. Dies kann ebenfalls u.a. durch Begrünung der Innenhöfe und Dächer gefördert werden. Dach- und Fassadenquartiere und Quartierbäume sollten erhalten oder ersetzt werden. Im Rahmen der Planung sollte der Erhalt lichtfreier/lichtarmer Jagdkorridoren bzw. Verbindungsachsen zwischen Quartier- und Jagdgebiete berücksichtigt werden. Bei der Gestaltung von Fassaden sollte auf die Vermeidung von Vogelschlag geachtet werden (z.B. durch geringen Anteil an Glasflächen)

Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ? ja nein bereits in Bearbeitung

Landschaft

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Durch die geplante Aufwertung der Gebäude und der geplanten Freiraumgestaltung ist eine Verbesserung des Stadtbildes und der historischen Kontinuität sowie der Freiraumbezüge und der Zugänglichkeit zu erwarten. Zudem können prägende Landschaftselemente (z.B. Einzelbäume) das Landschaftsbild fördern.

Landschaftsbildbewertung erforderlich ? ja nein Abstimmung mit LRA nötig

Kulturelle Güter

Nicht betroffen

Sachgüter

Auswirkungen auf Land- und Forstwirtschaft: Nicht betroffen

Sonstige: Aufwertung der Bebauung

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine nennenswerten Wechselwirkungen der Schutzgüter gegeben. Aufgrund der Vorbelastungen und der Umsetzung des Rahmenplanes "Friedrichstraße" kommt es insgesamt zu einer Aufwertung.

7 Auswirkungen der Planung

Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 7

Ergänzung zu **Kapitel 7** auf gesondertem Blatt (Anlage Nr.)

8 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Grünordnungsplanung zu ermitteln und festzulegen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eignen sich u.a.:

- Erhalt der vorhandenen Gehölze
- Schaffung von Grünzonen zwischen der Bebauung und in den Innenhöfen
- Gehölzpflanzungen entsprechend einer angepassten Pflanzliste
- Insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept
- Aufstellung von Nisthilfen und Ersatzquartieren
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Bau von Tiefgaragen mit Tiefgaragenüberdeckung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Angepasstes Entwässerungskonzept

Maßnahmen zur Klimaanpassung

Konkrete Maßnahmen zur Klimaanpassung sind im weiteren Verlauf zu ermitteln und festzulegen.

Als Maßnahmen eignen sich u.a.:

- Erhalt der vorhandenen Gehölze
- Gehölzpflanzungen entsprechend einer angepassten Pflanzliste
- Schaffung von Grünzonen zwischen der Bebauung und in den Innenhöfen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Begrünung von Tiefgaragen
- Nutzung regenerierbarer Energien (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen)
- Kompakte Bauweise und gute Gebäudedämmung

Kompensationsmaßnahmen

Konkrete Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Verlauf zu ermitteln und festzulegen.

Als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes eignen sich u.a.:

- Aufstellung von Nisthilfen und Ersatzquartieren
- Entsiegelung der Innenhöfe und Schaffung von Grünzonen
- Dachbegrünung
- Gehölzpflanzungen

9 Zusammenfassung und Hinweise zum weiteren Vorgehen

Eingriffsschwerpunkte und Abschätzung der erheblichen Umweltfolgen

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sind die geplanten Eingriffe in die o.g. Schutzgüter gering. Im Vergleich zur jetzigen Nutzung sind - trotz gewisser Eingriffe - mittelfristig Verbesserungen der Funktionen von Natur- und Landschaft, der Bodenfunktionen und der Erholungsqualität zu erwarten. Die geplanten Sanierungen, Neubebauungen und Freiflächengestaltung können das lokale Klima fördern.

Auswirkungen auf Bäume

Es entfallen nur wenige Einzelbäume, die teilweise einen mäßigen bis schlechten Zustand aufweisen. Im Zusammenhang mit Neubebauungen sollten geeignete und nachhaltige Standorte für neu zu pflanzende Bäume verbindlich festgesetzt werden.

Artenschutz

Durch die Sanierung der Gebäude wird es zum Verlust von Fledermausquartieren und Gebäudebrütern kommen. Diese sind durch geeignete Maßnahmen wie Nisthilfen und Ersatzquartiere zu kompensieren. Auch eine Begrünung der Innenhöfe wirkt sich positiv auf die Gesamtsituation auf. Bei der Fassadengestaltung sollte eine Vermeidung von Vogelschlag berücksichtigt werden.

Es ist eine spezielle **artenschutzrechtliche Prüfung** (saP) nach § 45 Abs.7 BNatSchG erforderlich um zu ermitteln, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei Realisierung des Bebauungsplanes eintreten können und ob (vorgezogene) Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs.5 BNatSchG notwendig sind: nein ja, → zu untersuchende Artengruppen oder Arten:
 Vögel Fledermäuse Bilche Reptilien Amphibien Nachtfalter
 xylobionte Käfer Sonstige:

Eingriffs-Kompensationsbilanz

Die Aufstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der Grünordnungsplanung.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und §§ 13-19 BNatSchG ist anzuwenden:

nein (→§13a (2) 4) ja, → die naturschutzfachliche Eingriffs-Kompensations-Bilanz erfolgt auf Grundlage des Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2012). Sie umfasst insbesondere die Bilanzierung für die Schutzgüter
 Pflanzen/Tiere/Biotope Boden Landschaftsbild

Natura 2000

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FFH-Gebiete „Bodenseeufer westlich Friedrichshafen“ (Nr. 8322-341), "Bodenseeufer östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-341) und "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342) werden nicht beeinträchtigt.

FFH-Vorprüfung/ -Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich nein ja

Weitere Prüfungen und Fachgutachten

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten (in Bearbeitung durch die Sieber Consult GmbH)
- Umweltbericht mit integriertem GOP zum B-Plan (inkl. Bewertung der vorhandenen Umweltqualitäten und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen, in Bearbeitung durch die Sieber Consult GmbH)

Bei Verfahren nach § 13a BauGB:

kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt
 es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Anhang I : Fotodokumentation



Foto 1: Friedrichstraße mit Blick Richtung Uferpark links der Straße



Foto 2: Metzstraße mit wohnlicher (links) und gewerblicher Nutzung (rechts)



Foto 3: Blick im Bereich Möttelstraße 11 ins Plangebiet mit gewerblicher Nutzung (links) und einem Mehrfamilienwohnhaus (rechts)



Foto 4: Möttelstraße



Foto 5: Blick von Friedrichstraße ins Plangebiet



Foto 6: Wohnbebauung im Bereich der Laimgasse