

## Vorbereitender Umweltbericht (VUB)

### zum Bebauungs-Plan Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“

<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).



Abbildung 1: TK25, ©LUBW

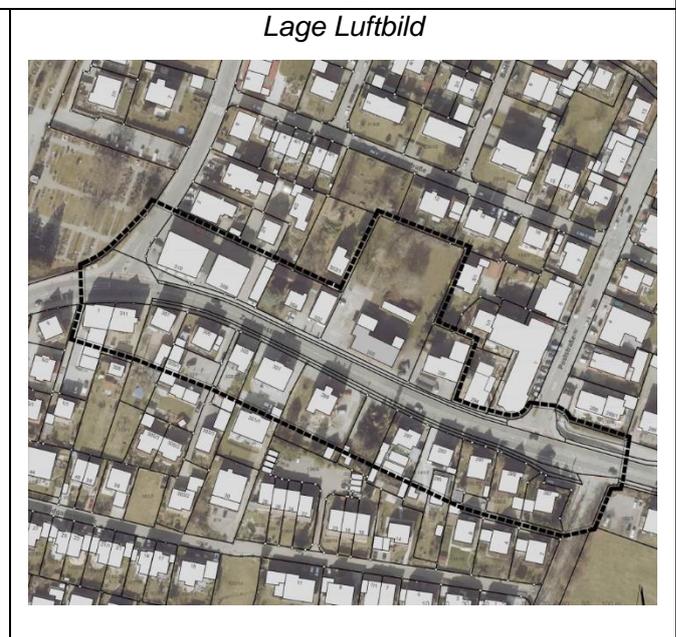


Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz), ©LGL

**Zusammenfassung:** Die Stadt Friedrichshafen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“. Das Plangebiet umfasst die beiden Bauzeilen nördlich und südlich der Zeppelinstraße zwischen der Einmündung der Spaltensteiner Str. im Westen und der Strandbadstraße im Osten. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Straßenraum der Zeppelinstraße umzugestalten, weil sich die Verkehrsmengen auf dieser Straße seit Inbetriebnahme der neuen B 31 deutlich reduziert haben. Es ist vorgesehen, den Straßenraum stärker zu durchgrünen, den Verkehr zu verlangsamen und den Bereich für Fußgänger und Radfahrer attraktiver zu gestalten. Zudem soll insbesondere auf der Südseite der Zeppelinstraße eine weitere bauliche Verdichtung erfolgen. Im Rahmen der Nachverdichtung wird zudem das nordseitig gelegene Gebäude Zeppelinstraße 300 abgebrochen und durch den Neubau eines Pflegeheims ersetzt. Die Umsetzung der Planung ist mit Eingriffen in verschiedene Schutzgüter verbunden. Relevant ist vor allem der Abbruch von Gebäuden, welche geschützte Tierarten beherbergen (Mehlschwalben, ggf. Fledermäuse). In Bezug auf das Ortsbild sind trotz der Nachverdichtung eher Verbesserungen zu erwarten, insbesondere durch die geplante Aufwertung des Straßenraumes mit raumwirksamer Durchgrünung.

**Fachliche Bearbeitung:**

**meixner**  
Stadtentwicklung

**meixner Stadtentwicklung GmbH**  
 Otto-Lilienthal-Straße 4 / 88046 Friedrichshafen  
 T. +49 7541 38875-0 / F. +49 7541 38875-19  
 info@meixner.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbereitender Umweltbericht (VUB).....</b>	<b>1</b>
<b>Zielsetzung der städtebaulichen Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>Begründung zum Standort (Alternativenprüfung) .....</b>	<b>5</b>
<b>Beschreibung der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>Inhalte des B-Plans .....</b>	<b>5</b>
<b>Bedarf an Grund und Boden.....</b>	<b>6</b>
<b>Erschließung.....</b>	<b>6</b>
<b>Grünflächen, Maßnahmen zur Grünordnung, Maßnahmen zur Klimaanpassung.....</b>	<b>6</b>
<b>Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>Übergeordnete Planungen und Konzepte .....</b>	<b>8</b>
<b>Regionalplan .....</b>	<b>8</b>
<b>Bodenseeuferplan .....</b>	<b>8</b>
<b>Bodenseeuferbewertung .....</b>	<b>9</b>
<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>9</b>
<b>Landschaftsplan.....</b>	<b>10</b>
<b>Bestehender B-Plan .....</b>	<b>11</b>
<b>Hochwasserrisikomanagement (Hochwassergefahrenkarte) .....</b>	<b>13</b>
<b>Biotopverbund (§ 22 NatSchG BW).....</b>	<b>13</b>
<b>Stadtbiotopkartierung .....</b>	<b>14</b>
<b>Lärmaktionsplan (LAP) Stadt Friedrichshafen.....</b>	<b>14</b>
<b>Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Stadt Friedrichshafen .....</b>	<b>15</b>
<b>Relevante Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) .....</b>	<b>15</b>
<b>Schutzgebiete .....</b>	<b>16</b>
<b>NATURA 2000-Gebiete (Europäische Vogelschutzgebiete / FFH- Schutzgebiete) .....</b>	<b>16</b>
<b>Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG).....</b>	<b>16</b>
<b>Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG).....</b>	<b>17</b>
<b>Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG).....</b>	<b>17</b>
<b>Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW, § 30a LWaldG) .....</b>	<b>17</b>
<b>Erholungswald, Waldrefugien, Habitatbaumgruppen (§§ 32, 33 LWaldG; Alt- und Totholzkonzept Forst BW 2010 i.V.m. §§ 38(2),44 BNatSchG).....</b>	<b>17</b>
<b>Schutzwald (Boden-, Biotopschutzw. mit Waldbiotopen, Schutzwald geg. schädliche Umweltwirkungen) (§§ 29, 30, 30a, 31 LWaldG) .....</b>	<b>17</b>
<b>Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG, § 24 WG).....</b>	<b>17</b>
<b>Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorbelastungen....</b>	<b>18</b>

<b>Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung).....</b>	<b>18</b>
Fläche .....	18
Boden .....	18
Wasser .....	19
Klima.....	20
Luft .....	21
Pflanzen / Biotop / Biologische Vielfalt.....	21
Tiere .....	21
Landschaft.....	22
Kulturelle Güter.....	22
Sachgüter .....	22
<b>Wirkfaktoren der Planung .....</b>	<b>23</b>
Bau- und anlagebedingte Wirkungen .....	23
Betriebsbedingte Wirkungen .....	23
Fortsetzung 6.2 Betriebsbedingte Wirkungen .....	24
<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>25</b>
Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung).....	25
Fläche .....	25
Boden .....	25
Wasser .....	26
Klima / Luft .....	26
Pflanzen / Biotop / Biologische Vielfalt.....	26
Tiere .....	27
Landschaft.....	27
Kulturelle Güter.....	28
Sachgüter .....	28
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	28
<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen .....</b>	<b>28</b>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	28
Maßnahmen zur Klimaanpassung .....	30
Kompensationsmaßnahmen .....	30
<b>Zusammenfassung und Hinweise zum weiteren Vorgehen .....</b>	<b>30</b>
Eingriffsschwerpunkte und Abschätzung der erheblichen Umweltfolgen.....	30
Auswirkungen auf Bäume .....	30
Artenschutz.....	31
Eingriffs-Kompensationsbilanz .....	31

<b>Natura 2000 .....</b>	<b>31</b>
<b>Weitere Prüfungen und Fachgutachten .....</b>	<b>31</b>
<b>Anhang I: Fotodokumentation .....</b>	<b>32</b>

## Zielsetzung der städtebaulichen Planung

Die Ortsdurchfahrt von Fischbach (Meersburger und Zeppelinstraße) wurde bisher stark durch ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße (B 31) geprägt. Dieser Zustand beeinflusste die innerörtliche Situation und die städtebauliche Qualität deutlich. Zwischenzeitlich wurde die B 31 auf eine Umgehungsachse verlegt. Der Bau der Umgehungsstraße bedeutet eine elementare Veränderung der Verkehrssituation in Friedrichshafen insgesamt und speziell auch für die Ortsdurchfahrt in Fischbach. Diese veränderte Situation stellt für die Ortsdurchfahrt in Fischbach ein großes Potential zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertung und Attraktivierung dar. Zum Einstieg in diesen Veränderungsprozess wurde von der Stadt Friedrichshafen ein Workshopverfahren durchgeführt, in welchem sich die teilnehmenden Büros neben der Umgestaltung der Meersburger und Zeppelinstraße auch mit der möglichen baulichen Entwicklung der Ortskernzone von Fischbach auseinandersetzten. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“ ist die Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung des Siegerentwurfs aus dem Workshopverfahren im Bereich der Ortskernzone. Der Siegerentwurf beinhaltet neben konkreten Maßnahmen zur Aufwertung und Umgestaltung des Straßenraums im Bereich der Ortskernzone ebenso eine mögliche Neubebauung (Nachverdichtung). Diese begann bereits mit dem kürzlich abgeschlossenen Neubau des Hofhauses zum Hotel Maier an der Ecke Poststraße. Des Weiteren soll im Rahmen der Nachverdichtung das Gebäude Zeppelinstraße 300 abgebrochen werden. Hier ist die Errichtung eines Pflegeheimes vorgesehen. Zudem erfolgt insbesondere auf der Südseite der Zeppelinstraße eine weitere Verdichtung.

Da es sich beim Plangebiet um einen bereits bebauten Bereich handelt, wird durch Änderung des Planungsrechts auf Grundlage des Siegerentwurfs eine langfristige städtebauliche Entwicklung angestoßen und ermöglicht.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und ist bereits durch planungsrechtliche Satzungen überplant. Der Bebauungsplan wird als Angebots-Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren nach EAG-Bau) aufgestellt. Er ersetzt die bislang an dieser Stelle gültigen Satzungen.

### **Begründung zum Standort (Alternativenprüfung)**

Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich unmittelbar aus der o.g. Zielsetzung. Durch die Inbetriebnahme der neuen B 31 ist die Zeppelinstraße in erheblich geringerem Umfang mit Durchgangsverkehr belastet, wodurch sich die Chance auf eine Rad- und Fußgängerfreundliche Umgestaltung sowie auf die Einleitung einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung ergibt. Die geplanten Straßenraumgestaltungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen sind Teil einer großflächigeren Aufwertung der Ortskernzone von Fischbach. Hierfür wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, welcher neben weiteren Abschnitten der Zeppelinstraße auch die Meersburger Straße umfasst. Der Sieger-Entwurf sieht als zentrales Ziel die Schaffung eines grünen Ortsmittelpunktes vor, der zum Verweilen einlädt. Alternative Standorte kommen daher nicht infrage. Alternative Planungen wurden im Rahmen des Wettbewerbs entworfen.

## Beschreibung der Planung

### **Inhalte des B-Plans**

Im Bestand ist aktuell eine durchmischte Bebauung aufzufinden, wobei die Wohnnutzung vor allem südlich der Zeppelinstraße dominiert. Gewerbliche Nutzungen (u.a. Friseur, Blumenladen, Apotheke) sind überwiegend in den Erdgeschosszonen untergebracht. Entsprechend dem Charakter eines Ortskerns soll auch mit der Überplanung weiterhin eine Nutzungsmischung erzielt werden, um eine weitere Belebung und Aufwertung dieses Bereichs zu erzielen. Inhaltlich werden außerdem die Ergebnisse des Siegerentwurfs aus dem Workshopverfahren in den Bebauungsplan einfließen.

Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan im zentralen Bereich Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün festzusetzen. Die nördlich und südlich liegenden Bereiche werden voraussichtlich als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

**Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst etwa 1,85 ha. Der Flächenbedarf muss jedoch unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass es sich um ein bereits bebautes Gebiet (Innenbereich) handelt und die Flächen zu großen Teilen bereits versiegelt bzw. als gärtnerische Freiflächen angelegt sind. Bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen oder sehr naturnahe/unbeeinträchtigte Bereiche werden nicht in Anspruch genommen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich daher auf die erweiterten zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten. Die Nachverdichtung erfolgt dabei nicht nur in der Fläche, sondern flächensparend auch durch die Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe.

**Erschließung**

Die Erschließung der Straßenrandbebauung (Zufahrt, Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation usw.) ist bereits gegeben. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz und an Fuß- und Radwege ist ebenso bereits im Bestand vorhanden. Mit Ausnahme von teilweise veränderten Zufahrtssituationen zu privaten Grundstücken ändert sich hieran grundsätzlich nichts.

**Grünflächen, Maßnahmen zur Grünordnung, Maßnahmen zur Klimaanpassung**

Die stärkere Durchgrünung des Straßenraumes ist ein zentrales Ziel der Planung. Vorgesehen sind die Schaffung eines von Bäumen beschatteten Platzes im zentralen Plangebiet (unmittelbar südlich des geplanten Pflegeheimes), die Pflanzung einer Allee (beidseitige Baumreihe) entlang der gesamten Straße sowie die Schaffung kleiner Straßenbegleitender Grünflächen mit Staudenmischungen (Blühflächen). Der zentrale Platz erhält ein Wasserspiel, welches im Sommer zu einem angenehmeren Mikroklima beiträgt. Die Auswahl der Bäume erfolgt gemäß der städtischen Artenlisten, welche bereits mit Blick auf den Klimawandel überarbeitet wurde. Für den Platz sind schirmförmig gezogene Platanen vorgesehen. Für die Allee kommen beispielsweise Ahorn-, Erlen- oder Eschensorten infrage. Das zulässige Spektrum an Dachformen wird sich voraussichtlich erweitern, so dass auch Flachdächer zulässig sind. Für diese soll eine Dachbegrünung festgesetzt werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs zur Umgestaltung der Meersburger- und Zeppelinstraße in Friedrichshafen-Fischbach, Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart mit König + Partner Landschaftsarchitekten, Altbach sowie Brenner Bernard Ingenieure, Aalen

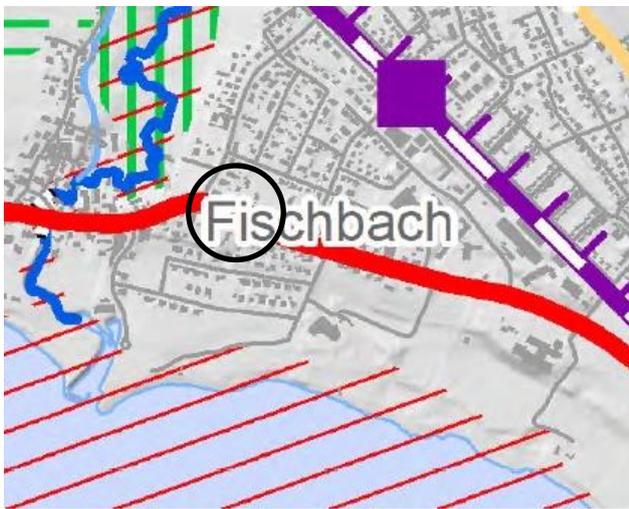
### **Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz**

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt bei allen Neubaumaßnahmen im Trenn-System. Das genaue Entwässerungskonzept wird im Laufe der Detailplanung erarbeitet. Das Schmutzwasser der Verkehrsflächen wird in den städtischen Schmutzwasserkanal entlang der Zeppelinstraße eingeleitet. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) wird wo möglich in begrünten Sickermulden – ergänzt durch Retention mit unterirdischen Rigolen – versickert. Durch Gründächer wird die zu versickernde Wassermenge bereits reduziert. Rad- und Fußwege erhalten sickerfähige Beläge mit geringem Abflussbeiwert.

Auf den Dachflächen neuer oder geeigneter bestehender Gebäude wird die Installation von Photovoltaikmodulen oder von thermischen Solaranlagen zur Nutzung von Sonnenenergie empfohlen. Zur Minimierung von Verkehrslärmeinwirkungen auf die im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies ist im weiteren Verfahren noch durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung zu prüfen.

**Übergeordnete Planungen und Konzepte**

**Regionalplan**



Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Gesamtfortschreibung 2020, Entwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25.06.2021) stellt das Plangebiet als bebauten Bereich dar. Die Zeppelinstraße ist als bestehende Straße für den regionalen Verkehr (Kategorie 3) dargestellt. Entlang des Bodenseeufers sowie im Bereich der Brunnisach ist jeweils ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) dargestellt. Entlang der Brunnisach verläuft zudem die Darstellung einer Grünzäsur (Vorranggebiet) (Z). Die genannten Vorranggebiete als Ziele der regionalen Freiraumstruktur sind von der Planung nicht betroffen.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020 (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25.06.2021), ©Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

Z = Ziel der Raumordnung, d.h. im Gegensatz zu den Grundsätzen eine verbindliche, auf den nachfolgenden Planungsebenen strikt zu beachtende Vorgabe, die der Abwägung nicht zugänglich ist.

Betroffenheit durch Planung:

nein  ja,

Zielabweichungsverfahren erforderlich:

nein  ja  zu klären mit Oberer Raumordnungsbehörde (Referat 21)

**Bodenseeuferplan**



Abbildung 5: Ausschnitt Bodenseeuferplan (1984), Blatt Ost, ©Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

Im Bodenseeuferplan ist das Plangebiet als Baufläche im Bestand dargestellt. Die Zeppelinstraße ist als überregionaler, regionaler oder ergänzender Bundes-, Landes oder Kreisstraßenzug dargestellt. Schützenswerte Flächen liegen nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld. Weiter westlich verläuft entlang der Brunnisach ein Vorrangbereich für Natur- und Landschaftsschutz, der von der Planung nicht betroffen ist. Weiter südlich – im Bereich des Bodenseeufer – ist das Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen. Die angrenzenden Wasserflächen des Bodensees gehören zur Schutzzone II; weiter östlich schließen sich Wasserflächen der Schutzzone I an. Die Uferbereiche sind ebenfalls von der Planung nicht betroffen.

**Bodenseeuferbewertung**



Abbildung 6: Bodenseeuferbewertung, ©LUBW

Das Bodenseeufer ist von der Planung nicht betroffen. Die weiter südlich liegenden Uferabschnitte sind laut Bodenseeuferbewertung 2006 als naturnah eingestuft. Unmittelbar westlich (Bereich der Brunnisach-Mündung zwischen Zeppelinhaus und Yachthafen) sowie östlich (Strandbad) schließen sich beeinträchtigte Uferbereiche an.

**Flächennutzungsplan**

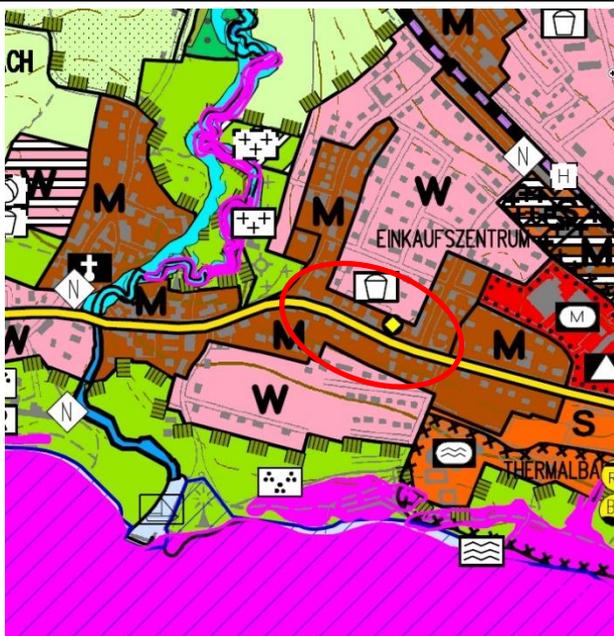


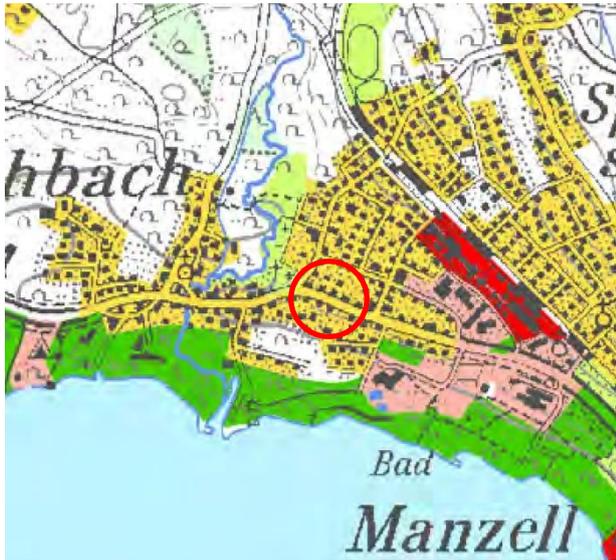
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad (2006), ©Stadt Friedrichshafen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad 2015 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M, Bestand) dar. Die Zeppelinstraße ist als klassifizierte Straße (zweispurig) dargestellt. Die Planung, welche ebenfalls eine Nutzungsmischung zum Ziel hat, ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nördlich der Zeppelinstraße ist zudem ein Altlastenstandort dargestellt (ehemalige Tankstelle, Zeppelinstr. 296).

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

## Landschaftsplan

Karte 20b (Durchgrünungsgrad)



Karte 23 (Vorbelastung)

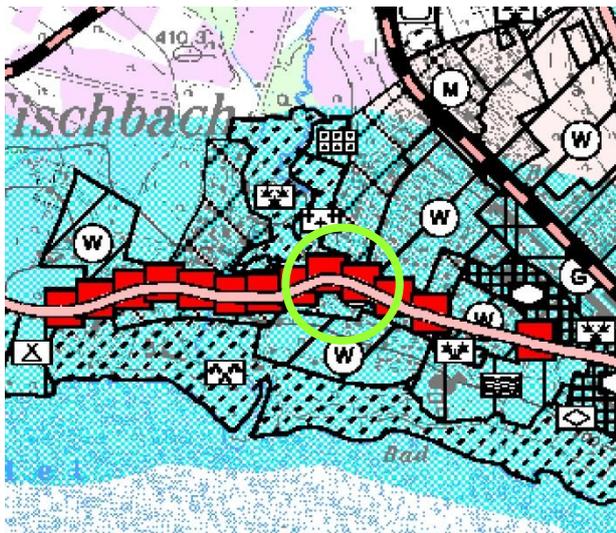


Abbildung 8: Ausschnitte aus dem Landschaftsplan VVG  
Friedrichshafen - Immenstaad / Stadt Friedrichshafen (November 2005), ©Stadt Friedrichshafen

Besondere landschaftsplanerische Funktionen oder Zielvorgaben/Maßnahmen sind im Landschaftsplan für den Bereich des Plangebietes nicht dargestellt. Das Gebiet ist als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt.

Gemäß Karte 20 „Wohnumfeld/Siedlungsstruktur“ handelt es sich bei den Bauzeilen entlang der Zeppelinstraße um einen Dorfkern/einen dörflichen Stadtteil. Die Karte 20b „Durchgrünungsgrad“ stellt den Bereich als Gebiet mit mittlerer bis hoher Durchgrünung dar.

In Bezug auf die Vorbelastung (Karte 23) ist vor allem die Zeppelinstraße relevant. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des überschlägig ermittelten Lärmbandes mit >50 dB(A) Dauerschallpegel entlang von Straßen außerhalb von Siedlungsflächen (hellblaue Fläche). Entlang der Zeppelinstraße ist eine potenziell erhöhte Schadgas-, Staub- und Geruchsbelastung dargestellt (■■■). Infolge der Inbetriebnahme der B 31n und wegen des veränderten Verkehrsverhaltens aufgrund der Coronamaßnahmen gibt es keine aktuell gültigen Daten zu Verkehr und Lärm.

Die Zeppelinstraße ist darüber hinaus als Barriere mit Trennwirkung dargestellt (negative Effekte auf bodengebundene Tierarten und die landschaftsgebundene Erholung).

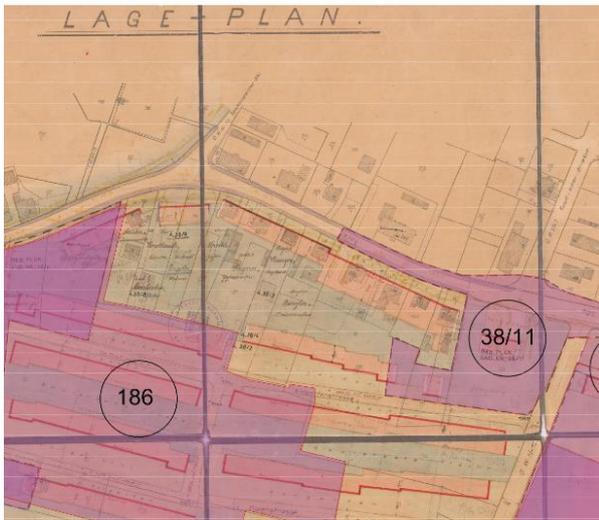
**Bestehender B-Plan**

Abbildung 9: Ausschnitt aus den Anbauvorschriften Nr. 38 „Fischbach“ (genehmigt durch Erlass des Württ. Innen-Ministeriums vom 13.02.1939). ©Stadt Friedrichshafen

Dieser „Bebauungsplan“ (eigentlich Anbauvorschriften) überlagert das Plangebiet im Bereich südlich der Zeppeleinstraße. Hier ist eine Baulinie festgesetzt, welche einen einheitlichen Abstand der Bebauung zur Zeppeleinstraße gewährleistet. Des Weiteren ist die Art der Bebauung auf Wohngebäude beschränkt. Gewerbebetriebe können zugelassen werden, soweit dies mit den Bedürfnissen eines Wohngebietes zu vereinigen ist. Die Gebäudehöhe darf bis zur Dachrinne nicht mehr als 4,70 (bei einstöckigen) bzw. nicht mehr als 6,50 (bei zweistöckigen Gebäuden) betragen. Kniestöcke sind nur bei einstöckiger Bebauung und bis auf eine Höhe von 90cm zulässig. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung zwischen 45° und 55° vorgeschrieben.



Abbildung 10: Ausschnitt aus den Anbauvorschriften Nr. 39 „Fischbach-Nord“ (genehmigt vom Regierungspräsidium am 04.11.1959). ©Stadt Friedrichshafen

Dieser „Bebauungsplan“ (Anbauvorschriften) überlagert das Plangebiet im Bereich nördlich der Zeppeleinstraße. Hier sind Baulinien festgesetzt, welche einen einheitlichen Abstand der Bebauung zur Zeppeleinstraße gewährleistet. Des Weiteren ist die Art der Bebauung auf Wohngebäude beschränkt. Gewerbebetriebe können zugelassen werden, soweit dies mit den Bedürfnissen eines Wohngebietes zu vereinigen ist. Die Gebäudehöhe darf bis zur Dachrinne nicht mehr als 4,70 (bei einstöckigen) bzw. nicht mehr als 6,70 (bei zweistöckigen Gebäuden) betragen. Kniestöcke sind nur bei einstöckiger Bebauung und bis auf eine Höhe von 90cm zulässig. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung zwischen 48° und 50° vorgeschrieben.

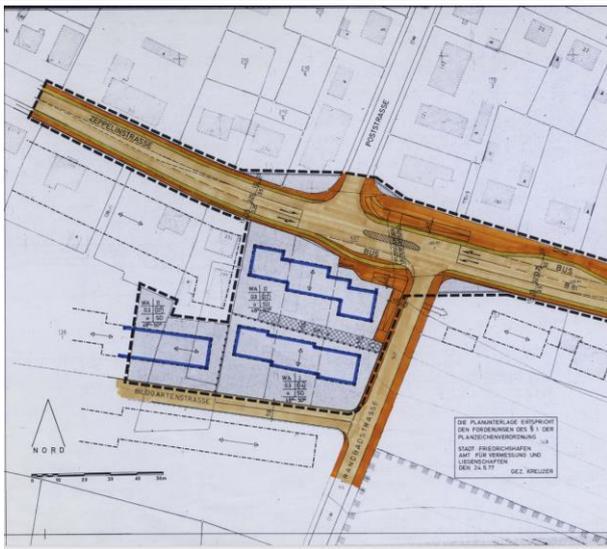


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 38/11 „Fischbach Süd - Änderung Bereich Zeppelin-, Strandbad- und Bildgartenstraße“ (genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 26.07.1977). ©Stadt Friedrichshafen

Dieser Bebauungsplan überlagert das Plangebiet im Bereich der Zeppelinstraße (östlicher Teil) sowie im Bereich der Wohngebäude Zeppelinstr. Nrn. 287, 289 und 291. Hier ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschößflächenzahl von 0,7 sowie mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung zwischen 48° und 60° vorgeschrieben. Zudem sind eine über drei Grundstücke hinwegreichende, aber von der Straße und vom rückwärtigen Grundstücksteil deutlich abgerückte Baugrenze sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der beiden westlichen Grundstücke von der östlich angrenzenden Strandbadstraße aus festgesetzt. Im Bereich der Bushaltestelle Zeppelinstr./ Strandbadstr. sind ein verbreiteter Gehweg sowie eine Fußgängerunterquerung festgesetzt.

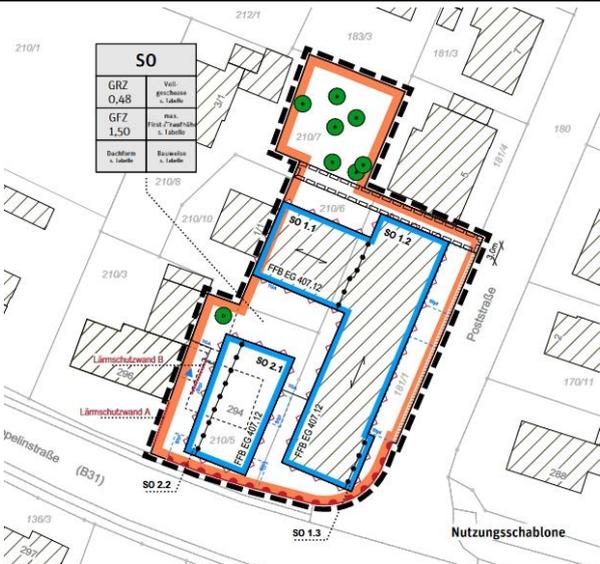
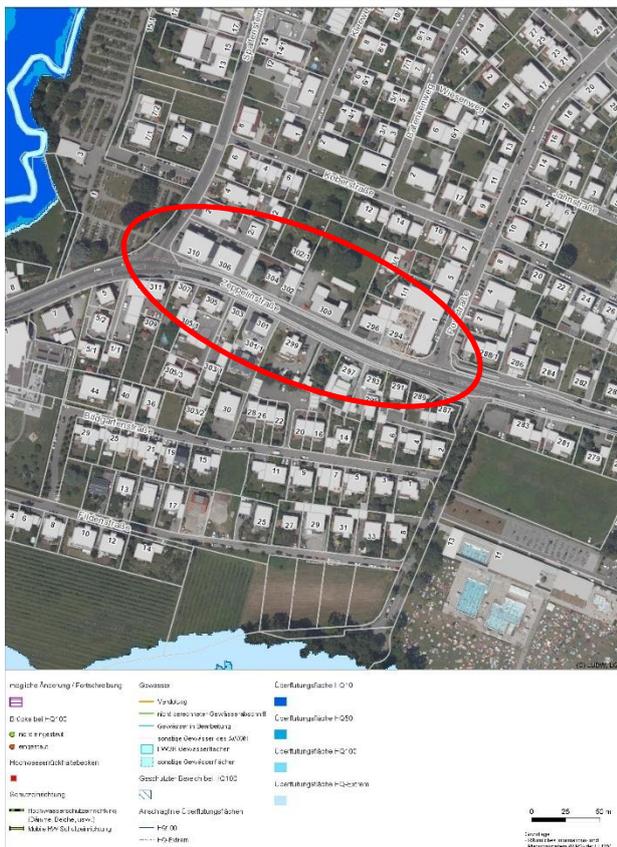


Abbildung 12: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 217 „Hotel Maier“ (Fassung vom 25.07.2018, als Satzung beschlossen am 22.10.2018). ©Stadt Friedrichshafen

Dieser Bebauungsplan grenzt im Nordosten unmittelbar an das Plangebiet an, überlagert sich aber nicht mit diesem. Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet (Gebiet für die Fremdenbeherbergung) fest. Der Plan bzw. seine Inhalte sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

**Hochwasserrisikomanagement (Hochwassergefahrenkarte)**



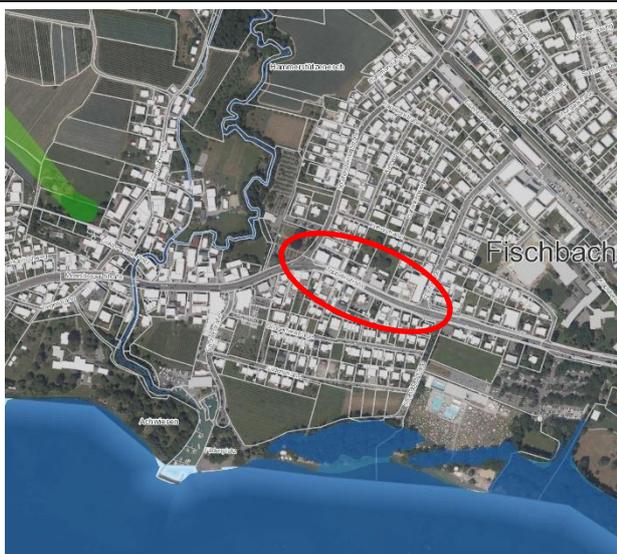
Innerhalb des Plangebietes liegen keine Überflutungsflächen. Die nächsten Überflutungsflächen befinden sich am Bodenseeufer sowie entlang der Brunnisach. Zu diesen Flächen besteht keine Verbindung durch bestehende Gewässer.

Abbildung 13: Ausschnitt der Hochwasserrisikokarte, ©LUBW

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

**Biotopverbund (§ 22 NatSchG BW)**

Fachplan landesweiter Biotopverbund



Biotopverbundflächen sind von der Planung nicht betroffen. Die nächste Kernfläche im Biotopverbund mittlerer Standorte befindet sich am westlichen Ortsrand von Fischbach (rund 400m westlich des Plangebietes, grün). An diese Kernfläche schließt sich in nordwestliche Richtung ein 1.000m-Suchraum an. Am Bodenseeufer befinden sich Kernflächen des Biotopverbunds feuchter Standorte (blau). Der Biotopverbund beschränkt sich damit auf Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs.

Abbildung 14: Landesweiter Biotopverbund, ©LUBW

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

**Stadtbiotopkartierung**

Abbildung 15: Ausschnitt aus der Stadtbiotopkartierung Karte 2 „Biotopkomplexe des besiedelten Bereichs, Grünlandkomplexe mit Entwicklungspotenzial, Feuchtbiotope, ©Stadt Friedrichshafen 2005

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung wurde im Plangebiet keine kartierungswürdige Struktur aufgefunden. Unmittelbar westlich schließt ein Biotopkomplex des besiedelten Bereichs mit einer hohen Gesamtbedeutung an (Friedhof). Dieser Bereich ist von der Planung nicht betroffen.

**Lärmaktionsplan (LAP) Stadt Friedrichshafen**

Abbildung 16: Ausschnitt aus der Lärmkarte nach RLS-90 LK1 für den Zeitbereich Tag (Lärmaktionsplan Stufe 3) ©Dipl.-Ing. Gabriele Schulze, Verkehrsplanungen, Markdorf, im Auftrag der Stadt Friedrichshafen

Die Ermittlung der Lärmbelastung erfolgt gemäß Umgebungslärmrichtlinie für den Straßenverkehr nach VBUS3 anhand des 24-Stunden-Wertes LDEN und des Nachtwertes LNight. Im Zuge der Lärmaktionsplanung wird empfohlen, die Beurteilungspegel nach den Vorgaben der RLS-904 für den Tag-Wert LrT und den Nachtwert LrN zu ermitteln.

Die Gebäudelärmkarte für den Zeitbereich Tag (LrT) zeigt auf, dass die Bestandsgebäude entlang der Zeppelinstraße tagsüber Pegelwerten zwischen 70 und 75 dB(A) ausgesetzt sind.



Abbildung 17: Ausschnitt aus der Lärmkarte nach RLS-90 LK2 für den Zeitbereich Nacht (Lärmaktionsplan Stufe 3)  
©Dipl.-Ing. Gabriele Schulze, Verkehrsplanungen, Markdorf, im Auftrag der Stadt Friedrichshafen

Nachts (LrN) wurde für diese Gebäude ein Lärmpegel zwischen 60 und 65 dB(A) berechnet (jeweils an Fassadenpunkten 4 m über Grund). Die Anzahl der Bewohner in den vorhandenen Gebäuden liegt zwischen zwei und sieben pro Gebäude.

Infolge der Inbetriebnahme der B 31n und wegen des veränderten Verkehrsverhaltens aufgrund der Coronamaßnahmen gibt es keine aktuell gültigen Daten zu Verkehr und Lärm.

### Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Stadt Friedrichshafen

Bei der Zeppelinstraße handelt es sich laut Verkehrsentwicklungsplan um eine Vorbehaltsstrecke der Kategorie 2. Die hier zu erwartenden Verkehrsmengen haben sich durch die Inbetriebnahme der B31<sub>neu</sub> deutlich reduziert. Dennoch handelt es sich um eine Ortsdurchfahrt, auf welcher sich der Verkehr bündelt.

### Relevante Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)



Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Karte „Räumliches Leitbild“, ©Stadt Friedrichshafen

Die Ortsmitte von Fischbach ist im ISEK als Quartierskern (Ort mit hoher lokaler Bedeutung) dargestellt (⊙). Die örtlichen Strukturen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Das engere Zentrum von Fischbach mit dem ehemaligen Bahnhofsgelände (Bereich östlich des Plangebietes bis zur Heiligenbergstraße) ist als Ort mit hoher Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung dargestellt (1). Wesentliche, auch für das Plangebiet relevante Ziele sind die Überwindung der Barrierewirkung der Zeppelinstraße und die Herstellung räumlicher Bezüge zum Bodenseeufer sowie die Schaffung eines attraktiveren Stadtbildes, z.B. durch klare Baulinien im Rahmen der Nachverdichtung und die Entwicklung hochwertiger Grünflächen und Freiräume.

Schutzgebiete

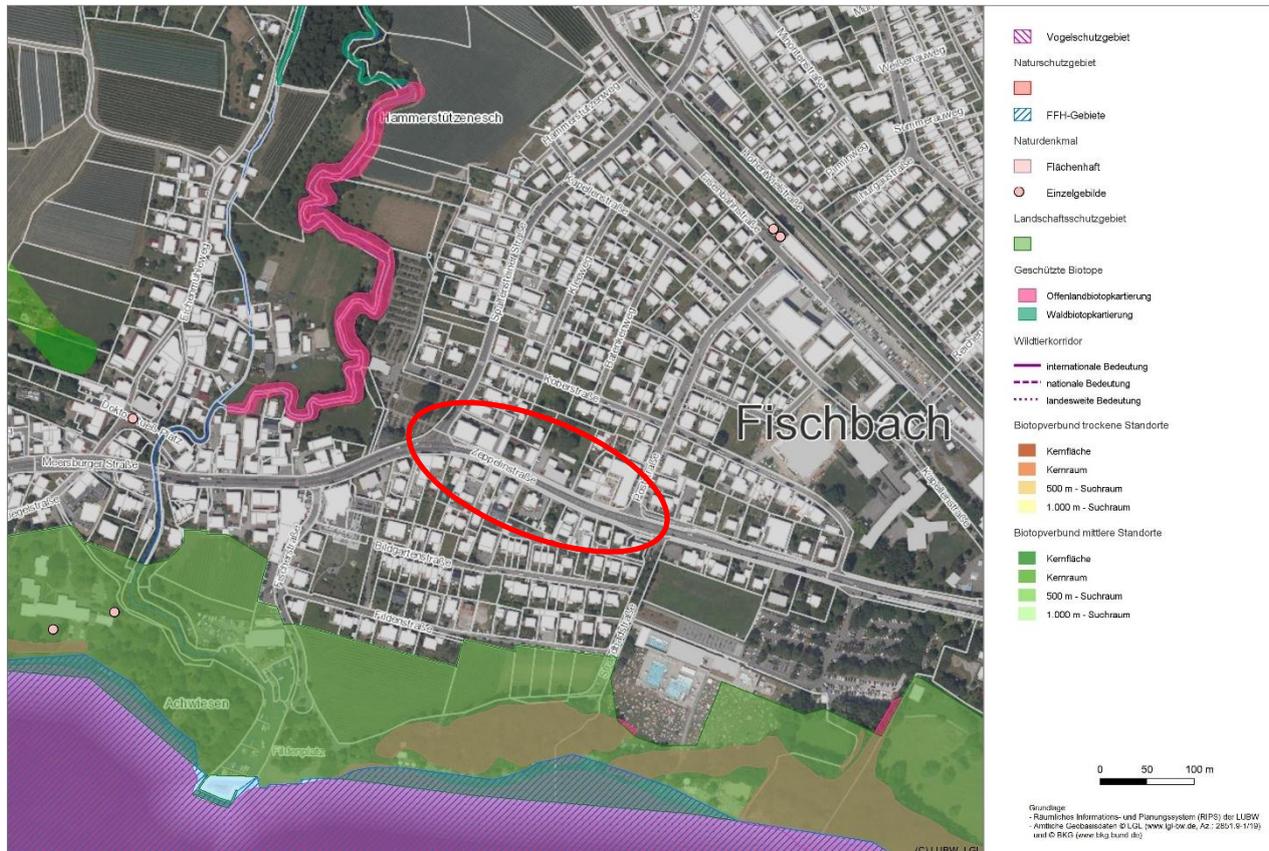


Abbildung 19: Überblick über die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Schutzgebiete und Biotope sowie die Biotopverbundflächen, ©LUBW 2021

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

Das nächste FFH-Gebiet liegt etwa 300 m südlich („Bodenseeufer westlich Friedrichshafen“, Nr. 8322-341). Es ist wegen der vorliegenden Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung nicht von der Planung betroffen.

Das nächste Vogelschutzgebiet liegt östlich von Friedrichshafen (Eriskircher Ried, Nr. 8323-401) und ist damit ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

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

**Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)**

Naturschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Das nächste Naturschutzgebiet befindet sich etwa 1 km südwestlich („Lipbachmündung“, Nr. 4.102).

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

**Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)**

Das nächste Landschaftsschutzgebiet befindet sich etwa 150 m weiter südlich: „Württembergisches Bodenseeufer - Neufassung Teilbereich Friedrichshafen-West-“ (Nr. 4.35.042). Es ist wegen der vorliegenden Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung nicht von der Planung betroffen.

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)**

Naturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste Naturdenkmal (eine Winterlinde) befindet sich etwa 325 m weiter westlich am Doktor-Rueß-Platz. Ein weiteres Naturdenkmal (zwei Sommerlinden an der Eisenbahnstraße) steht rund 350 m nordöstlich.

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)**

Geschützte Biotope sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die nächsten gesetzlich geschützten Biotope befinden sich entlang der Brunnisach etwa 100 m weiter westlich jenseits des Friedhofs („Brunnisach nördlich Fischbach“, Nr. 1-8322-435-1947 sowie „Auwald der Brunnisach direkt nördlich Fischbach“, Nr. 1-8322-435-1946).

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)

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

Waldflächen sind von der Planung weder direkt noch indirekt 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)**

Waldflächen sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

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

**Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG, § 24 WG)**

Im Stadtgebiet Friedrichshafen (einschließlich der Ortsteile) sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Wasser- oder Quellenschutzgebiete.

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

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

### **Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung)**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Gebäude werden gewerblich sowie zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebiet ist damit insbesondere als Arbeits- und Einkaufsstätte sowie als Wohnort von Bedeutung. Zudem hat die Zeppelinstraße eine Ortsdurchfahrtsfunktion; sie verbindet Fischbach mit dem Stadtkern im Osten und den westlich liegenden Ortschaften.

Aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil Fischbach (Dorfkern) kommt dem Gebiet zudem eine wichtige Rolle für das Stadtbild zu. Eine besondere Erholungsfunktion hat das Gebiet nicht. Für die Erholung bedeutsame Flächen liegen jedoch in unmittelbarer räumlicher Nähe (Friedhof und Grünflächen entlang der Brunnisach im Westen, Bodenseeufer mit Strandbad im Süden). Die nördlich, südlich und östlich liegenden Siedlungsflächen sind überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Der Durchgrünungsgrad liegt im mittleren Bereich.

Die ansässige Bevölkerung unterliegt im Bestand in Bezug auf Lärm- und Feinstaub-Immissionen einer Vorbelastung aufgrund der das Gebiet durchquerenden Zeppelinstraße.

**Kampfmittel** bekannt?  nein  ja:

Die Stadt ist fast flächendeckend potenziell kampfmittelgefährdet.

**Kampfmittelerkundung** erforderlich?  nein  ja

**Lärmbelastung** vorhanden?  nein  ja → dB (A) Tag: 70-75 dB (A) Nacht: 60-65

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

**Weitere Vorbelastungen** (z.B. Feinstaub, Richtfunk): Luftschadstoff-Immissionen (z.B. Feinstaub) aus den Kfz-Abgasen des Kfz-Verkehrs auf der Zeppelinstraße

Keine bekannten Vorbelastungen bzgl. Richtfunk.

### **Fläche**

Das Vorhaben umfasst zum größten Teil bereits bebaute Siedlungsflächen (Gebäude, Hof- und Gartenflächen, ca. 1,24 ha) sowie Straßen- und Gehwegflächen (ca. 0,60 ha). Durch die geplante Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert werden. Es handelt sich damit um eine flächenschonende Planung.

**Vorbelastungen:** bestehende Bebauung und Versiegelung, Barriere-/Trennwirkung durch Zeppelinstraße, Lärm- und Schadstoffbelastung durch angrenzenden Straßenverkehr

### **Boden**

Aufgrund der bestehenden Bebauung können für das Plangebiet keine Angaben mehr zu den (ursprünglich hier vorhandenen) Böden gemacht werden. Laut Geologischer Karte (M 1:50.000) stehen im Untergrund Gletscherablagerungen der Würmeiszeit an. Dabei handelt es sich um wenig reliefierten Till aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten. Bei den ursprünglich (vor der Bebauung) anzutreffenden Böden handelte es sich vermutlich um erodierte Parabraunerde und Rigosol-Parabraunerde aus spätglazialer Fließerde über Geschiebemergel (Bodenkarte M 1:50.000). Wegen der bestehenden Versiegelung können die Böden im größten Teil des Plangebietes ihre Funktionen nicht mehr erfüllen. Kleinflächig kommt den Böden noch eine Funktion als Standort für Nutzpflanzen (Gehölze, Wiese/Rasen) zu. Für die Landwirtschaft sind die Flächen ohne Bedeutung.

Die nachfolgenden Angaben über die Bewertung der Bodenfunktionen bezieht sich auf den Zustand vor der Bebauung. Auch in den als Garten/Freifläche genutzten Bereichen ist jedoch davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen teilweise beeinträchtigt sind.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke vollständig: 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 127/1, 176, 186/1, 210/1, 210/3 und jeweils Teilflächen der Flurstücke: 117, 120 (Zeppelinstraße), 120/5, 122/1 124/1, 127, 128/2, 128/3, 130, 136, 136/2, 136/3, 136/33, 136/37, 136/39, 136/41, 141/1, 142, 147 (Strandbadstraße), 172/4, 180 (Poststraße), 210 (Spaltensteiner Straße).

Bodenart: Lehm (sofern unbebaut)

Funktionserfüllung und Bewertungsklasse:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel (2)
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2) bis hoch (3)
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch (3) bis sehr hoch (4)
Sonderstandort naturnahe Vegetation	keine Bewertung
<u>Gesamtbewertung:</u>	2,66
Versiegelte Fläche (ca. 2/3 des Plangebiets):	keine Funktionserfüllung (0)
Waldflächen kommen im Plangebiet nicht vor.	

**Altlasten** bekannt?  nein  ja: im Flächennutzungsplan ist im Bereich der Zeppelinstr. 296 ein Altlastenstandort dargestellt (ehemalige Tankstelle)

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:** bestehende Versiegelung → keine/ stark beeinträchtigte Erfüllung der Bodenfunktionen

**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 die großflächige Versiegelung, die eine geringere Bodendurchlässigkeit bzw. einen erhöhten Oberflächenabfluss mit sich bringt, sind die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen der Fläche bereits stark eingeschränkt.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung. Die nächsten Gewässer sind die Brunnisach (gut 100 m westlich) sowie der Bodensee, dessen Nordufer etwa 280 m südlich des Plangebietes verläuft.

Gewässerrandstreifen (§§ 29 WG, 38 WHG) beachten:  nein  ja

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

**Klima**



Abbildung 20: Ausschnitt aus der Klimafibel Bodensee-Oberschwaben, Plangebiet rot markiert © Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

Gemäß Klimaatlas BW liegt die Durchschnittstemperatur bei 9,1 – 9,5 °C und die mittlere Niederschlagshöhe bei etwa 1.001 – 1.100 mm/a. Die Klimafibel Bodensee-Oberschwaben stellt das Plangebiet als dicht bebaute Siedlungsfläche dar. Westlich des Plangebietes (im Talraum der Brunnisach) ist ein intensiver Kaltluftstrom verzeichnet, der Frisch- und Kaltluft von den weiter nördlich liegenden Freiflächen in Richtung Süden (zum Bodensee) bringt. Generell kommt dem Plangebiet wegen der überwiegenden Bebauung keine besondere klimatische Bedeutung zu. Durch die Versiegelung kann es insbesondere im Sommer zu Aufheizungseffekten / lokalen Erwärmungen kommen. Kleinflächig bzw. in geringem Umfang tragen die vorhandenen Gehölze (insbesondere im Norden der Zeppelinstraße 300) zu einer Abkühlung durch Beschattung sowie zur Luftbefeuchtung bei.



Abbildung 21: Bestand: Grün- und Freiflächen, Plangebiet rot markiert © Stadt Friedrichshafen

Gemäß der Karte „Bestand: Grün- und Freiflächen“ der Klimaanalyse für die Stadt Friedrichshafen ist das gesamte Plangebiet als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt. Lediglich im Bereich der Zeppelinstr. 300 ist eine Begleitgrünfläche mit kleinem Spielplatz verzeichnet. Der Spielplatz umfasst jedoch nur einen seit längerem unbenutzten (teils zugewachsenen) Sandkasten sowie ein Federtier. Die Zeppelinstraße selbst ist als Struktur mit Barrierewirkung aufgeführt. Westlich liegt der Friedhof als Freifläche mit zahlreichen größeren Bäumen. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet liegt gemäß der Karte „Bestand: Siedlungsraum: Versiegelungsgrad“ bei 61-80 % pro ha.



Abbildung 22: Analyse: Siedlungsraum: Handlungsbedarf Stadtgrün, Plangebiet rot markiert © Stadt Friedrichshafen

Gemäß der Karte „Analyse: Siedlungsraum: Handlungsbedarf Stadtgrün“ besteht im Plangebiet ein hoher bis überwiegend sehr hoher Handlungsbedarf in Bezug auf Versiegelungsgrad, Grünflächenversorgung, Einwohnerdichte und Stadtklimaanalyse.

**Vorbelastungen:** bestehende Versiegelung → lokale Erwärmungen, ggf. Hausbrand

### Luft

Durchschnittstemperatur, Durchschnittsniederschlag und Luftströme: siehe *Schutzgut Klima*

Die Hauptwindrichtungen sind NO und SW.

Durch das Plangebiet führt die Zeppelinstraße als größerer Verkehrsweg; das Gebiet ist daher in Bezug auf Luftschadstoffe (aus Kfz-Abgasen) vorbelastet. Hinweise auf eine erhebliche Beeinträchtigung des Teilschutzguts Luft durch das Vorhaben gibt es nicht. Eine zukünftige Beeinträchtigung von Luftströmen kann aufgrund der überwiegend bereits bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden.

**Vorbelastungen:** Kfz-Verkehr auf Zeppelinstraße → Ausstoß von Luftschadstoffen

### Pflanzen / Biotop / Biologische Vielfalt

In Bezug auf die Vegetation ist das Plangebiet durch wenige, kleine Freiflächen mit intensiver Nutzung geprägt (Vorgärten, Gärten). Diese Bereiche umfassen Zierrasen, Fettwiese, Schnitthecken, Ziergehölze sowie auch größere Bäume. Lebensräume, die als Biotop dem gesetzlichen Schutz unterliegen, kommen im Plangebiet nicht vor. Da es sich um einen dicht bebauten städtischen Siedlungsbereich handelt, ist die biologische Vielfalt in Bezug auf die Flora gering; neben heimischen Arten (Walnuss, Linde, Hainbuche) finden sich auch nicht-heimische Laubgehölze sowie viele Nadelbäume. Insbesondere bei den Sträuchern sind neben heimischen Arten (wie Berberitze, Haselnuss und Eibe) viele eingeführte Ziergehölze anzutreffen (Buchsbaum, Kirschlorbeer, Mahonie, Rhododendron, Sommerflieder, Stechpalme, Zwergmispel u.a.); auf der Südseite der Zeppelinstraße sind größere Abschnitte von Thuja-Hecken geprägt. Viele Gehölze sind von Efeu umrankt; in weniger intensiv gepflegten Bereichen haben sich Brombeeren angesiedelt (z.B. Nordseite des Gartens zu Haus-Nr. 300).

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

### Vorhandene Bäume:

Im Gebiet kommt etwa ein gutes Dutzend Bäume, jedoch kein Alt- bzw. Totholz vor. Ein Schwerpunkt findet sich im Garten zum Gebäude Zeppelinstr. 300. Hier stehen drei Walnuss-Bäume, eine Linde sowie eine Salweide. Ortsbildprägend ist zudem die Zeder auf dem Grundstück Zeppelinstr. 304. Bei den weiteren vorkommenden Bäumen handelt es sich um etliche Nadelbäume (Kiefern, Fichten, Lebensbäume, Scheinzypressen) sowie um Essig-Baum, Hänge-Birke, Pappel, Spitz-Ahorn und Kopf-Weiden. Vor einer möglichen Rodung muss das Vorhandensein von Nestern/Bruthöhlen sowie von Spalten, die als Fledermausquartier infrage kämen, im Detail geprüft werden.

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:** hoher Versiegelungsgrad, Emissionen (Luftschadstoffe aus Abgasen des Kfz-Verkehrs), Siedlungsnähe/Erholungsdruck

### Tiere

**Artenschutzrechtlich relevante Artengruppen:**  Vögel  Fledermäuse  Reptilien

Amphibien  Nachtfalter  xylobionte Käfer  Bilche  Sonstige:

Vögel

An dem Gebäude Zeppelinstr. 300 befinden sich zahlreiche Mehlschwalben-Nester, die im Jahr 2019 von 74 Brutpaaren genutzt wurden. Damit handelt es sich um eine sehr große Kolonie dieser Tierart. Im Falle eines Gebäudeabbruchs müssen an anderer Stelle Ersatznester angenommen worden sein. Die angestrebte Umsiedlung der Mehlschwalben läuft bereits; im Frühjahr 2022 stehen wie auch bereits im Vorjahr an einem Mehlschwalbenturm nördlich des Fischbacher Friedhofs sowie an der Grundschule in Fischbach Ersatznester zur Verfügung (jeweils 80 bzw. 75 Nisthilfen). Beim Mehlschwalbenturm wird zusätzlich ein Lehmtümpel angeboten, der im Frühjahr und Sommer 2022 nochmals gepflegt wird, um ein Zuwachsen zu verhindern.

In/an den im Plangebiet vorkommenden Gebäuden und Gehölzen sind vereinzelt weitere siedlungstypische Vogelarten (Gebäudebrüter und Zweigbrüter) zu erwarten (z.B. Amsel, Elster, Haussperling, Star). Von dem Gebäude Zeppelinstr. 288 (unmittelbar östlich des Plangebiets) ist gemäß Artenkatas-ter Friedrichshafen ebenfalls ein Mehlschwalben-Vorkommen bekannt.

Fledermäuse

Die Struktur der vorhandenen Gebäude (ältere Ziegeldächer mit großen Dachstühlen) macht in Verbindung mit der Nähe zum Bodensee ein Vorkommen von Fledermäusen wahrscheinlich. Südwestlich der Bahnlinie/Eisenbahnstraße (nordöstlich des Plangebiets) wurden bei Erhebungen in der Vergangenheit bereits Exemplare des Großen Mausohrs, der Mückenfledermaus, der Zweifarbfledermaus, der Zwergfledermaus sowie ggf. auch der Rauhautfledermaus nachgewiesen. Das Gebiet ist auf jeden Fall für den Überflug in Richtung Bodensee (als attraktivem Jagdgebiet) von Bedeutung; das Vorhandensein von Quartieren muss geprüft werden.

Reptilien/Amphibien:

Im Plangebiet finden sich keine Strukturen, die als Habitat für Reptilien (wie z.B. die Zauneidechse) geeignet wären. Auch finden sich keine Gewässer, die auf ein Vorhandensein von Amphibien hindeuten würden. Ein Vorkommen von Tieren dieser Artengruppen ist daher unwahrscheinlich.

**Vorkommen von Arten der Roten Listen bekannt:**  nein  ja: Die Mehlschwalbe wird in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste geführt (d.h. Bestand stark abnehmend, aber noch ungefährdet).

**Vorbelastungen:** hoher Versiegelungsgrad, Zeppelinstraße als Verkehrsweg mit Barriereeffekt / Trennwirkung

**Landschaft**

Das Plangebiet sowie dessen Umgebung unterliegen bereits einer starken anthropogenen Überprägung durch die vorhandene Bebauung (Misch- und Wohngebiete). Stadtbildprägende Elemente sind die entlang der Zeppelinstraße orientierte maximal dreigeschoßige Bebauung mit steilen Dächern (überwiegend Satteldächer, daneben Walm- und Krüppelwalmdächer). Zudem sind einige wenige, vom Straßenraum aus sichtbare Gehölze (z.B. die Zeder auf Fl.-Nr. 176) sowie der in Richtung Westen erlebbare Ausblick auf die im Sommerhalbjahr grüne Friedhofskulisse prägend. Auf negative Weise auffällig sind die abschnittsweise auf der Südseite der Zeppelinstraße vorhandenen Thuja-Hecken, die eine stark abschottende Wirkung haben. Bezüge zur freien Landschaft gibt es nicht.

**Vorbelastungen:** anthropogene Überprägung durch großflächige Bebauung

**Kulturelle Güter**

Nicht betroffen.

**Vorbelastungen:** keine

**Sachgüter**

Bestandsgebäude und -straßen im Plangebiet.

**Vorbelastungen:** keine

**Wirkfaktoren der Planung**

<b>Bau- und anlagebedingte Wirkungen</b> (erste Einschätzung)	<b>+ Beeinträchtigungen -</b>				
	Ver- besse- rung	wahr- scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung ( <i>Absolute Größe beachten</i> )				X	
Versiegelung, Überbauung ( <i>Absolute Größe und GRZ beachten</i> )				X	
Reliefveränderung ( <i>Flächengröße, Aufmaß, Einschnitte</i> )		X			
Entnahmestellen, Abgrabungen ( <i>vgl. LBO</i> )		X			
Lager, Deponien, Aufschüttungen ( <i>vgl. LBO</i> )		X			
Dambauten, Überbrückung		X			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase					X (insbesondere Abriss)
Vegetationsentfernung (Baum- und Strauchschicht)				X	
Vegetationsentfernung (Kraut- und Bodenschicht)				X	
Verlust von Lebensstätten und Habitaten (wertbestimmende Tierarten) – Mehlschwalben, ggf. Fledermäuse					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	
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>					
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		

<b>Fortsetzung 6.2 Betriebsbedingte Wirkungen</b> (erste Einschätzung)	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver- besse- rung	Wahr- scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Wasserdampf, Gerüche			X		
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall			X		
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm			X		
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme			X		
Emissionen/ Immissionen: Strahlung, elektromagnetische Felder		X			
Beeinträchtigungen von bestehenden Biotopen bzw. naturschutzfachlich hochwertigen Lebensraumtypen/-strukturen		X			
Einbringung und Begünstigung fremder (invasiver) Arten (Neophyten, Neozoen), § 40 BNatSchG, Wirkungen auf Biotope			X		
Nähr- und Schadstoffeintrag durch Nutzungsänderungen			X		

## Auswirkungen der Planung

### **Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung)**

In der Gesamtschau sind durch die Umsetzung der Planung für das Schutzgut Mensch Verbesserungen zu erwarten: Durch Maßnahmen der Nachverdichtung kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Errichtung des Pflegeheims verbessert die Betreuungssituation für ältere Menschen. Die Umgestaltung des Straßenraums (stärkere Durchgrünung, Schaffung eines zentralen Platzes, höhere Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer) erhöht die Aufenthaltsqualität und kann somit indirekt den vorhandenen Geschäften und Beherbergungsbetrieben mehr Kundschaft verschaffen.

Während der Bauzeit sind die üblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Anwohner zu erwarten: Der Abbruch und der Neubau von Gebäuden führt in der Regel zu einem vorübergehenden Anstieg von Lärm- und Schadstoffimmissionen, ggf. auch zu kurzzeitigen Erschütterungen, verstärkten Lichtimmissionen (bei Maßnahmen im Winter) sowie zu temporären Verkehrsbehinderungen durch Kräne, Baufahrzeuge o.ä. Diese Störungen treten jedoch in der Regel nur wenige Monate auf und sind nicht über die ganze Bauzeit hinweg gleichermaßen intensiv. Stärkere Einschränkungen sind bei der Umsetzung der Straßenbaumaßnahmen zu erwarten, da hierdurch der Verkehrsfluss voraussichtlich für längere Zeit behindert sein wird.

Die Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Zeppelinstraße werden im weiteren Verfahren in einem Lärmgutachten ermittelt und bewertet. Sofern erforderlich, werden im Bebauungsplan schallschutztechnische Festsetzungen getroffen, welche gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sicherstellen.

Während der Bauzeit kann es zu negativen Veränderungen des Ortsbildes durch die Baustelleneinrichtung, Kräne usw. kommen. Langfristig kommt es jedoch zu einer Aufwertung des Straßenbildes, da die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf ein stark durchgrüntes Ortszentrum abzielt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

#### Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung

Durchgrünung des Plangebiets; ggf. Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

### **Fläche**

Das Vorhaben stellt eine Nachverdichtung im Innenbereich dar. Damit kann die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden.

Der Flächenbedarf für Neuversiegelung sowie der Grünflächenanteil sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht genau bekannt, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts wird zum derzeitigen Stand jedoch nicht erwartet.

#### Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

### **Boden**

Die geplante Nachverdichtung ist mit einer weiteren Versiegelung von Flächen in einer Größenordnung von maximal 20% des Plangebiets (max. ca. 0,24 ha) verbunden. Die zumindest auf einem bis wenigen Grundstücken zu erwartende Errichtung von Tiefgaragen ist mit einem Eingriff in das Bodengefüge und großflächigen Abgrabungen verbunden.

Während der Baumaßnahme kommt es zudem zu einer vorübergehenden Flächeninanspruchnahme, es besteht die Gefahr von baubedingten Bodenverdichtungen durch Baustelleneinrichtung und Baumaschinen sowie von Schadstoffeinträgen in den Boden. Des Weiteren besteht die Gefahr der unsachgemäßen Lagerung von Oberboden sowie dem Eintrag von umweltschädlichen Stoffen.

## Auswirkungen der Planung

Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts wird zum derzeitigen Stand aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen nicht ausgegangen.

### Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Bodenschutz, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Durchgrünung

### **Wasser**

#### Grundwasser

Die geplante Nachverdichtung ist mit einer weiteren Versiegelung von Flächen in einer Größenordnung von voraussichtlich maximal 0,24 ha verbunden, wodurch die Grundwasserneubildung nur unwesentlich reduziert wird. Im Zuge der Nachverdichtung ist davon auszugehen, dass auch Tiefgaragen errichtet werden, die sich potenziell auf den Grundwasserkörper auswirken könnten. Dies ist im weiteren Verfahren nach Vorliegen einer Baugrunduntersuchung und unter Kenntnis der konkreten Planung zu prüfen. Da an der Zeppelinstraße bereits andere Tiefgaragen (z.B. Hotel Maier) sowie eine Fußgängerunterführung vorhanden sind, sind keine unüberwindbaren bautechnischen Hindernisse zu erwarten. Von einer erheblichen Beeinträchtigung wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht ausgegangen.

Das genaue Entwässerungskonzept wird im Laufe der Detailplanung erarbeitet. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) wird wo möglich in begrünten Sickermulden – ergänzt durch Retention mit unterirdischen Rigolen – versickert. Durch Gründächer wird die zu versickernde Wassermenge bereits reduziert. Rad- und Fußwege erhalten sickerfähige Beläge mit geringem Abflussbeiwert. Angesichts der bereits vorhandenen Versiegelung ist daher nicht mit einer reduzierten Grundwasserspeisung zu rechnen.

### Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Schutz des Grundwassers, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Durchgrünung

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### **Klima / Luft**

Durch die Neuversiegelung wird die Kalt- und Frischluftherzeugung auf den bisherigen Freiflächen weiter reduziert, siedlungsrelevante klimatische Ausgleichsflächen sind jedoch vom Vorhaben nicht betroffen. Zudem ist mit einer geringfügigen Erhöhung der lokalen Temperaturen zu rechnen. Eine bedeutende Verschlechterung der Durchlüftung in den angrenzenden Wohngebieten ist nicht zu erwarten. Von einer erheblichen Beeinträchtigung wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht ausgegangen.

### Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung

Siehe Kapitel 8 – Maßnahmen zur Klimaanpassung

### **Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt**

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb ist reversibel und nicht erheblich. Gefährdete oder seltene Biotoptypen oder essenzielle Lebensräume für seltene Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Einzelne Garten-/Vorgartenflächen gehen (teilweise) verloren. Von einer hierdurch verursachten erheblichen Beeinträchtigung der Pflanzenwelt wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht ausgegangen.

**Auswirkungen der Planung**

Auswirkungen auf Bäume: Durch die Neuversiegelung gehen Vegetationsstrukturen dauerhaft verloren. Ob und welche Bäume zusätzlich zu den 5 Bäumen auf Fl.-Nr. 210/1 genau betroffen sind, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Es handelt sich jedoch nur um wenige Einzelbäume; zudem erfolgen Nachpflanzungen insbesondere entlang der Straße.

Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung

Pflanzgebote (Durchgrünung des Straßenraums und der Freiflächen auf den Baugrundstücken, Dach- und Fassadenbegrünung, sonstige Neupflanzungen), ggf. Erhaltungsgebote

**Tiere**

Die vorübergehenden Immissionen durch den Baubetrieb (Lärm, Staub, ggf. Licht, Bewegung) sind reversibel und nicht erheblich. Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge der artenschutzrechtlichen Detail-Untersuchung genauer zu prüfen. Durch den Abbruch des Bestandsgebäudes Zeppelinstr. 300 entfallen zahlreiche Niststandorte für Mehlschwalben. Ob weitere Gebäudebrüter im Gebiet vorkommen, ist noch zu prüfen. Der Verlust von Vegetationsstrukturen (v.a. Großsträuchern, Bäumen) hat voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen von freibrütenden Vogelarten.

Ob im Gebiet Fledermausquartiere vorhanden sind, ist ebenfalls noch zu prüfen. Das Gebiet wird jedoch sicherlich häufiger überflogen, wenn Fledermäuse ihre Jagdhabitats am Bodensee aufsuchen. Da Gehölzen im Allgemeinen eine Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse zukommt, kann es durch die geplante Pflanzung einer Allee entlang der Zeppelinstraße langfristig zu einer verbesserten Situation für die Tiere kommen (erleichterte Straßenquerung).

Eine abschließende Beurteilung der Eingriffsstärke kann derzeit noch nicht erfolgen.

Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung

Erhaltung bzw. Ersatz von Dach- und Fassadenquartieren sowie von Quartierbäumen; Erhaltung lichtfreier bzw. lichtarmer Jagdkorridore bzw. Verbindungsachsen zwischen Quartier- und Jagdgebieten; Umsetzung durch Pflanz- und ggf. Erhaltungsgebote (Durchgrünung des Straßenraums, Dach- und Fassadenbegrünung, sonstige Neupflanzungen), Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung, Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode

**Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich?**  ja  nein

**Landschaft**

Durch die geplante Aufwertung des Straßenraums bei gleichzeitiger Nachverdichtung in den Bauzeilen beidseitig der Straße ändert sich das Stadtbild ganz wesentlich. Es ist vorgesehen, den Straßenraum stärker zu durchgrünen, den Verkehr zu verlangsamen und den Bereich für Fußgänger und Radfahrer attraktiver zu gestalten. Der Zentrums- und Kurortcharakter wird verstärkt.

Baubedingt wird es Veränderungen des Stadtbildes durch Baustelleneinrichtung sowie evtl. Bodenauf-/abtrag geben. Das Landschaftsbild ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht betroffen. Das Stadtbild erfährt langfristig eine Verbesserung.

Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung

Pflanzgebote (Durchgrünung des Straßenraums, Dach- und Fassadenbegrünung, sonstige Neupflanzungen), ggf. Erhaltungsgebote

**Landschaftsbildbewertung erforderlich?**  ja  nein

## Auswirkungen der Planung

### **Kulturelle Güter**

Aufgrund des Fehlens von Kulturdenkmalen, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmalen wirkt sich das Vorhaben auf das Teilschutzgut kulturelle Güter nicht erheblich aus.

#### Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung

Hinweis auf Denkmalschutz (mögliche Bodendenkmäler)

### **Sachgüter**

Auswirkungen auf Land- und Forstwirtschaft: kein Verlust von landwirtschaftlich oder forstlich genutzten Flächen.

Sonstige: Im Zuge des Neubaus des geplanten Pflegeheims auf Fl.-Nr. 210/1 kommt es zum Abbruch der hier bestehenden Gebäude.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen verschiedenen Schutzgütern können Wechselwirkungen auftreten, sodass Wirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut hervorrufen können. Durch diese Wechselwirkungen kann es auch zu Wirkungsverstärkungen oder -abschwächungen kommen. Beispielsweise übt der Verlust von Vegetationsstrukturen eine mehrfache Wirkung auf verschiedene Schutzgüter aus: zum einen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren, zum anderen wird das Landschaftsbild beeinträchtigt und die klimatischen Ausgleichsfunktionen eingeschränkt. Zudem ist die Versiegelung mit der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser verbunden.

## Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **Straßenraumdurchgrünung, Begrünung der Baugrundstücke**

##### Pflanzgebote:

Entlang der gesamten Zeppelinstraße ist eine Allee (beidseitige Baumreihe) aus standortgerechten heimischen Arten zu pflanzen. Infrage kommen beispielsweise Ahorn-, Erlen- oder Eschensorten.

Der geplante Platz im zentralen Plangebiet (unmittelbar südlich des geplanten Pflegeheims) ist mit schirmförmig gezogenen Platanen zu begrünen.

Straßenbegleitend sind kleine Grünflächen mit Staudenmischungen (Blühflächen) zu schaffen.

Die Auswahl der Bäume ist gemäß der städtischen Artenlisten vorzunehmen, welche bereits mit Blick auf den Klimawandel überarbeitet wurden.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen; eine zusätzliche Begrünung von Teilen der Fassaden ist zu prüfen.

Zur Begrünung von Tiefgaragen (in den nicht von Gebäuden bestandenen Bereichen) ist eine Erdüberdeckung von mindestens 70 cm zu schaffen und zu bepflanzen.

Hinweise: Wertgebende Gehölze im Gebiet sollten nach Möglichkeit dauerhaft erhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Bei Um- oder Neubaumaßnahmen sollte darauf hingewirkt werden, dass pro Baugrundstück mind. ein Laubbaum vorhanden ist (je nach Gegebenheit durch Erhaltung oder Neupflanzung). Neupflanzungen sollten sich an den städtischen Artenlisten orientieren.

**Verwendung wasserdurchlässiger und heller Beläge**

Für Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze sowie weitere geeignete Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Schotterrassen, Kiesbelag oder Rasenpflaster. Die Beläge sind zudem in hellen Farben zu wählen.

**Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wildlebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung des bestehenden Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen. Auch der Gebäudeabriss darf ausschließlich in den Wintermonaten vom 01. Oktober bis 28./29. Februar stattfinden. Bäume und Gebäude sind vor Rodung bzw. Abriss durch Fachpersonal auf Brutvögel und Fledermäuse zu prüfen. Je nach Ergebnis dieser Prüfung sind entsprechende Nisthilfen bzw. Ersatzquartiere anzubringen bzw. aufzustellen.

**Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen und schwach reflektierender PV-Anlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig gewählt werden (max. 6 m). Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen. Es sind ausschließlich reflexionsarme Photovoltaik-Elemente mit max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts (3 % je Solarglasseite) zu verwenden.

**Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)**

Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück, etwa zur Geländegestaltung, wiederzuverwenden.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

**Bodenschutz**

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

**Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Friedrichshafen – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

### **Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### **Maßnahmen zur Klimaanpassung**

Siehe Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhaltungsgebot und generelle Erhöhung des Grünflächenanteils (Durchgrünung des Straßenraums und der Freiflächen auf den Baugrundstücken, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Verwendung wasserdurchlässiger und heller Beläge
- Reduzierung der Versiegelung auf das Minimum (z.B. Straßenbreite)
- Ausrichtung/Orientierung der Gebäude/Fenster
- Anlage eines Wasserspiels für ein angenehmeres Mikroklima auf dem gepl. zentralen Platz

### **Kompensationsmaßnahmen**

Für den Abbruch des Gebäudes Zeppelinstr. 300 sind aufgrund der hier vorkommenden Mehlschwalben CEF-Maßnahmen umzusetzen. Dies ist bereits im Winter 2020/2021 auf außerhalb des Plangebiets, aber in räumlicher Nähe liegenden Flächen erfolgt; das Monitoring läuft.

Ob auch für weitere Arten Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Diese Maßnahmen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

## **Zusammenfassung und Hinweise zum weiteren Vorgehen**

### **Eingriffsschwerpunkte und Abschätzung der erheblichen Umweltfolgen**

Der Eingriffsschwerpunkt liegt voraussichtlich beim Schutzgut Fauna, da durch den geplanten Abbruch von Gebäuden sowie die Rodung einzelner Gehölze bekannte sowie auch potenzielle Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Vögeln, ggf. auch von Fledermäusen entfallen. Zur Lösung der artenschutzrechtlichen Konflikte ist eine Reihe von Maßnahmen umzusetzen (z.B. Rodung/Abbruch nur im Winterhalbjahr, Anbringung und Integration von Nisthilfen/Fledermausquartieren usw.).

Darüber hinaus werden zum aktuellen Zeitpunkt keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplante städtebauliche Entwicklung der Ortskernzone Fischbach erwartet: Kleinflächig werden bislang offene Bodenflächen versiegelt, wodurch auch ihre Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf verloren gehen. Durch den Verlust der Vegetationsflächen kommt es zu geringfügigen klimatischen Veränderungen (stärkere Aufheizung durch Versiegelung). Insbesondere der Boden, daneben auch die weiteren Schutzgüter, sind jedoch durch die bestehende Bebauung bereits stark beeinträchtigt. Zudem zielt die Planung auf eine deutlich stärkere Durchgrünung des Straßenraums ab, wodurch einige der o.g. negativen Effekte der Nachverdichtung wettgemacht werden.

### **Auswirkungen auf Bäume**

Durch die Ausschöpfung der erweiterten Bebauungsmöglichkeiten kann es zur Fällung einzelner Bäume kommen. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 210/1, wo die Errichtung eines Pflegeheims geplant ist, werden voraussichtlich fünf Bäume gerodet. Sofern es sich dabei um Höhlenbäume handelt, sind als kurzfristiger Ersatz Nistkästen an Bäumen in der unmittelbaren Umgebung anzubringen.

Im Rahmen der Umgestaltung des Straßenraumes mit der Anlage eines öffentlichen Platzes im Zentrum des Plangebietes werden hier etwa 30 Bäume neu gepflanzt, so dass sich die Durchgrünung des Plangebietes langfristig sogar verbessern wird.

### **Artenschutz**

Da es sich um einen bereits beplanten innerörtlichen Bereich handelt, ist eine Bebauung (Neubau nach (Teil-)Abriss, Umbau, Erweiterung) im Rahmen der geltenden Festsetzungen und Bauvorschriften bereits jetzt zulässig. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist beim jeweiligen Einzelbauvorhaben bereits jetzt zu beachten. Hieran ändert sich grundsätzlich nichts. Im Gebiet ist das Vorkommen von Mehlschwalben sicher bekannt; ein Vorkommen von Fledermäusen ist wahrscheinlich. Zudem sind weitere typische Siedlungs-/Gartenvögel zu erwarten. (Ggf. vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen zur Erhaltung vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind objekt- bzw. vorhabensbezogen zu planen und umzusetzen. Um genauer einschätzen zu können, in welchen Bereichen Konflikte auftreten könnten, wird bereits im Vorfeld (im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens) eine Untersuchung der vorhandenen Gebäude und Gehölzbestände mit Blick auf mögliche Vogel- und Fledermausvorkommen empfohlen (etwa 3 Begehungen pro Artengruppe sowie eine Gebäude- und Baumkontrolle). In Bezug auf die bekannte Mehlschwalben-Kolonie Zeppelinstr. 300 wurden bereits im vergangenen Jahr CEF-Maßnahmen umgesetzt; derzeit läuft noch ein Monitoring zur Überprüfung des Maßnahmenenerfolgs.

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 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**

Bei Integration der allgemein üblichen bzw. der guten fachlichen Praxis entsprechenden Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf Beleuchtung, Photovoltaikanlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen usw. sind keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet am Bodensee zu erwarten.

FFH-Vorprüfung/ -Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich  nein  ja

### **Weitere Prüfungen und Fachgutachten**

Baugrundgutachten  
 Lärmgutachten  
 Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung

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: Blick entlang der Zeppelinstraße nach Nordwesten; wenig durchgrünter Straßenraum



Foto 2: typische Bestandsbebauung: Trauf zur Str., zwei Vollgeschoße + DG, steile Dachneigung



Foto 3: Beispiel für eine in jüngerer Zeit umgesetzte Neubebauung auf Grundlage der geltenden Satzung (Gebäude Zeppelinstr. 306 und 310)



Foto 4: Beispiel für die Freiflächengestaltung: asphaltierte Zufahrt, gepflasterte Stellplätze



Foto 5: monotone Thuja-Grenzbepflanzung im südöstlichen Plangebiet (Fl.-Nrn.136/2 u. 136/33)



Foto 6: Zeder auf dem Grundstück Fl.-Nr. 176



Foto 7: Spielplatz hinter dem Gebäude Zeppelinstr. 300 (Fl.-Nr. 210/1)



Foto 8: Asthöhle an einem der Walnussbäume auf dem Grundstück Fl.-Nr. 210/1



Foto 9: Salweide im Garten hinter dem Gebäude Zeppelinstr. 300 (Fl.-Nr. 210/1)



Foto 10: Mehlschwalben-Nester am Gebäude Zeppelinstr. 300