Anlage 3

Umweltbeitrag zum Bebauungsplan `Adlerareal´ in Allensbach

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

27. Februar 2042

Helmut Hornstein Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25, 88662 Überlingen

1.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung des Bebauungsplans `Adlerareal´ in Allensbach unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG (Nr. 18.7 – Städtebauprojekte).

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

1.2 Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.315 m². Der überwiegende Teil dieser Fläche ist bereits bebaut (Wohnbebauung, ehem. Gasthaus, Gewerbebauung, Nebenanlagen, etc.) bzw. versiegelt (Straßenverkehrsflächen, Hofflächen, Parkplätze). Die Neuinanspruchnahme von Fläche durch die Planung betrifft damit überwiegend die bestehenden Freiflächen der Grundstücke Fl. St. Nr. 223, 71/2 und 72.

Die angestrebte Bauweise entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung.

1.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Ortslage von Allensbach. Bisher tritt es überwiegend als Gemengelage von bebauten und überwiegend unbebauten Grundstücken in Erscheinung. Das ehemalige Gasthaus Adler sowie die nördlich der Radolfzeller Straße gelegene Gewerbebebauung bilden wirksame Raumkanten im Ortskern von Allensbach. Die geplante Bebauung stellt eine innerörtliche Nachverdichtung innerhalb von Allensbach dar, bei der keine massiven negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu befürchten sind. Mit der Planung wird weiterhin eine angemessene Freiflächenstruktur ermöglicht. Ortsbildprägende denkmalgeschützte Gebäude werden erhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern mindern die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ab.

1.4 Boden

Im Bestand besteht das Plangebiet aus weitläufig befestigten Flächen (Asphalt und Pflaster) mit einigen größeren Grünflächen. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei Grundstücke, die lediglich bereichsweise aufgelockerte Bebauung und größere zusammenhängende Gartenflächen aufweisen. Südlich an das Plangebiet grenzt die Bahnlinie Konstanz-Radolfzell an.

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die zusätzliche Bebauung und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. Zusätzlich sind befestigte Flächen in Form von Parkplätzen geplant. In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Innenbereich befindet, liegen keine Werte aus der Bodenschätzung vor. Nach der Bodenkarte Baden-Württemberg im Maßstab 1:50.000 befindet sich das Plangebiet vermutlich im Bereich von Gleyen oder Parabraunerden aus unterschiedlichen Ausgangssubstraten. Die folgenden kartierten bodenkundlichen Einheiten kommen für das Plangebiet infrage:

- U 151: Kalkanmoorgley und Kalknassgley aus jungen Seeablagerungen (Seekreide), z.T. über sandig-schluffigen Beckensedimenten.
- U 8: Pararendzina aus Geschiebemergel.
- U 53: Parabraunerde aus Geschiebemergel.

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

	U 151	**U 8**	**U 53**
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1,5	2,5	1,5
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,0	3,0	3,0
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	1,5	2,5	2,0
Standort für naturnahe Vegetation	Hoch bis sehr hoch	Keine	Keine
Gesamtbewertung	**3,50**	**2,67**	**2,17**

Auszug aus der BK 1:50.000 – Bodenkundliche Einheiten, Quelle: LGRB Baden-Württemberg

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen setzt sich künftig aus den überbauten Flächen und den zugehörigen Nebenanlagen zusammen. Dem steht das jetzt schon in weiten Teilen überbaute bzw. versiegelte Plangebiet gegenüber.

Baufenster werden innerhalb des Plangebietes überwiegend dort ausgewiesen, wo auch im Bestand Bebauung existiert. Ausnahmen hiervon stellen die beiden Baufenster auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 71/2 und 72 dar. Diese dienen der Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Zudem wird das Schutzgut `Boden´ durch die Anlage einer Tiefgarage unter den geplanten Neubauten nördlich der Radolfzeller Straße beiinträchtigt.

Gem. der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.8 – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – sind Terrassen, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen. Zudem sind kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile nur dann zulässig, wenn sie beschichtet sind. Damit sollen Verunreinigungen des Bodens vermieden werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 20 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

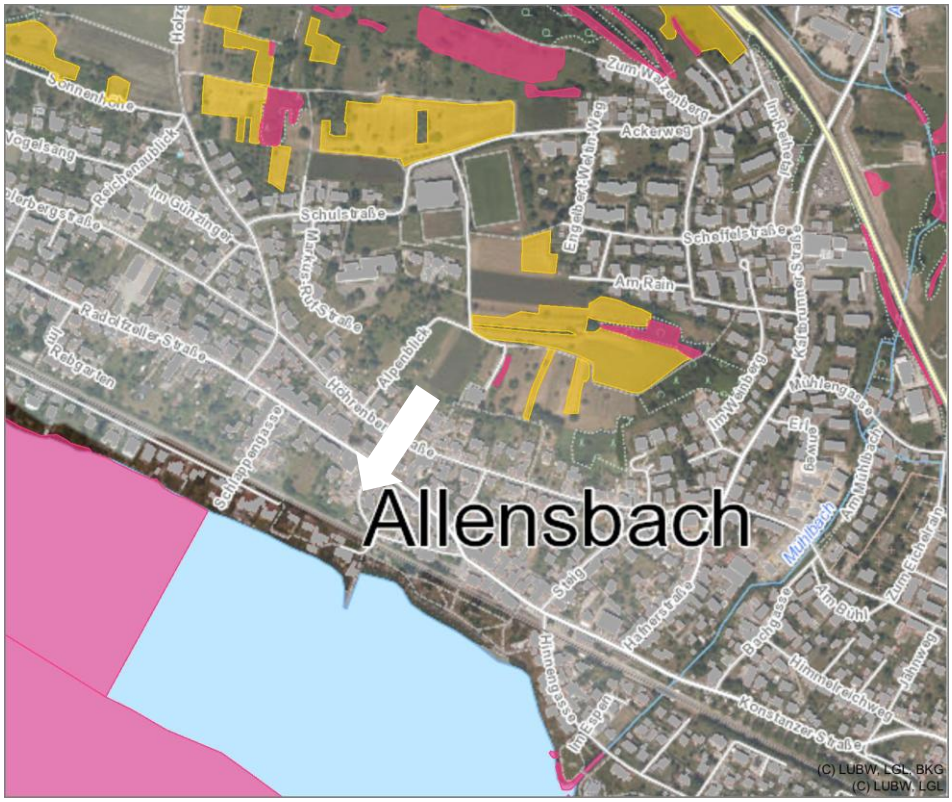
Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.4 – Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke – sind unbebaute Flächen als Grünflächen anzulegen.

Mit den genannten Festsetzungen und Bauvorschriften können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden abgemildert werden.

1.5 Flora / Fauna

1.5.1 Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen. Etwa 200 m südwestlich des Plangebietes befindet sich das geschützte Biotop Nr. 182203350791 ‚Flachwasserzone des Gnadensees, Allensbach West'. Aufgrund der Entfernung und der Art der Planung innerhalb der Ortslage von Allensbach sind keine negativen Auswirkungen auf das geschützte Biotop zu erwarten.



Auszug aus der LUBW-Biotopkartierung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes bilden ein heterogenes Areal aus bebauten, überwiegend unbebauten und befestigten Flächen.

Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 223 befindet sich das bisherige Sparkassengebäude. Das Areal ist ansonsten überwiegend mit Parkplätzen und Zufahrten befestigt. Am östlichen Grundstücksrand befindet sich eine Grünfläche (Rasen) mit zwei stattlichen Linden.

Das benachbarte Grundstück Fl. St. Nr. 222 ist abgesehen von kleinen, randlichen Grünflächen (gärtnerisch als Hecken / Staudenbeete angelegt) fast ausschließlich bebaut bzw. befestigt.

Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 71 befindet sich das ehemalige Gasthaus Adler. Dieses nimmt mit seinen Nebenanlagen den überwiegenden Teil des Grundstücks ein. Auf einer kleinen Hof-/ Parkfläche steht eine große Birke. Der rückwärtige Schuppen des Gasthofs weist eine dichte Fassadenbegrünung aus gemeinem Efeu auf.

Das Grundstück Fl. St. Nr. 70 ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebaut. Der Bebauung ist eine unbefestigte Hoffläche zur Radolfzeller Straße hin vorgelagert. Im rückwertigen Bereich befindet sich eine kleine Gartenfläche.

Nördlich der Brunnengasse befinden sich die Grundstücke Fl. St. Nr. 71/2 und 72. Diese sind durch weitläufige Gartenflächen (Gemüse- und Staudenbeete, Wiesen, Obstbäume) geprägt. Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 71 befindet sich ein Schuppen. Des Weiteren ist hier eine Fläche als Parkplatz befestigt. Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 71/2 befindet sich ein stattliches Fachwerkhaus.

Das Plangebiet umfasst zudem Teile der Straßenverkehrsflächen der Brunnengasse und der Radolfzeller Straße.

Für die Realisierung der Planung mit der vorgesehenen Neubebauung inklusive einer Tiefgarage müssen die vorhandenen Bäume und Gehölze gerodet werden.

Garten auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 71/2 und 71

Linden auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 223

Rückwärtiger Bereich des ehemaligen Gasthofs Adler

1.5.2 Tiere / geschützte Arten / artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes, insbesondere die Wiesen- und Gehölzflächen, sowie die teils stattlichen Bäume bilden grundsätzlich Nahrungs- und Bruthabitate für Vögel und Insekten. Für Fledermäuse sind zudem die vorhandenen alten und teils denkmalgeschützten Gebäude von Bedeutung.

Das Gebäude des ehemaligen Gasthofs „Adler“ wurde im Sommer 2023 auf Fledermausquartiere hin untersucht. Es wurden keine Hinweise für Vorkommen dieser Artengruppe innerhalb des Gebäudes vorgefunden (vgl. Kurzbericht vom 14.10.2023 Heck, Radolfzell). Bei Abbruch oder Umbau weitere Gebäude sind diese ebenfalls auf Fledermausvorkommen hin zu untersuchen. Dies ist als planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Die textlichen Festsetzungen enthalten zudem die Verpflichtung, Nist- und Fledermauskästen als Ersatz für entfallende Lebensräume zu installieren.

Zum Schutz der Insektenwelt sind Außenbeleuchtungseinrichtungen mit sog. insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten und so anzuordnen, dass sie nur auf die zu beleuchtende Fläche und nicht in Richtung des Himmels abstrahlen.

Fäll- und Rodearbeiten sind zum Schutz der Avifauna außerhalb deren Brutzeit durchzuführen (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.8.6).

Der Bebauungsplan enthält Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, die mittelfristig entfallende Funktionen übernehmen. Die Pflanzgruben sind entsprechend der FLL-Richtlinie für das Anpflanzen von Bäumen auszuführen, sodass diese auch im Bereich der geplanten unterbauten Bereiche realistische Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Im Bebauungsplan sind weiterhin extensive Dachbegrünung und mit Großsträuchern zu bepflanzende Grundstücksflächen festgesetzt, die ebenfalls positive Effekte für das Schutzgut Flora/ Fauna erzielen können.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Für Teilbereiche des Plangebietes wurde durch das Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, eine artenschutzrechtliche Einschätzung gem. § 44 BNatSchG vorgenommen, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

`Die Fläche des untersuchten Gebietes (Größe rd. 1,5 ha) liegt unmittelbar nördlich der Bahnlinie zwischen Konstanz – Radolfzell und wird derzeit überwiegend von Gebüschgruppen (Schlehe, Roter Hartriegel, Brombeere, Brennnessel und Efeu) und einer tiefer gelegenen, nachweislich eingesäten Magerwiese (Gewöhnliche Pechnelke, Wiesensalbei) sowie einem unter Denkmalschutz stehenden Bahnwärterhäuschen geprägt.

Das angetroffene Artenspektrum bei den Vögeln spiegelt dabei insgesamt den Charakter eines locker durchgrünten Siedlungsbereiches wider. So konnte hier ein klassisches Artenspektrum mit allgemein verbreiteten und meist häufigen Arten des Siedlungsraumes (12) festgestellt werden. Hierzu gehören u.a. Haussperling, Hausrotschwanz, Amsel, Grünfink, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Mauersegler oder Kohlmeise.

Als Ergebnis der Untersuchung kann damit festgehalten werden, dass die betroffenen Flurstücke aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine vergleichsweise mittlere Bedeutung besitzen. Im Bereich der alten Fassade des Bahnhäuschens auf Flurstück 86/20 brüten mindestens drei Paare des Haussperlings, RL V.

Von Interesse für Amphibien und Reptilien ist der Bereich entlang der Bahnlinie mit Verzahnungszonen zwischen Schotterkörper und deckungsreicher Vegetation als Lebensraum der Zauneidechse (Lacerta agilis), RL V sowie der kurze Abschnitt der Grabenunterführung (Erdkröte). Die ebenfalls "streng geschützte" Schlingnatter (Coronella austriaca), RL 3, konnte trotz der Ausbringung von Schlangenblechen, nicht nachgewiesen werden. Dieser Randbereich ist für Reptilien dennoch von hoher Bedeutung, auch wenn er außerhalb des Plangebietes liegt.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG (vgl. 1.2) muß ein Baubeginn außerhalb der Brutzeit der betroffenen Arten liegen (Brutzeiten: Anfang März bis Ende August). Erst ab diesem Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bautätigkeiten (mögliche Beseitigung von Gehölzstrukturen und ggf. Gebäude) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der „besonders" und „streng geschützten" Arten getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden.

Die in der Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz werden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

1.5.3 Biotopverbund

Das Plangebiet liegt aufgrund seiner innerörtlichen Lage deutlich außerhalb der im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ dargestellten Kern- und Suchräume für feuchte und mittlere Standorte.

Auszug aus dem Fachplan landesweiter Biotopverbund, Quelle: LUBW

1.6 Klima / Luft

Die unbebauten und unbefestigten Flächen innerhalb des Plangebietes erfüllen, bedingt durch ihre vergleichsweise geringe Größe eingeschränkte, siedlungsklimatische Ausgleichsfunktionen. Die mit der Planung einhergehende zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Diese Eingriffe werden durch die Anlage von Grünflächen, Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie extensive Dachbegrünungen verringert.

1.6.1 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Das Klima auf der Erde ist einem stetigen Wandel unterworfen. Durch den im Zuge der Industrialisierung vermehrten Ausstoß von Treibhausgasen wird der Prozess der Erderwärmung signifikant beschleunigt. Die Menschheit muss sich bereits jetzt mit den sicht- und fühlbaren Folgen des Klimawandels auseinandersetzen. Diese werden sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten deutlich verstärken. Direkte Folgen sind unter Anderem:

- Hitze: Zunahme von extrem heißen Tagen und Nächten, u. U. verlängerte Vegetationsperiode
- Trockenheit: Rückgang regelmäßiger Niederschläge, lange Trockenperioden, Staubbildung
- Starkregen: Zunahme der Starkregenereignisse, erhöhte Überschwemmungsgefahr.

Die vorgenannten direkten Folgen des Klimawandels ziehen weitere indirekte Folge nach sich. Diesen muss auch im Bereich der Bauleitplanung aktuell und in Zukunft verstärkt Rechnung getragen werden:

„[Die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung des für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ §1 Abs. 5 BauGB

Hier gilt es zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu unterscheiden.

Während erstgenannte das Ziel verfolgen, neue Emissionen zu vermeiden und so den Klimawandel zu verlangsamen, sollen mit den letztgenannten Maßnahmen die bereits eintretenden unumgänglichen Folgen des Klimawandels und deren Konsequenzen für ein Baugebiet bzw. eine Siedlung abgemildert werden.

Im Bebauungsplan `Adlerareal´ wird der beschriebenen Problematik mit den folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Klimaschutz:

- Pflanzgebote: Bäume binden CO2 und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

Klimaanpassung:

- Dachform: Zulässigkeit von extensiv begrünten Flachdächern zur passiven Gebäudekühlung. Dies dient zudem der Rückhaltung von Regenwasser.
- Grünflächen: Durch die Anlage der nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und dienen in räumlich begrenztem Maße der Kalt- und Frischluftproduktion.
- Beläge: Wege, Terrassen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung.

1.7 Wasser

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Der Bodensee befindet sich etwa 60 m südlich des Plangebietes.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (private Grünflächen) und die planungsrechtliche Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten. Extensive Dachbegrünungen führen zum verzögerten Abfluss und zur Vorreinigung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers.

1.8 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Radolfzeller Straße 11), das im Zuge der Planung erhalten und saniert werden soll. Das Gebäude der Bunnengasse 1 ist als Prüffall kartiert. An diesem Gebäude sind im Zuge der Planung keine Veränderungen vorgesehen.

Als Sachgüter sind die sonstigen bestehenden Gebäude zu werten. Mit der vorliegenden Planung kann das Straßenbild an der Radolfzeller Straße aufgewertet und das Gebiet behutsam nachverdichtet werden.

1.9 Mensch / Naherholung

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht gestört. Es entstehen Wohn- und Gewerbeflächen in zentraler Lage.

1.10 Fazit

Eingriffe durch die Planung entstehen insbesondere in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung vormals unversiegelter Flächen sowie in das Schutzgut Flora / Fauna durch den Wegfall von Bäumen und Freiflächen.

Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe sind:

- Dachbegrünungen,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen,
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern,
- Festsetzung zur Gestaltung der Pflanzgruben von Bäumen,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungs-einrichtungen,
- Zulässigkeit von Fäll- und Rodearbeiten außerhalb der Brutzeit der Avifauna,
- Festsetzung zur Anbringung von Nist- und Fledermauskästen an den Gebäuden innerhalb des Plangebietes,
- Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen vor Eingriff in den Gebäudebestand,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.