

## Vorbereitender Umweltbericht (VUB)

### zum vorhabenbezogenen Bebauungs-Plan Nr. 217 „Hotel Maier“

B-Plan bzw. Änderung nach § 30 BauGB

B-Plan nach § 13a BauGB

B-Plan nach § 13 BauGB

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:** Im Plangebiet soll das bestehende Hotel durch einen Neubau erweitert werden. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sind durch die Planung geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Flora und Fauna zu erwarten. Die hohe Bebauung kann eine minimale Verschlechterung des Lokalklimas bewirken.

Durch den Neubau und die einheitliche Fassadengestaltung kann das Orts- und Straßenbild entlang der Zeppelinstraße aufgewertet werden.

**Fachliche Bearbeitung:**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbereitender Umweltbericht (VUB).....</b>	<b>1</b>
<b>Fachliche Bearbeitung: .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Zielsetzung der städtebaulichen Planung.....</b>	<b>5</b>
<b>Begründung zum Standort (Alternativenprüfung) .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Beschreibung der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>Inhalte des B-Plans .....</b>	<b>5</b>
<b>Bedarf an Grund und Boden.....</b>	<b>5</b>
<b>Erschließung.....</b>	<b>5</b>
<b>Grünflächen, Maßnahmen zur Grünordnung, Maßnahmen zur Klimaanpassung.....</b>	<b>5</b>
<b>Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen und Konzepte.....</b>	<b>6</b>
<b>Regionalplan .....</b>	<b>6</b>
<b>Bodenseeuferplan .....</b>	<b>6</b>
<b>Bodenseeuferbewertung .....</b>	<b>7</b>
<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>Landschaftsplan.....</b>	<b>8</b>
<b>Bestehender B-Plan .....</b>	<b>8</b>
<b>Hochwasserrisikomanagement (Hochwassergefahrenkarte) .....</b>	<b>8</b>
<b>Biotopverbund (§ 22 NatSchG BW).....</b>	<b>9</b>
3.1.1 Fachplan landesweiter Biotopverbund	9
<b>Stadtbiotopkartierung .....</b>	<b>9</b>
<b>Lärmaktionsplan (LAP) Stadt Friedrichshafen.....</b>	<b>10</b>
<b>Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Stadt Friedrichshafen .....</b>	<b>10</b>
<b>Relevante Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) .....</b>	<b>11</b>
<b>4 Schutzgebiete.....</b>	<b>12</b>
<b>NATURA 2000-Gebiete (Europäische Vogelschutzgebiete / FFH- Schutzgebiete) .....</b>	<b>12</b>
<b>Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG).....</b>	<b>12</b>
<b>Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG).....</b>	<b>13</b>
<b>Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG).....</b>	<b>13</b>
<b>Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW, § 30a LWaldG) .....</b>	<b>13</b>
<b>Erholungswald, Waldrefugien, Habitatbaumgruppen (§§ 32, 33 LWaldG; Alt- und Totholzkonzept Forst BW 2010 i.V.m. §§ 38(2),44 BNatSchG).....</b>	<b>14</b>
<b>Schutzwald (Boden-, Biotopschutzw. mit Waldbiotopen, Schutzwald geg. schädliche Umweltwirkungen) (§§ 29, 30, 30a, 31 LWaldG) .....</b>	<b>14</b>
<b>Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG, § 24 WG) .....</b>	<b>14</b>

<b>5 Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorbelastungen</b>	<b>15</b>
Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung).....	15
Boden .....	15
Wasser .....	16
5.1.1 Grundwasser            16	
Oberflächengewässer .....	16
Klima.....	16
Luft .....	16
Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt.....	16
Tiere .....	17
Landschaft.....	17
Kulturelle Güter.....	17
Sachgüter .....	18
<b>6 Wirkfaktoren der Planung</b> .....	<b>19</b>
Bau- und anlagebedingte Wirkungen .....	19
Betriebsbedingte Wirkungen .....	19
Fortsetzung 6.2 Betriebsbedingte Wirkungen* .....	20
<b>7 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>21</b>
Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung).....	21
Boden .....	21
Wasser .....	21
7.1.1 Grundwasser            21	
7.1.2 Oberflächengewässer 21	
Klima.....	21
Luft .....	21
Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt.....	21
Tiere .....	22
Landschaft.....	22
Kulturelle Güter.....	22
Sachgüter .....	22
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	22
<b>8 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen</b> .....	<b>23</b>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	23
Maßnahmen zur Klimaanpassung .....	23
Kompensationsmaßnahmen .....	23
<b>9 Zusammenfassung und Hinweise zum weiteren Vorgehen</b> .....	<b>24</b>

<b>Eingriffsschwerpunkte und Abschätzung der erheblichen Umweltfolgen.....</b>	<b>24</b>
<b>Auswirkungen auf Bäume .....</b>	<b>24</b>
<b>Artenschutz .....</b>	<b>24</b>
<b>Eingriffs-Kompensationsbilanz .....</b>	<b>24</b>
<b>Natura 2000 .....</b>	<b>24</b>
<b>Weitere Prüfungen und Fachgutachten .....</b>	<b>24</b>
<b>Anhang I : Fotodokumentation .....</b>	<b>25</b>
<b>Anhang II : Quellenangaben.....</b>	<b>26</b>

## 1 Zielsetzung der städtebaulichen Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage zur Erweiterung des Hotels Maier in Friedrichshafen-Fischbach. Die Kapazitäten des vorhandenen Hotelgebäudes und seiner Anbauten sind erschöpft. Für die Bestandssicherung und die weitere Entwicklung des Betriebes ist daher ein Erweiterungsbau auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 210/5 notwendig.

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

Der geplante Neubau soll westlich an das Bestandsgebäude anschließen und damit Teil des Hotels werden. Ein alternativer Standort ist daher nicht sinnvoll. Das Fl. St. Nr. 210/5 grenzt unmittelbar an das bestehende Hotelareal an.

## 2 Beschreibung der Planung

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

Sonstiges Sondergebiet gem §11 BauNVO.

### **Bedarf an Grund und Boden**

Das gesamte Areal inklusive des bestehenden Hotels umfasst etwa 2.000 m<sup>2</sup>. Der Flächenanteil für den Neubau/ Hotelerweiterung beträgt ca. 725 m<sup>2</sup>.

### **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Zeppelinstraße (Bundesstraße 31).

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

Der Vorgarten des Gebäudes auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 210/5 kann nicht erhalten werden. Maßnahmen im Zuge des Neubaus: Anlage von kleinen Grünflächen, soweit möglich und sinnvoll, Regenwasserbewirtschaftung, Dachbegrünungen.

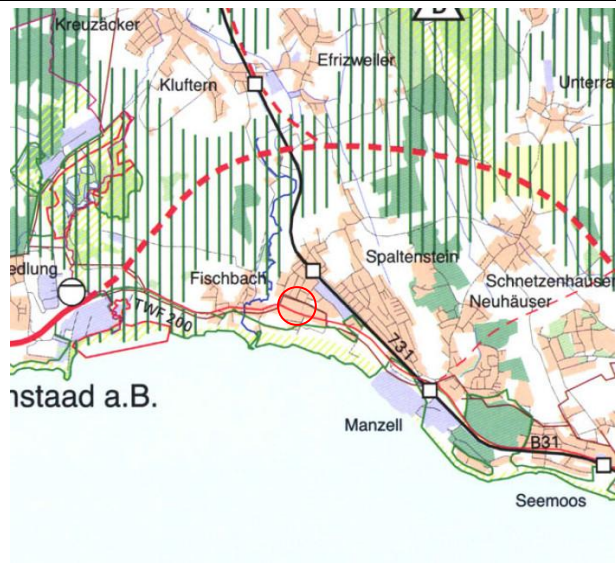
### **Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz**

Energetische Optimierung der Bestandsgebäude und des Neubaus, ordnungsgemäßer Anschluss an das Kanal- und Leitungsnetz, Nutzung regenerativer Energien.



### 3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

#### Regionalplan



Im Regionalplan für die Region Bodensee-Oberschwaben ist das Areal als Wohn-, Misch- oder Sondergebiet eingetragen. Die südlich angrenzende Zeppelinstraße ist als Straße der Kategorie III dargestellt.

Betroffenheit durch Planung:

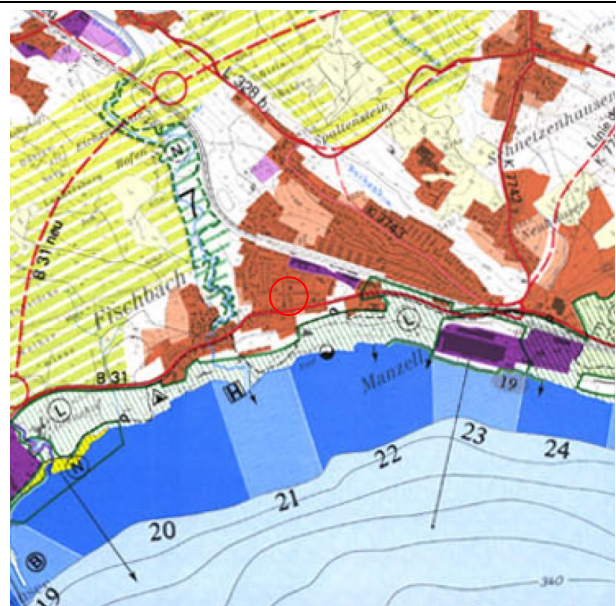
nein

ja,

Zielabweichungsverfahren erforderlich:

nein  ja  zu klären mit Oberer Raumordnungsbehörde (Referat 21)

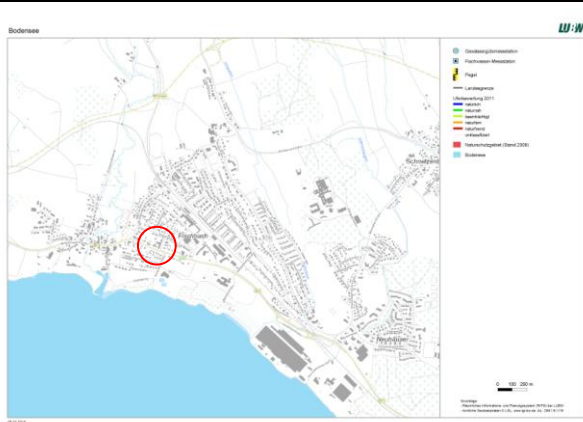
#### Bodenseeuferplan



Das Plangebiet ist im Bodenseeuferplan als Wohnbaufläche bzw. gemischte und Sonderbaufläche dargestellt.

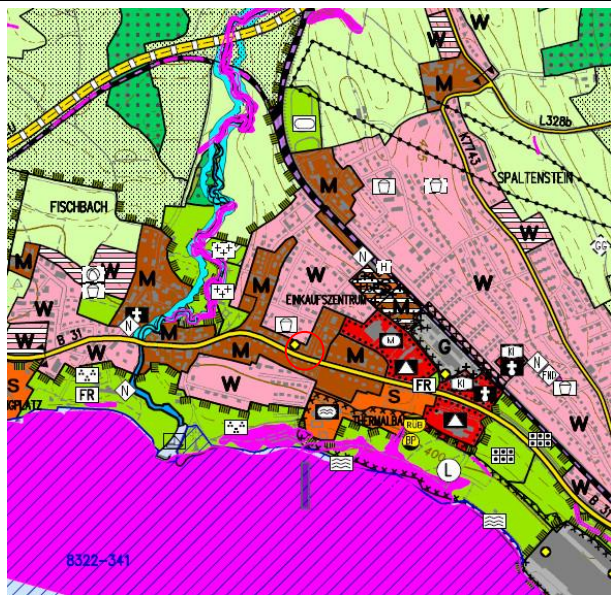
### 3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

#### Bodenseeuferbewertung



Das Bodenseeufer ist von der Planung nicht betroffen.

#### Flächennutzungsplan

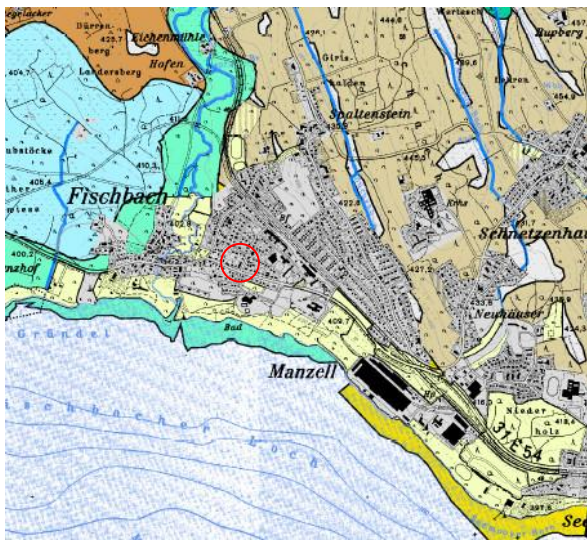


Im Flächennutzungsplan gehört das Plangebiet zu einer Mischbaufläche, an die im Nordwesten eine Wohnbaufläche anschließt. Das direkt westlich an das Plangebiet anschließende Grundstück ist als Altlastenstandort eingetragen.

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

### 3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

#### Landschaftsplan

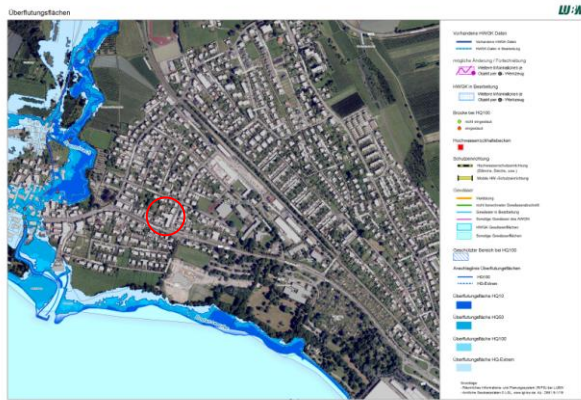


Im Landschaftsplan der VVG Friedrichshafen – Immenstaad ist das betroffene Areal der Siedlungsfläche im Ortskern Fischbachs zugeordnet. Aufgrund der Flächenversiegelung sind natürliche Bodenfunktionen lediglich eingeschränkt von Bedeutung.

#### Bestehender B-Plan

Das Areal ist derzeit vom Bebauungsplan Nr. 39 „Fischbach Nord“ überplant.

#### Hochwasserrisikomanagement (Hochwassergefahrenkarte)



Die Hochwassergefahrenkarte zeigt für das Plangebiet keine Ausweisungen.

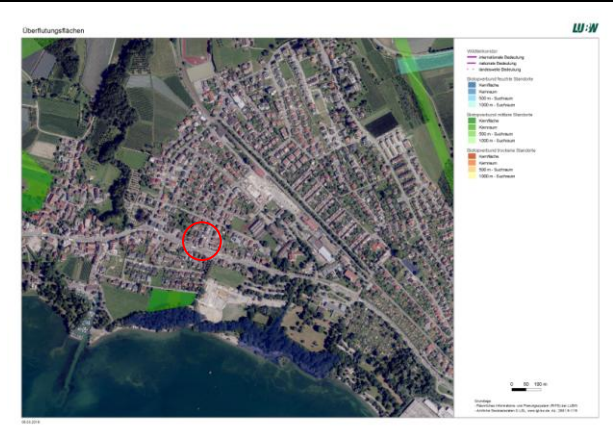
Retentionsausgleich erforderlich:  nein  ja  zu klären mit Landratsamt (Amt für Wasser- und Bodenschutz)



### 3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

#### **Biotopverbund (§ 22 NatSchG BW)**

##### 3.1.1 Fachplan landesweiter Biotopverbund



Das Plangebiet ist nicht betroffen.

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

#### **Stadtbiotopkartierung**

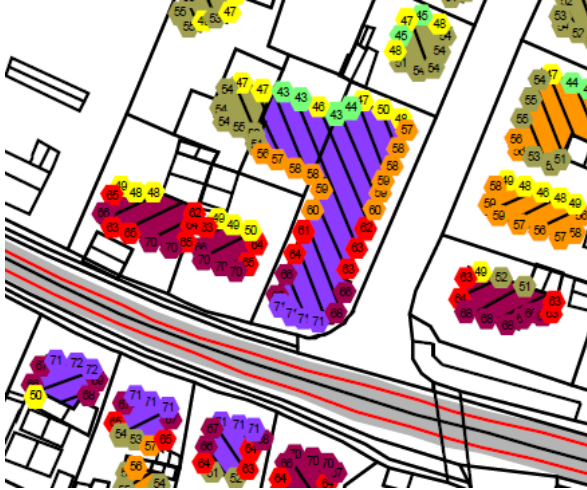


Im Bereich des Plangebietes sind keine Biotope verzeichnet.

### 3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

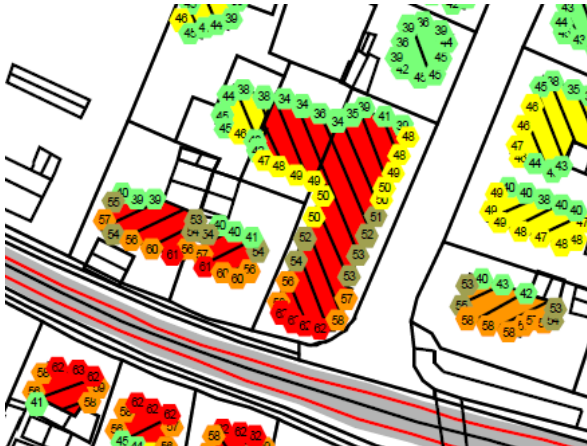
#### Lärmaktionsplan (LAP) Stadt Friedrichshafen

6 Uhr bis 22 Uhr tagsüber



Tagsüber werden an den zurückgesetzten Gebäudeteilen Werte von bis zu 70 dB erreicht. An der Stirnseite des Bestandsgebäudes des Hotels Maier liegen die Werte bei 71 dB.

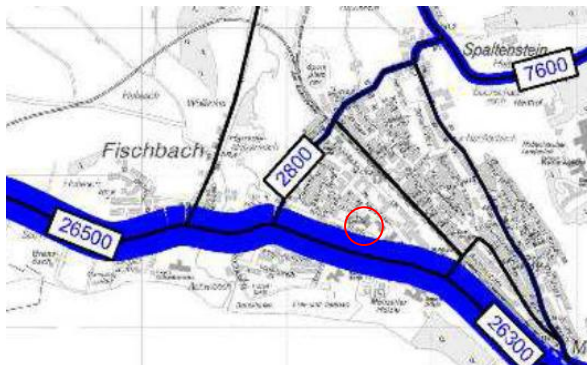
22 bis 6 Uhr nachts



Nachts werden an den der B 31 zugewandten Gebäudeteilen bis zu 62 dB erreicht.

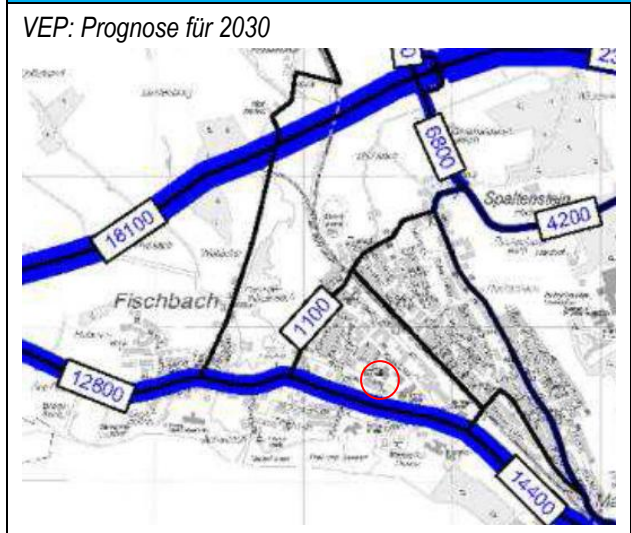
#### Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Stadt Friedrichshafen

VEP: Bestandsaufnahme 2013



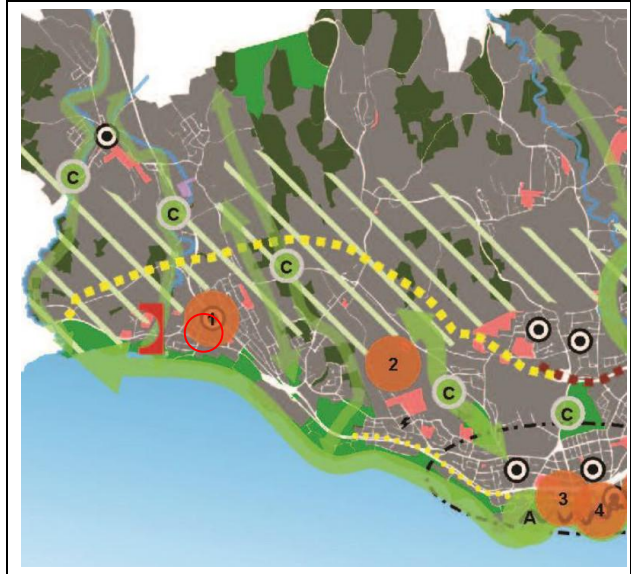
Gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Friedrichshafen (Stand 07.11.2017, Grundlage der Erhebung aus dem Jahr 2013)  
= 26.300 bis 26.500 Kfz/ Tag Zeppelinstraße

### 3 Übergeordnete Planungen und Konzepte



Gemäß Prognose für das Jahr 2030, die die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie fest eingeplante Infrastrukturmaßnahmen einschließt, wird die Zepelinstraße mit nur mehr 12.800 bis 14.400 Kfz pro Tag durch den Bau der B31 neu zwischen Immenstaad und Friedrichshafen deutlich entlastet.

#### Relevante Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)



Im Abschlussbericht zum ISEK wird die Ortsmitte Fischbach als Ort mit hoher Bedeutung für die Gesamtstädtische Entwicklung und Raum für baulich-gestalterische Entwicklungen definiert.

Das Hotel- und Gastgewerbe spielt, wie überall am Bodensee, eine wichtige Rolle. Die positive Entwicklung der Übernachtungszahlen bei nahezu konstanter Anzahl der Beherbergungsbetriebe - auch außerhalb der Hochsaison während der Messezeiten - führt häufig zu Engpässen. Der Ausbau bereits bestehender Hotels ist daher für die touristische Entwicklung der Stadt wünschenswert.

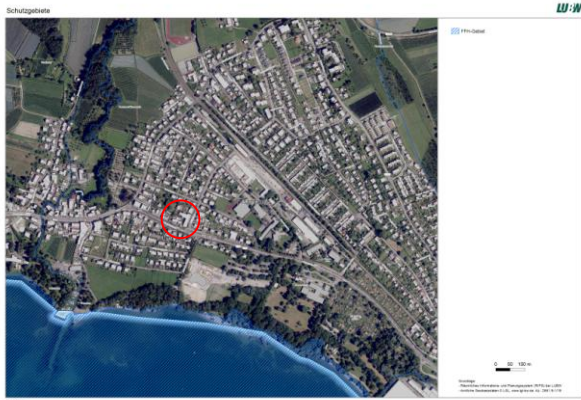
#### Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 3

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



## 4 Schutzgebiete

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



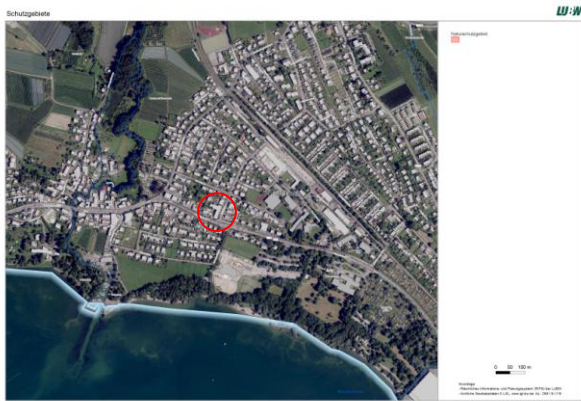
Nicht betroffen.

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)



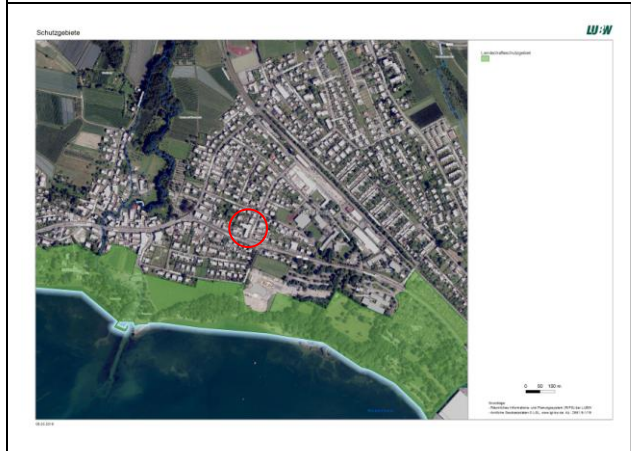
Nicht betroffen.

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



## 4 Schutzgebiete

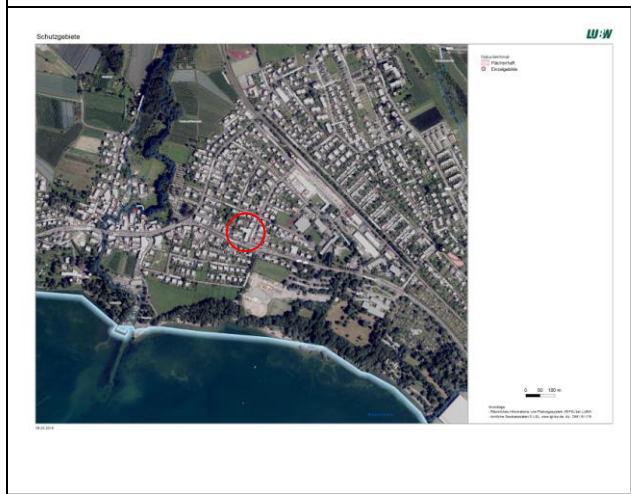
### Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)



Nicht 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)

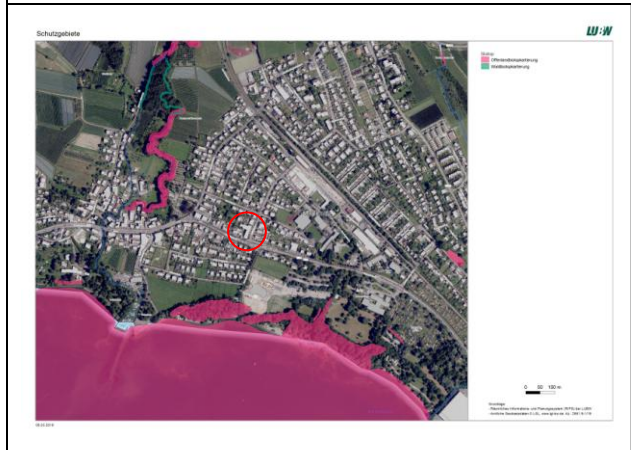
### Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)



Nicht betroffen

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)



Nicht betroffen.

## 4 Schutzgebiete

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)***

--	--

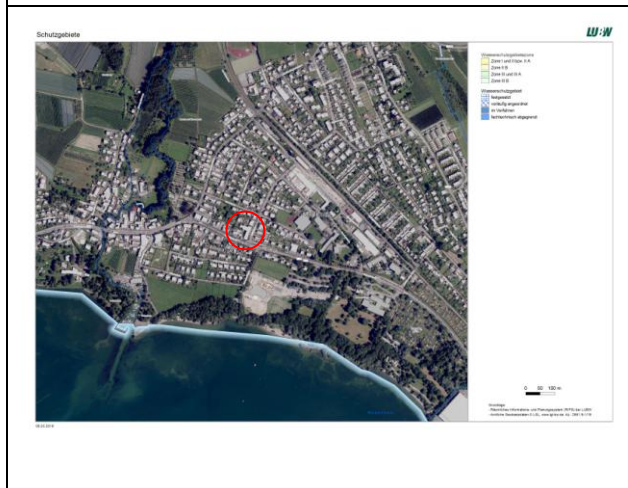
Vereinbarkeit mit Verordnungen prüfen:  nein  ja  zu klären mit dem Kreisforstamt

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

--	--

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)**

Auf dem Plangebiet stehen derzeit das Hotel Maier und ein Mehrfamilienhaus mit Vorgarten und Garage.

Durch die vielbefahrene Bundesstraße 31 (Zeppelinstraße) sind Vorbelastungen von Lärm und Feinstaub vorhanden (s. u.).

**Kampfmittel** bekannt?  nein  ja:

**Kampfmittelerkundung** erforderlich ?  nein  ja

**Lärmbelastung** vorhanden ?  nein  ja → dB (A) Tag: ca. 71 dB (A) Nacht: ca. 60  
Schallschutzgutachten erforderlich ?  nein  ja  mit BSU-Umwelt klären

Gem. Lärmschutzgutachten vom 11.04.2018 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 /2b/ durch die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs überschritten. Für die Gebäude sind somit passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Weiterhin überschreiten die durch den PKW-Verkehr der Hotelgäste kurzzeitigen Geräuschspitzen die Orientierungswerte. Am westlichen Grundstücksrand sind zwei Lärmschutzwände als aktive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

**Weitere Vorbelastungen** (z.B. Feinstaub, Richtfunk): Feinstaubbelastung durch die vielbefahrene Bundesstraße 31.

### **Boden**

Die Kartierungen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB) Baden-Württemberg enthalten keine Informationen über die Beschaffenheit des Bodens im Planungsgebiet.

Es handelt sich um eine Siedlungsfläche mit großflächig versiegelten/ überbauten Bereichen. Die kleinräumigen nichtüberbauten Bereiche erfüllen grundsätzlich Funktionen als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

Flurstück: 181/1, 210/5, 210/6

Bodenart: Keine Angaben gemäß LRGB

#### 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: Wertstufe über Dropdownmenü auswählen

Versiegelte Fläche  keine Funktionserfüllung (0)

Wald (keine Bewertung vorliegend)

**Altlasten** bekannt?  nein  ja:

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

#### **Altlastenerkundung erforderlich ?**

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

Altlastenstandort (Tankstellenbetrieb) direkt angrenzend, evtl. Untersuchung auf Schlüsselparameter (PAK, MKW, lipophile Stoffe, Schwermetalle) erforderlich.

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

**Untersuchung Oberboden erforderlich ?**  
 nein  ja  mit dem LRA klären (Amt für Wasser- und Bodenschutz)

**Weitere Vorbelastungen:** Mögliche Belastung der Böden und Gebäude entlang der Zeppelinstraße durch Feinstaubeintrag.

**Wasser**

5.1.1 Grundwasser

Hydrogeologische Einheit: Grenzbereich Quartäre Becken-/ Moränesedimente und fluvioglaziale Kies/Sande im Alpenvorland.

**Vorbelastungen:** Nicht bekannt.

**Oberflächengewässer**

Nicht betroffen.

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

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

**Klima**

Das Plangebiet liegt im Ortskern von FN-Fischbach. Die bebauten und versiegelten Flächen auf den Grundstücken tragen zum siedlungstypischen Kleinklima bei. Im Bereich des Plangebiets wurden in einer Thermalkartierung für die Stadt Friedrichshafen erhöhte bodennahe Lufttemperaturen gemessen. Die Vorgärten spielen für die Regulierung des Lokalklimas eine untergeordnete Rolle.

**Vorbelastungen:** Die angrenzende vielbefahrende Bundesstraße 31 (Zeppelinstraße), typisches Stadtklima mit hohen Oberflächen- und Lufttemperaturen.

**Luft**

Die Luftqualität wird besonders durch die angrenzende Bundesstraße 31 (Zeppelinstraße) sowie versiegelte Flächen negativ beeinflusst. Insbesondere die nördlich und westlich gelegenen Wälder und landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen durch die Lage Fischbachs in der mitteleuropäischen Westwindzone und die dadurch vorherrschende Windrichtung aus Westen zum Luftaustausch bei. Untergeordnet spielen auch die Grünflächen des südlich gelegenen Seeufers eine Rolle als Frisch- und Kaltluftlieferanten.

**Vorbelastungen:** Die angrenzende vielbefahrende Bundesstraße 31 (Zeppelinstraße).

**Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt**

Die vorhandenen Grünflächen sind für die biologische Vielfalt lediglich von geringer Bedeutung. Der Vorgarten des Bestandsgebäudes des Hotels Maier ist überwiegend mit Ziersträuchern und Säulenhainbuchen (Carpinus betulus ‚Fastigiata‘) bepflanzt.

Der im Bereich des geplanten Neubaus gelegene Vorgarten besteht aus Rasen mit Ziersträuchern und einem Nadelgehölz (Thuja ssp.).



5 Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorbelastungen
Die Bäume und Sträucher spielen eine untergeordnete Rolle als Nahrungshabitat für Vögel.
<b>Vorkommen von Arten der Roten Listen und / oder Arten aus dem Artenschutzprogramm (ASP) des Landes bekannt:</b> <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja:
<b>Vorhandene Bäume:</b> Nadelgehölz (Thuja ssp.).
Wald im Sinne des Waldgesetzes betroffen (§ 2 BWaldG, §2 LWaldG) <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> zu prüfen Waldumwandlungsgenehmigung (§9-11 WaldG), Waldausgleich nach § 9a WaldG erforderlich ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> zu klären mit Landratsamt (Forstbehörde)
Waldabstand beachten (§ 4 Abs.3 LBO) <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> zu prüfen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja evtl. Ausnahme oder Befreiung notwendig ? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> zu klären mit Landratsamt (Forstbehörde)
<b>Vorbelastungen:</b> Keine.
<b><i>Tiere</i></b>
<b>Artenschutzrechtlich relevante Artengruppen:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Vögel <input checked="" type="checkbox"/> Fledermäuse <input type="checkbox"/> Reptilien <input type="checkbox"/> Amphibien <input type="checkbox"/> Nachfalter <input type="checkbox"/> xylobionte Käfer <input type="checkbox"/> Bilche <input type="checkbox"/> Sonstige:
Die vorhandenen Bäume spielen eine Rolle als Nahrungshabitat für Vögel. Es wurden keine Hinweise auf brütende Vögel in den Vorgärten gefunden. Ebenso ergaben sich keine Hinweise auf die Nutzung des Gebäudes durch streng geschützte Arten (Protokoll 08.03.2018/ 31.03.2018).
<b>Vorbelastungen:</b> Keine.
<b><i>Landschaft</i></b>
Das Umfeld des Plangebietes ist durch die vielbefahrene Bundesstraße 31 (Zeppelinstraße) geprägt, die auf beiden Seiten von mehrgeschossigen Wohn- und Gewerbebauten gesäumt wird. Nördlich schließt sich eine verdichtete Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Eine Entwicklungsstudie für das Umfeld der Zeppelinstraße weist das Pangebiet als Entwicklungsbe- reich der Ortskernzone aus. Dabei sollen sich Neubauten am Maßstab der Bestandsbebauung orien- tieren, um so den Ortscharakter zu wahren.
<b>Vorbelastungen:</b> Keine.
<b><i>Kulturelle Güter</i></b>
Das bestehende Hotel Maier ist ein Traditionshaus in der Fischbacher Ortsmitte. Der Betrieb wird seit 1936 als Hotel geführt.
<b>Vorbelastungen:</b> Keine.

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

**Sachgüter**

Das Hotel Maier ist mit seinen Anlagen und Gebäuden als Sachgut zu bewerten.

**Vorbelastungen:** Keine.

**Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 5**

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

## 6 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> )		-			
Entnahmestellen, Abgrabungen ( <i>vgl. LBO</i> )		-			
Lager, Deponien, Aufschüttungen ( <i>vgl. LBO</i> )		-			
Dammbauten, Überbrückung		-			
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)		-			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen		-			
Grundwasser (Stau, Senkung, Absenkungstrichter Entnahme, Bohrung)		-			
Verschattung, Horizonteinengung oder Beleuchtung				x	
Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen		-			
Zerschneidung von Wander- und Radwegen		-			
Zerschneidung von markanten Sichtbezügen		-			
Veränderung Mikroklima, Luft- und Windstau			x		
Verlust von innerstädtischen Grünflächen		-			
* Der geplante Neubau enthält an den Ost- und Westfassaden nahezu keine Fenster und ist – wie auch die Nordfassade – durch die direkt angrenzende Nachbarbebauung verdeckt. Im Süden schließen sich auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße 31 mehrgeschossige Gebäude an.					
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>					
Lagern von Gütern u. betriebsbedingten Abfällen		-			
Verkehr: Erzeugung, Umlenkung, Andienung LKW			x		
Verkehr: ÖPNV Anbindung		-			
Verkehr und Baukörper: Trennwirkung durch Zerschneidung von Wanderkorridoren bzw. lebensraumverbindenden Elementen bei Tieren; Verkehrstod bei Amphibien, Fledermäusen, Kleinsäugetern, Vögeln		-			

Fortsetzung 6.2 Betriebsbedingte Wirkungen* (erste Einschätzung)	+ Beeinträchtigungen** -				
	Ver- besse- rung	Wahr- schein- lich keine	gering	mittel	hoch
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Was- serdampf, Gerüche		-			
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall		-			
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm		-			
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme			x		
Emissionen/ Immissionen: Strahlung, elektromagneti- sche Felder			x		
Beeinträchtigungen von bestehenden Biotopen bzw. naturschutzfachlich hochwertigen Lebensraumtypen/ - strukturen Erläuterungen: .....		-			
Einbringung und Begünstigung fremder (invasiver) Ar- ten (Neophyten, Neozoen), § 40 BNatSchG, Wirkungen auf Biotope		-			
Nähr- und Schadstoffeintrag durch Nutzungsänderun- gen		-			

**Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 6**

Die überschlägige Bewertung der o.a. Auswirkungen erfolgt im Vergleich zur Ist-Situation.

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



## 7 Auswirkungen der Planung

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

Das Bestandsgebäude auf dem Flurstück Nr. 210/5 wird abgebrochen. An dieser Stelle entsteht ein fünfgeschossiger Solitärbau als Erweiterung des benachbarten Hotels. Die heterogene Fassadenstruktur der Bestandsgebäude soll geglättet und energieeffizienter gestaltet werden.

Grundsätzlich wirkt sich die Erweiterung des Hotels positiv auf die Erholungsinfrastruktur und den regionalen Tourismus aus.

Durch die Vergrößerung der Beherbergungskapazität des Hotels ist mit mehr Individualverkehr zu rechnen. Aufgrund der geplanten Verlegung der Bundesstraße 31 wird das Verkehrsaufkommen auf der Zeppelinstraße jedoch grundsätzlich deutlich reduziert (s. Abschnitt 3 VEP).

Durch passive Schallschutzmaßnahmen wird die Einhaltung der Orientierungswerte gesichert.

### **Boden**

Der Anteil überbauter/ versiegelter Flächen erhöht sich geringfügig (ca. 90 m<sup>2</sup>), in diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt.

### **Wasser**

#### 7.1.1 Grundwasser

Temporäre Eingriffe durch die Bautätigkeit. Dauerhafte Beeinträchtigungen sind durch wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und ein geeignetes Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu minimieren.

#### 7.1.2 Oberflächengewässer

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

### **Klima**

Potenzielle Beeinträchtigungen durch den geringfügig erhöhten Anteil bebauter/ versiegelter Fläche.

### **Luft**

Im Vergleich zur Ist-Situation sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Die zu erwartende leichte Verkehrszunahme und der hohe Gebäudekörper können geringfügige Veränderungen des Lokalklimas bewirken.

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

Der Vorgarten des Bestandsgebäudes auf Flurstück Nr. 210/5 kann nicht erhalten werden.

Auswirkungen auf Bäume: Auf Flurstück Nr. 210/5 wird die Fällung einzelner Ziergehölze und eines Nadelgehölzes (Thuja ssp.) erforderlich.

## 7 Auswirkungen der Planung

### **Tiere**

Partieller Verlust von lokal kleinräumigen Nahrungshabitaten durch erforderliche Rodungsarbeiten, qualitative und quantitative Verbesserung durch die Neuanlage entsprechender Strukturen (Baumpflanzungen). Eine Begehung des Grundstücks ergab keine Hinweise auf artenschutzrelevante Beeinträchtigungen durch den Abbruch des Bestandsgebäudes und den geplanten Neubau.

**Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ?**  ja  nein

### **Landschaft**

Die Neubebauung und die vorgesehenen Maßnahmen am bestehenden Hotelgebäude wirken sich positiv auf das Siedlungs- und Straßenbild aus. Die markante Raumkante des Hotels Maier bleibt erhalten. Bei der Freiflächengestaltung sollte auf eine sinnvolle Durchgrünung entlang der Straße geachtet werden, um das Schutzgut nicht negativ zu beeinflussen.

**Landschaftsbildbewertung erforderlich ?**  ja  nein

### **Kulturelle Güter**

Das Hotel Maier bleibt erhalten.

### **Sachgüter**

Auswirkungen auf Land- und Forstwirtschaft: Keine.

Sonstige:

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes und einer geringfügigen Reduzierung von Grünflächen entlang der Zeppelinstraße.

## Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 7

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

## 8 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

### ***Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen***

Dachbegrünung, Anlage kleinräumiger Vegetationsstrukturen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere (beispielsweise naturnahe Stauden- und Gehölzpflanzungen), Regenwasserbewirtschaftungskonzept, versickerungsfähige Beläge für Stellplätze und Außengastronomie.

### ***Maßnahmen zur Klimaanpassung***

Dachbegrünungen, Fassadengestaltung.

### ***Kompensationsmaßnahmen***

Nicht erforderlich (Bebauungsplanverfahren gem. §13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung).

<b>9 Zusammenfassung und Hinweise zum weiteren Vorgehen</b>
<b>Eingriffsschwerpunkte und Abschätzung der erheblichen Umweltfolgen</b>
Schutzgut Boden durch erhöhten Anteil überbauter/ versiegelter Flächen, geringfügige Veränderungen des Lokalklimas durch hohen Baukörper und Flächenversiegelung möglich.
<b>Auswirkungen auf Bäume</b>
Ein Straßenbaum sowie die Bäume des bestehenden Hausgartens entfallen. Es ist die Neupflanzung eines Baumes sowie naturnahe Staudenpflanzungen geplant.
<b>Artenschutz</b>
Siehe Abschnitt 7.
Es ist eine spezielle <b>artenschutzrechtliche Prüfung</b> (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: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, → zu untersuchende Artengruppen oder Arten: <input type="checkbox"/> Vögel <input type="checkbox"/> Fledermäuse <input type="checkbox"/> Bilche <input type="checkbox"/> Reptilien <input type="checkbox"/> Amphibien <input type="checkbox"/> Nachfalter <input type="checkbox"/> xylobionte Käfer <input type="checkbox"/> Sonstige:
<b>Eingriffs-Kompensationsbilanz</b>
Die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und §§ 13-19 BNatSchG ist anzuwenden: <input checked="" type="checkbox"/> nein (→§13a (2) 4) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Pflanzen/Tiere/Biotope <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Landschaftsbild
<b>Natura 2000</b>
FFH-Vorprüfung/ -Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
<b>Weitere Prüfungen und Fachgutachten</b>
Objektbezogene Schalltechnische Untersuchung.
Bei Verfahren nach § 13a BauGB: <input checked="" type="checkbox"/> kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt <input checked="" type="checkbox"/> es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter



## Anhang I : Fotodokumentation



Foto 1: Ansicht des Plangebietes von der Zeppelinstraße aus. Links soll der Neubau entstehen.



Foto 2: Vorgarten und Parkflächen vor dem Wohnhaus.



Foto 3: Wohnhaus mit Vorgarten.



Foto 4: Rückwärtiger Bereich des Wohnhauses mit Garagen.



Foto 5: Bestehendes Hotel Maier an der Ecke Zeppelinstraße/ Poststraße.



Foto 6: Heterogene Fassadenstruktur im Bestand an der Poststraße.

## Anhang II : Quellenangaben

### Quellenangaben der verwendeten Karten und Daten:

- Topographische Karte und Luftbild: Daten- und Kartendienst der LUBW
- Regionalplan Bodensee-Oberschwaben: Regionalverband Bodensee - Oberschwaben
- Bodenseeuferplan: Regionalverband Bodensee - Oberschwaben
- Bodenseeuferbewertung: Daten- und Kartendienst der LUBW
- NATURA 2000-Gebiete: Daten- und Kartendienst der LUBW
- Landschaftsschutzgebiete: Daten- und Kartendienst der LUBW
- Naturdenkmäler: Daten- und Kartendienst der LUBW
- Geschützte Biotope: Daten- und Kartendienst der LUBW
- Wasserschutzgebiete: Daten- und Kartendienst der LUBW
- Hochwassergefahrenkarte: Daten- und Kartendienst der LUBW
- Fachplan landesweiter Biotopverbund: Daten- und Kartendienst der LUBW
- Landschaftsplan: Stadt Friedrichshafen
- Stadtbiotopkartierung: Stadt Friedrichshafen
- Lärmaktionsplan: Stadt Friedrichshafen
- Verkehrsentwicklungsplan: Stadt Friedrichshafen
- Integratives Stadtentwicklungskonzept ISEK: Stadt Friedrichshafen
- Bodenkartierung: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB)
- Fotodokumentation des Baugebiets: Büro Hornstein

## Pflanzenliste

### 1. Laubbäume in Hof- und Gartenflächen

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Aesculus hippocastanum `Pyramidalis´	Kleinkronige Roßkastanie
Amelanchier arborea `Robin Hill´	Schnee-Felsenbirne
Malus floribunda	Vielblütiger Zier-Apfel
Prunus avium `Plena	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana `Chanticleer´	Stadt-Birne
Tilia cordata `Rancho´	Kleinkronige Winter-Linde
Cydonia oblonga (Hochstamm 3 x v.)	Konstantinopler Apfelquitte

### 2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Einzelstellung für Hausgärten (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)\*

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Calycanthus floridus	Echter Gewürzstrauch
Cornus florida	Blumen-Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Hibiscus syriacus i. S.	Eibisch
Hydrangea arborescens	Strauch-Hortensie
Malus Hybr.	Zierapfel
Mespilus germanica	Mispel
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Syringia vulgaris i. S.	Flieder
Wildrosen, r. B. Rosa canina	
Park- und Strauchrosen	

### 3. Geschnittene Hecken \*

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Immergrüner Liguster	Ligustrum vulgare `Atrovirens´

#### 4. Fassadenbegrünung

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefol.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

#### 5. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung

heimische Kleingehölze, z.B.

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
heimische Stauden, z.B.	
Galium odoratum	Waldmeister
Lamium maculatum	Taubnessel
heimische Gräser + Farne	

\* = Für Pflanzungen im Nahbereich öffentlicher Spielplätze und privater Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

#### 6. Extensive Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

## Stadt Friedrichshafen – VUB / Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Hotel Maier`

### **Abbruchgebäude Zeppelinstraße 296 - Artenschutz**

#### **Besichtigung am 08.03.2018 (H. Deierling)**

##### **Bestand:**

Wohnhaus, 2-geschossig mit ausgebautem Satteldach, ausschl. Wohnnutzung,  
westlich und nördlich Garagen / Abstellräume, außenliegender Kellerzugang,  
zur Zeppelinstraße kleiner Vorgarten Rasenfläche, Ziergehölze, Kugelrobinien Thuja  
direkt am Haus,  
Ostseite ansatzweise Fassadenbegrünung (Kletterrosen),  
Ost und Nordseite Pflasterbelag (Verbundsteinpflaster) bis ans Haus

an den Außenfassaden (teilw. mit Fensterläden)  
und Dachvorsprüngen  
Freiflächen einschl. Gehölzbestand

- keine Hinweise auf Lebensstätten
- keine Hinweise

#### **Begehung mit Hr. Fennel / Hotel Maier am 31.03.2018, 14 Uhr (H. Hornstein)**

##### **Gebäude innen:**

EG, OG und DG vollständig ausgebaut, Wohnnutzung

Dachspitz nicht ausgebaut, dicht geschlossen

- keine Hinweise auf Lebensstätten  
(Kot-, Fraßspuren, Insektenreste,  
Geruch)

Keller = Heizraum, Öltank, Wohnungskeller

- keine Hinweise

Garagen West + Nord dicht geschlossen,  
ständige Nutzung mit Pkw  
und als Fahrrad-Abstellräume

- keine Hinweise

Abstellraum

zwischen Garagen Nord und Wohnhaus

- keine Hinweise

Fassaden und Dachvorsprünge

- keine Hinweise

Fensterläden

( werden nach Auskunft von H., Fennel

ständig genutzt, d. h. geöffnet und geschlossen) - keine Hinweise

Insgesamt nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen  
Verbotstatbestände gem. § 44 (1) NatSchG.



-2-



-3-





-4-

