



**Stadt
Konstanz**

Bebauungsplan

„Überlängerbohl, 3. Änderung, 2024“

Umweltanalyse

Stand: 03.05.2024

1 Anlass und Ziel

Mit dem Bebauungsplan sollen in einem Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans „Überlängerbohl“ insbesondere die Baugrenzen neu festgesetzt werden.

Dabei handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Es wird auf eine detaillierte Flächenbilanz verzichtet, da bei solchen Verfahren der Innenentwicklung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB). Der Bestand wird verbalargumentativ beschrieben.



Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplanänderung

Ziel der Stadt Konstanz gemäß der Schulentwicklungsplanung ist die Erweiterung der Grundschule Wollmatingen durch Abbruch des bestehenden Pavillongebäudes sowie Neubau eines Schulgebäudes. Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster haben sich an nicht mehr vorhandenen Grundstücksgrenzen orientiert und sind

städtebaulich nicht mehr ableitbar. Die jetzt geplante Gebäudestellung des Neubaus ist in Ost-West-Orientierung mittig zwischen den heutigen westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen städtebaulich richtig positioniert und verbessert dadurch auch die Freiraumsituation für den Schulhof.

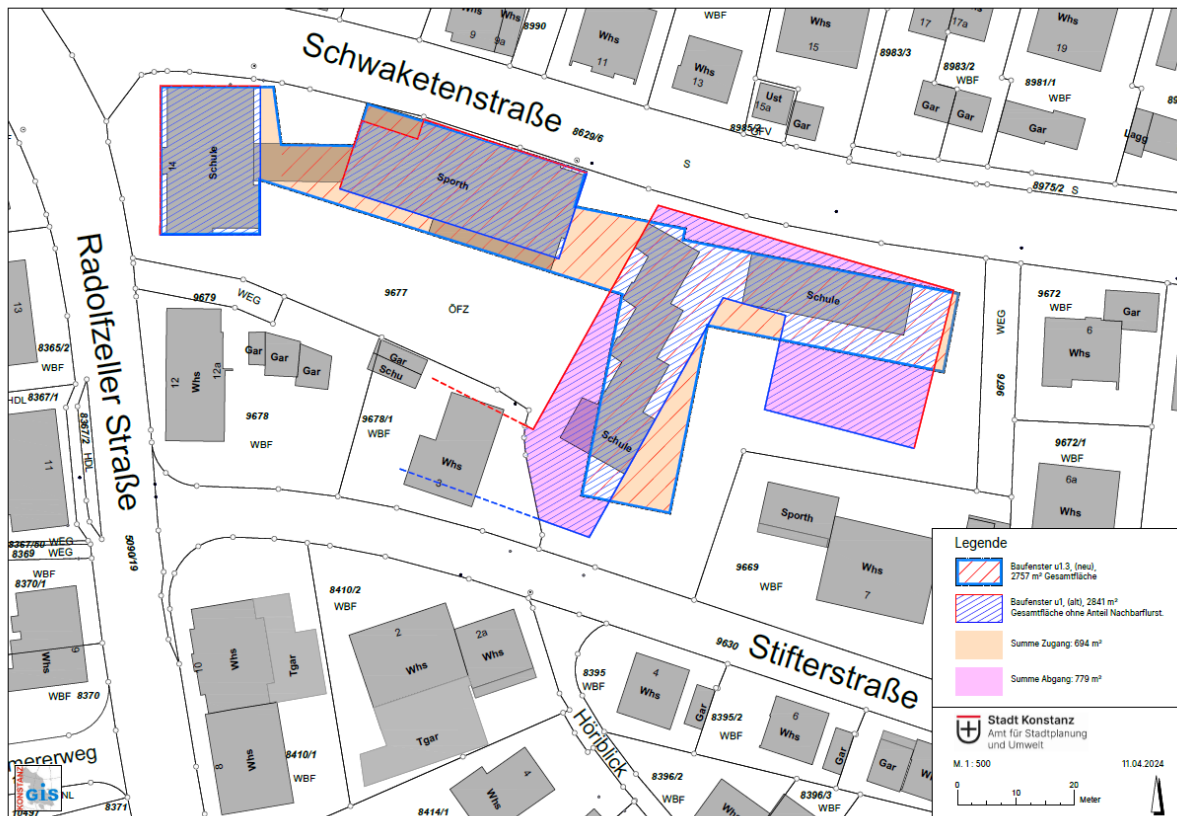


Abb. 2. Gegenüberstellung Baufenster alt und neu

2 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete und keine streng geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt.

Der Biotopkomplex „Schwaketenwiesen“ liegt in ca. 250 m Entfernung in östlicher Richtung. Das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ liegt östlich und westlich des Plangebiets in ca. 600 m Entfernung. Das über 1000 m entfernte Vogelschutzgebiet „Bodanrück“ befindet östlich des Plangebiets.

Durch die Lage des Gebiets im bestehenden Siedlungsverbund des Ortes Wollmatingen und aufgrund der großen Entfernung zu Biotopen und Natura2000-Gebieten sind keine

negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete bzw. geschützte Arten und Lebensräume zu erwarten.

Alle Schutzgebiete




Abb. 3 Übersichtskarte Schutzgebiete (ohne Maßstab), Abruf LUBW vom 17.04.2024

3 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 des Verwaltungsraums Bodanrück-Untersee (2000) stellt den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Überlängerbohl“ als Sondergebiet „Schule/Sport“ dar. Der Landschaftsplan macht für diesen Bereich keine Aussagen.

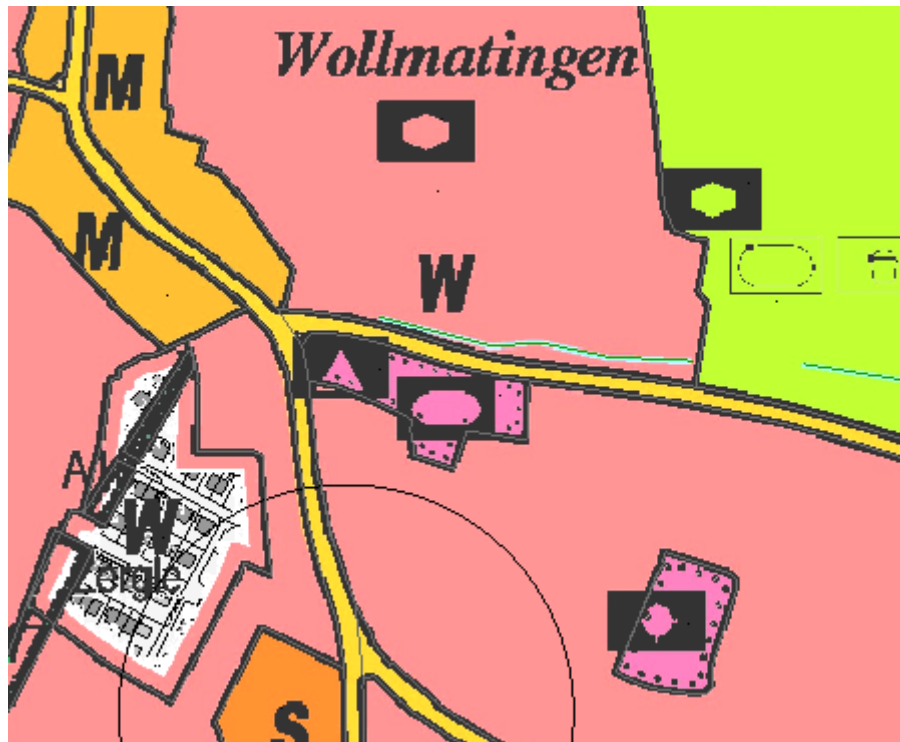


Abb. 3 Flächennutzungsplan Stadt Konstanz

4 Umweltanalyse

4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung:

Es befinden sich keine Schutzgebiete, insbesondere keine Natura-2000-Flächen und keine streng geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzung als Schulgelände einen hohen Anteil an versiegelter Fläche in den Freianlagen auf. Etwas 40% der Außenflächen sind vollständig versiegelt (asphaltierte Schulhoffläche, Zuwegung, Stellplätze). Die restlichen Flächen vor allem im Bereich des Kernzeitgartens sind zwar nicht versiegelt, jedoch stark genutzt oder aufgrund ihrer Funktion als Gebäudebegleitgrün mit geringer ökologischer Wertigkeit einzustufen. Die von der Änderung des Baufeldes betroffene Grünfläche ist aufgrund der Hanglage weniger stark genutzt und aufgrund der Funktion als gepflegte Gartenfläche mit kleiner Gerätehütte als Fläche mit mittlerer bis geringer ökologischer Wertigkeit einzustufen. Artenschutzrechtliche Belange sind durch den Entfall der Fläche nicht betroffen.

Im Gebiet sind insgesamt 35 Bäume vorhanden. Es handelt sich bis auf einige wenige Nadelbäume überwiegend um Laubbäume. Der Großteil der Bäume ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt und im Baumkataster der Stadt Konstanz erfasst.

Weiterhin befindet sich an der südöstlichen Böschung zum Nachbargrundstück eine ca. 40 m x 8 m große Hecke aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen.

Das Plangebiet ist mit zahlreichen Bäumen sowie der Baumhecke durchgrünt.

Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde verzichtet, da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentliche weitere Versiegelung ermöglicht wird und eine Aufwertung der Frei- und Grünflächen geplant ist. Der vorhandene Gebäudebestand bleibt bis auf den Querriegel (Pavillon) erhalten.

Konfliktanalyse:

Durch den hohen Versiegelungsgrad, die innerstädtische Lage und die bisherige Nutzung als Schule und Schulhof hat das Quartier eine untergeordnete Rolle für das Schutzgut Biotop und insgesamt eine geringe ökologische Wertigkeit. Das Plangebiet weist bis auf die Baumhecke keine besonderen Biotopstrukturen auf.

Von den 35 Bestandsbäumen werden 19 Bäume erhalten und 16 Bäume entfallen. Ein Ersatz durch Neupflanzung von insgesamt 18 Bäumen ist vorgesehen.

Die Baumhecke wird zum Erhalt festgesetzt und durch eine Neupflanzung entlang der Grundstücksgrenze in Richtung Stifterstraße verlängert.

Im Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Arten gemäß § 44 BNatSchG vor. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist aufgrund der bestehenden intensiven Schulnutzung und der nur geringfügigen Änderung der Bauflächen nicht erforderlich.

Erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Arten und Biotop sind aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigung lichtempfindlicher Tierarten wird durch die Verwendung umwelt- und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung vermieden.

Auf die Rodung der Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit wird hingewiesen. Vor der notwendigen Rodung bzw. vor Baufeldfreimachung (Abriss Bestandsgebäude) sind diese von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse (in Höhlen, Rindenspalten) zu überprüfen.

4.2 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich im Kern von Wollmatingen, und für diesen Bereich liegen keine bodenkundlichen Daten vor.

Durch Bestandsbebauung und versiegelte Schulhoffläche sind die Böden bereits erheblich anthropogen überformt und damit vorbelastet.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.600 m², davon sind ca. 1800 m² mit Gebäuden überbaut und ca. 1900 m² versiegelter Außenbereich (versiegelter Schulhof, Zuwegungen, Stellplätze). Die restliche Fläche besteht aus ca. 2.900 m² unversiegelter Fläche (unversiegelte Spielfläche, Gartenfläche, Gehölze).

Konfliktanalyse:

Etwas 60% der Fläche des Plangebietes ist durch Gebäude, Zuwegungen, Stellplätze sowie asphaltierte Schulhoffläche bereits vollständig versiegelt und das Schutzgut Boden damit vorbelastet. Die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) sind damit bereits erheblich gestört bzw. auf den versiegelten Flächen komplett verloren. Es findet kaum natürliche Bodenbildung statt. Es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Ziel des Bebauungsplans ist nicht, den versiegelten Bereich zu erhöhen. Auch wenn sich die Abgrenzung der Baufenster ändert, bleibt die Flächenbilanz nahezu identisch. Die Gesamtfläche des neuen Baufenster beträgt 2.757 m² und ist gegenüber der Gesamtfläche des alten Baufensters mit 2841 m² sogar geringfügig kleiner geworden.

Die Änderungen des Bebauungsplanes führen beim Schutzgut Boden aufgrund der bestehenden Vorbelastung und der geringfügigen Änderungen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, so dass bei Umsetzung der Maßnahme davon ausgegangen werden kann, dass keine Verschlechterung des Schutzgutes Boden eintritt. Der Entfall der Festsetzung der Grünflächen hat – wie ausgeführt – keine tatsächlichen Auswirkungen. Die vorgesehene Nutzung als Schulhof ist mit der Beibehaltung der Grünflächen nicht vereinbar. Zum Ausgleich werden im Gegenzug bestehende und noch zu pflanzende Bäume planerisch abgesichert.

Im Bebauungsplan wird auf den Schutz des Oberbodens hingewiesen.

4.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

Bestand und Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit „Glazialsedimente“ (HK50).

Die Charakteristik dieser Einheit lautet: „Porengrundwasserleiter mit mittlerer bis geringer Durchlässigkeit und stark wechselnder Ergiebigkeit, Deckschicht mit geringer bis guter Porendurchlässigkeit. Lokale Vorkommen von Feinsedimenten wirken als Grundwassergeringleiter. Lokal hydraulische Stockwerksgliederung durch bindige Zwischenschichten.“ Es bestehen auf dem Gelände erhebliche Vorbelastungen durch Versiegelungen und Bodenverdichtungen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Mühlegraben ist als offenes Gewässer ca. 250 Meter entfernt und verläuft als verrohrter Kanal in unmittelbarer Nähe in der Schwaketenstraße. Der Bodensee liegt in 2 km Entfernung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Überflutungsflächen gemäß LUBW.

Konfliktanalyse:

Durch den hohen bereits bestehenden Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildungsrate schon jetzt stark verringert und das Schutzgut Wasser stark vorbelastet. Die Änderung der Baufester trägt nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung bei, sondern

optimiert und bündelt die Bereiche der Bebauung. Geeignete Maßnahmen wie Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Regenwasserrückhaltes bei.

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keine Verschlechterung des Schutzgutes Grundwasser und keine erhöhten Schadstoffeinträge erwarten.

4.4 Schutzgut Luft und Klima

Bestand und Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Wollmatingen. Als Schule ist es durch die bestehende Versiegelung vorbelastet und von bebauten Siedlungsflächen, der stark befahrenen Schwaketenstraße und der Radolfzeller Straße umgeben. Es befindet sich außerhalb von Kalt- und Frischluftschneisen. Die unversiegelten Spiel- und Grünflächen und vor allem die Einzelbäume sowie auch die großflächige Baumhecke haben eine positive stadtklimatische Ausgleichsfunktion.

Die Klimafunktionenkarte der Stadt Konstanz (2015) ordnet das Quartier in die Kategorie 4 „Überwärmungspotential“ als baulich geprägten Bereich mit viel Vegetation in den Freiräumen in die Kategorie 4 „Überwärmungspotential“ ein.

Konfliktanalyse:

Das Gebiet ist vorbelastet. Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume wird eine umfangreiche Durchgrünung mit Neupflanzung von Bäumen und Hecken vorgesehen.

Durch die geplanten Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima und die Luftqualität zu erwarten.

Verschiedene Festsetzungen zu Erhalt und Erhöhung des Freiflächenanteils bzw. zur Verbesserung der Freiflächen sowie zur Dachbegrünung auf dem Neubau wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

4.5 Schutzgut Ortsbild und Erholung

Bestand und Bewertung:

Der Schulhof hat aufgrund seiner Nutzung keine Erholungsfunktion für die Bewohner. Der westliche Schulhof ist öffentlich zugänglich und kann außerhalb der Schulzeiten wie

bisher als Spielfläche genutzt werden. Der Kernzeitgarten ist eingezäunt und nur während der Schulzeiten und nicht für die Öffentlichkeit geöffnet.

Konfliktanalyse:

Der westliche Schulhof ist als öffentlich zugängliche Spielfläche (außerhalb der Schulzeiten) als öffentliche Spielfläche relevant und wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

4.6 Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung:

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen, die von (Schul-)Kindern bis 14 Jahren verursacht werden, ist die in § 22 Abs. 1a BImSchG zum Ausdruck kommende gesetzgeberische Wertung zu berücksichtigen. Nach dieser Vorschrift sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umweltwirkungen. Auch in der Vergangenheit gab es keine Beschwerden. Im Besonderen unterfällt der von einem Pausenhof ausgehende Lärm der spielenden Kinder § 22 Abs. 1a BImSchG und ist damit nicht an den Immissionsgrenz- und Richtwerten der TA Lärm zu messen.

Konfliktanalyse:

Unabhängig von der Einordnung des Pausenhofs als ähnliche Einrichtung im Sinne des § 22 Abs. 1a BImSchG sind die maßgeblichen Grenzwerte nach Einschätzung der Stadt auch eingehalten. Der Lärm tritt nur zu wenigen Zeiten des Tages auf, und die empfindlichen Nachtstunden (22 bis 6 Uhr) sind nicht berührt.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan im Einzelnen aufgeführten Lärmemissionen und Lärmeinwirkungen sind jedenfalls vor dem Hintergrund des Planungsziels zugunsten kurzer Schulwege gerade kleiner Kinder zumutbar.

4.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Das alte Schulgebäude ist ein nach § 2 DSchG geschütztes Kulturdenkmal. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Schulhaus der Gemeinde Wollmatingen, erbaut im Jahr 1900 nach Plänen des Architekten C. Engelhorn aus Konstanz.

Wegen der ortsgeschichtlichen Bedeutung des Schulhauses und wegen seiner guten Gestaltung besteht an seiner Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Konfliktanalyse:

Das Schutzgut ist durch die Planung nicht betroffen

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gegenüberstellung von -Zustand und Planung zeigt, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft ausgehen. Es liegen keine Hinweise vor, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist – vor allem durch die Lage inmitten Wollmatingens und die Nutzung als Schule bzw. Schulhof – stark vorbelastet. Vor allem die Schutzgüter Boden (hohe Versiegelung, Verlust der natürlichen Bodenfunktionen), Wasser (hohe Versiegelung, sehr geringe Grundwasserneubildungsrate) und Klima (bebaut, versiegelt) haben nur eine sehr geringe bis geringe ökologische Wertigkeit.

Durch gezielte Optimierung der Bestandssituation entsprechend den Zielen des Bebauungsplans können Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden und minimiert werden. Im Ergebnis ist aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung der Situation zu erwarten.

Weitere Kompensations- und Artenschutz-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Anhang

Quellenverzeichnis

- Altlastenkataster des Landkreises Konstanz (Stand 2023)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz (2006)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Bundes-Naturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 geändert worden ist
- Geologische Übersichtskarte 1:350.000 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 / 540, zuletzt geändert durch Art. 14c G v. vom 22.12.2023 I Nr. 405
- WebGIS
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Topographische Karte 25 / 50
- Flächennutzungsplan 2010 des Verwaltungsraums Bodanrück-Untersee (2000)
- Hydrogeologische Einheiten (HK50), LGRB B.-W.
- Region Hochrhein-Bodensee (1998): Regionalplan 2000