

# **Bebauungsplan**

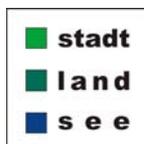
## **„Gartenanlagen südlich Meersburger Straße“**

### **TEIL II - B: Umweltbericht**

10. September 2008

 **Stadt**  
Ravensburg  
Stadtplanungsamt  
Seestr. 32  
88214 Ravensburg

Planer:



**Dehm - Feustel – Stern**

Ortsplanung und Städtebau  
Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung  
Gutachten Ökologie und Naturschutz

Marktplatz 4    D-88131 Lindau/Bodensee    [www.stadt-land-see](http://www.stadt-land-see).

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Aufgabenstellung des Umweltberichtes .....	3
1.2	Kurzdarstellung: Lage, Abgrenzung und Ziele des Bebauungsplanes .....	3
<b>2</b>	<b>Für den Bebauungsplan relevante Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter .....</b>	<b>6</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter einschl. der Wechselwirkungen.....	6
3.2	Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	8
3.3	Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen .....	8
<b>4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>9</b>
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	9
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung und zum Monitoring .....	9
<b>6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>10</b>

### **Impressum:**

*stadt-land-see* (2008): Bebauungsplan „Gartenanlagen südlich Meersburger Straße“ - Teil II-B: Umweltbericht; i.A. Stadt Ravensburg Stadtplanungsamt; Bearbeitung: Dipl.Ing. Stefan Stern, Dipl.Ing (FH) Anja Schraivogel

# 1 Einleitung

## 1.1 Aufgabenstellung des Umweltberichtes

Der vorliegende Umweltbericht ist nach §2a BauGB ein eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Nach §2 Abs.4 sind in diesem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

## 1.2 Kurzdarstellung: Lage, Abgrenzung und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenanlage südlich Meersburger Straße“ liegt am Rande der Weststadt von Ravensburg südlich der Meersburger Straße und umfasst das Flurstück Nr.966 (Schulgarten und Kleingärten) sowie Teile der Flurstücke Nr. 969 und Nr. 964. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst ca. 22.500 qm.

Der Bereich ist Teil eines kleinteilig strukturierten Landschaftsraumes aus Grün- und Ackerflächen, die durch Streuobstbestände gegliedert werden. Der südöstlich liegende Rahlenwald ist kennzeichnend für den Landschaftsraum, der als siedlungsnaher Naherholungsraum dient. Die Flächen sind Bestandteil der Moränenlandschaft und besonders geprägt durch das Wechselspiel zwischen Plateauflächen, Täler und Tobel.

Der Geltungsbereich befindet sich im Hangbereich einer Plateaufläche, der von Nord-Westen nach Süd-Osten leicht abfällt. Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden im Nordwesten als Schulgarten mit Grünland, größtenteils mit Obstbäumen bestanden, und im Südosten als Kleingärten genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Schulgartens als öffentliche Grünfläche und der Bau eines Gewächshauses auf dem Gelände des Schulgartens. Für das Gewächshaus sind zwei Baufenster von zusammen 660 qm Fläche vorgesehen. Weiteres Ziel ist die rechtliche Festsetzung des südöstlich des Schulgartens bestehenden Grabelandes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage.

## 2 Für den Bebauungsplan relevante Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

### ***Baugesetzbuch: Vorschriften zum Umwelt- und Naturschutz***

Nach §1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Nach §1a Abs.2 Satz 1 BauGB insbesondere mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, was mit der festgesetzten Größe der maximal überbaubaren Fläche gewährleistet ist.

Nach §1a Abs.3 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nach §§18-21 Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für den Bau des Gewächshauses erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem Gelände des Schulgartens durch die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Hecken entlang des Zufahrtsweges im Norden. Eine weitere Ausgleichsfläche in Form einer Landschaftshecke befindet sich im Bereich der Kleingartenanlage an der Südostgrenze des Planungsgebietes. Für die Festsetzung des Kleingarten selber ist ein Ausgleich allerdings nicht erforderlich, da die Eingriffe nach §1a Abs.3 „bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Darüber hinaus sind nach §1 Abs.6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen

- die Belange der Baukultur, des Denkmalsschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes,

Diese Belange (Schutzgüter) werden nachfolgend in Kap. 3 abgearbeitet.

### **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG )**

Im Geltungsbereich und in der direkten Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach §§26-33,36 NatSchG oder Wasserschutzgebiete.

Nördlich des Geltungsbereiches liegen an der Meersburger Straße gem. §32 NatSchG kartierte Biotope, jedoch werden diese durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

### **Wasserhaushaltsgesetz**

Wasserschutzgebiete gemäß §16 WHG sind von der Planung nicht betroffen.

### **Regionalplan Bodensee-Oberschwaben**

Im Regionalplan vom 30.09.1994 sind für den Geltungsbereich keine Ausweisungen oder Darstellungen enthalten.

### **Flächennutzungsplan der Stadt Ravensburg**

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich Grünfläche darstellt. Die Planungen zu der im FNP dargestellten Fläche „Freibad“ werden seitens der Stadt nicht weiter verfolgt.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

#### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen**

##### ***Schutzgut Boden***

Der Geltungsbereich wird nach der Geologischen Karte 1:25.000 Blatt 8223 Ravensburg von alluvialen Tallehm und diluvialen Bänderton über würmeiszeitlicher Grundmoräne. Dementsprechend sind schwere Braunerdeböden vorzufinden, die zur Stau-nässe neigen. Künstliche Auffüllungen mit bodenfremden Bestandteilen (z.B. Bauschutt u.ä.) bestehen laut Bodengutachten nicht <sup>1)</sup>. Die Böden werden überwiegend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt, der Versiegelungsgrad bzw. der Anteil befestigter Flächen ist gering (Bereiche der Bestandsgebäude und der Stellplätze). Im nördlichen Bereich grenzen versiegelte Flächen an (Asphaltweg).

Bewertung: Das Schutzgut Boden ist nicht von besonderer Bedeutung. Seltene oder schützenswerte Böden sind nicht vorhanden.

##### ***Schutzgut Wasser***

Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Entlang der Südwestgrenze verläuft ein verdohlter Graben. Über die Grundwasserverhältnisse sind keine Daten vorhanden. Bei den im Planungsbereich vorherrschenden Böden sind die Funktionen zur Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt.

Bewertung: Das Schutzgut Wasser ist nicht von besonderer Bedeutung.

##### ***Schutzgut Lokalklima / Luft***

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des großräumigen Kaltluftentstehungsgebietes südlich der Meersburger Straße. Im Planungsgebiet sind keine emissionsverursachenden und damit luftbelastenden Nutzungen enthalten. Die bebauten Flächen nördlich der Meersburger Straße (Weststadt) sind aufgrund ihrer Bebauung und Versiegelung als thermisches Belastungsgebiet zu bewerten.

Bewertung: Das Schutzgut Lokalklima/Luft ist nicht von besonderer Bedeutung, da der Geltungsbereich nur ein kleinflächiger Bestandteil des großräumigen Kaltluftentstehungsgebietes ist.

##### ***Schutzgut Biotop/Pflanzen/Tiere***

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird von Intensivgrünland mit dicht in reihe stehenden Obstbäumen eingenommen. Die Obstbäume sind relativ niedrigwüchsig,

---

<sup>1)</sup> HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG (2008): Bodenuntersuchungen im Bereich „Gartenanlagen südlich Meersburger Straße“ Ravensburg; I.A. Stadt Ravensburg, Wirtschaftsförderung

alte Bäume sind nicht vorhanden. Östlich davon liegen die bewirtschafteten Kleingärten, dieser Bereich ist östlich durch standortgerechte Baumgruppen begrenzt.

Bewertung: Naturschutzfachlich bedeutsame Flächen und Biotope sind nicht vorzufinden. Besondere Artvorkommen (Arten der Roten Liste; gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht vorhanden bzw. bekannt und aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen auch nicht zu erwarten.

### ***Landschafts- und Ortsbild***

Das Planungsgebiet liegt südlich der Meersburger Straße und bildet den Übergang vom bebauten Siedlungsbereich in die freie Landschaft. Das Planungsgebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die derzeitige Nutzung als Schulgarten mit Streuobstbäumen und Baumgruppen integrieren den Bereich in die umliegende Kulturlandschaft der Parklandschaft Rahlen.

Bewertung: Besondere Landschaftselemente bestehen nicht, ein besonders bedeutendes Landschaftsbild liegt nicht vor.

### ***Schutzgut Mensch***

Das Planungsgebiet liegt südlich der Meersburger Straße und damit im Übergangsbereich zwischen der Weststadt und der siedlungsnahen Parklandschaft Rahlen. Sowohl der Schulgarten als auch das Grabeland sind wichtige Naherholungsräume. Von der Meersburger Straße wirken Lärm- und Schadstoffbelastungen auf das Gebiet ein, Untersuchungen hierzu liegen nicht vor,

Bewertung: Aufgrund seiner Nutzung ist der Geltungsbereich bedeutsam für die Freizeit- und Wochenenderholung der ansässigen Bevölkerung.

### ***Kultur- und sonstige Sachgüter***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter.

### ***Wechselwirkungen***

Die in den vorhergehenden Abschnitten untersuchten Schutzgüter sind Teilsegmente innerhalb des komplexen Wirkungsgefüges Naturhaushalt. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und können bei Veränderungen des einen Schutzgutes zu Auswirkungen des anderen Schutzgutes führen. Bei der Beurteilung der Eingriffsfolgen sind diese Wirkungsketten zu betrachten um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten.

Im vorliegenden Fall bestehen Wechselwirkungen zwischen Boden und Grundwasser einerseits sowie zwischen Biotope und Landschaftsbild /Mensch andererseits.

### **3.2 Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden die derzeit ausgeübten Nutzungen Schulgarten und Kleingarten in ihrem derzeitigen Flächenumfang geregelt. Eine Nutzungsintensivierung oder –veränderung ist nicht zu erwarten. Mit dem Bau des Gewächshauses sind zwar Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Grundwasser und Biotope verbunden, die aber aufgrund der bestehenden Boden- und Biotopstrukturen (stauende Böden, Wirtschaftsgrünland) und der Kleinflächigkeit des Eingriffs nur mit geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter und den Naturhaushalt verbunden ist und somit kompensierbar sind. Da keine Änderungen der bestehenden Verkehrsverhältnisse geplant sind, werden sich keine zusätzlichen, die Erholungsfunktionen beeinträchtigenden Lärmemissionen ergeben.

Auch aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Sachgütern sind im vorliegenden Planungsfall keine Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Nutzung als Schulgarten ist von einer langfristigen Sicherung und Pflege der bestehenden Obstgehölze auszugehen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden bei den Schutzgütern Arten/Biotope, Landschaftsbild und Mensch (Erholung) eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation bewirken.

### **3.3 Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung kann im Schulgarten kein Gewächshaus gebaut werden, womit ein wesentliches Element des ganzheitlichen schulpädagogischen Konzeptes nicht umgesetzt werden kann. Zwar ist damit der Schulgarten an sich nicht in Frage gestellt. Angesichts fehlender Erweiterungsperspektiven ist langfristig aber eine Teilaufgabe des Geländes und damit ein landschaftlich nachteiliges Verbrachen der Fläche nicht ausgeschlossen.

Die derzeit ausgeübte Nutzung Kleingarten wird weiter ausgeübt werden, jedoch ohne Regelung des Bebauungsumfanges der Gartenlauben und der Nutzungsintensität. Damit sind u.U. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsbedingungen im Umfeld des Bebauungsplanes möglich.

### **3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Eingriffe in den Boden (Überbauung von max. 660 qm landwirtschaftlich genutzter Böden), die Biotopstrukturen (Verlust von Intensivgrünland und 3 erhaltenswerten Laubbäumen) und das Landschaftsbild (Beeinträchtigung durch neues Gewächshaus) werden im nördlichen Geltungsbereich durch die Pflanzung von 7 Bäumen und

Heckenelementen ausgeglichen. Zusätzlich erfolgt östlich der Kleingärten die Pflanzung einer Landschaftshecke, die als Ausgleichsüberschuss dem Ökokonto der Stadt Ravensburg angerechnet werden kann. Die genaue Bilanz ist in der Teil II-A “Begründung zum Bebauungsplan“ Kap. 8 und 11 dargestellt.

## **4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen sind Alternativen nicht gegeben.

## **5 Zusätzliche Angaben**

### **5.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht erfolgt anhand des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

BAY.STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN - StMLU - (2003): Leitfaden des Bay.Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen - AG "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung": Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; 2.erweiterte Auflage

### **5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung und zum Monitoring**

Die Umweltauswirkungen können bereits jetzt in ausreichendem Maße prognostiziert werden, da der Bebauungsplan für ein konkretes Bauprojekt aufgestellt wird. Eine Umweltüberwachung wäre nur für den Fall erforderlich, dass es zu relevanten Änderungen des Bauvorhabens kommen würde.

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der Stadt Ravensburg. Im Rahmen der turnusmäßigen Pflege ist die qualifizierte Entwicklung der Pflanzungen gewährleistet.

## 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenanlage südlich Meersburger Straße“ liegt am Rande der Weststadt von Ravensburg südlich der Meersburger Straße. Der Umgriff des Bebauungsplan umfasst ca. 22.500 qm.

**Ziel des Bebauungsplanes** ist die Sicherung des Schulgartens als öffentliche Grünfläche und der Bau eines Gewächshauses auf dem Gelände des Schulgartens. Für das Gewächshaus sind zwei Baufenster von zusammen 660 qm Fläche vorgesehen. Weiteres Ziel ist die rechtliche Festsetzung des südöstlich des Schulgartens bestehenden Grabelandes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage.

**Relevante Umweltschutzziele** aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ergeben sich v.a. aus dem BauGB und dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich Grünfläche darstellt.

Die **Bestandsbeschreibung und –bewertung** der Schutzgüter zeigt, dass mit Ausnahme des Schutzgutes Mensch keine bedeutsamen Flächen oder Funktionen im Geltungsbereich bestehen. Der Schulgarten als auch das Grabeland sind wichtige Erholungsflächen für die ortsansässige Bevölkerung.

Die **Prognose** zeigte, dass die Durchführung der Planung nur mit geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter und den Naturhaushalt verbunden ist und somit kompensierbar sind. Durch die Nutzung als Schulgarten ist von einer langfristigen Sicherung und Pflege der bestehenden Obstgehölze auszugehen. Durch die Planung werden die Erholungsfunktionen im Planungsraum gestärkt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist langfristig eine Teilaufgabe des Schulgeländes und damit ein landschaftlich nachteiliges Verbrachen der Fläche nicht ausgeschlossen. Die derzeit ausgeübte Nutzung Kleingarten wird weiter ausgeübt werden, jedoch ohne Regelung des Bebauungsumfanges der Gartenlauben und der Nutzungsintensität. Damit sind u.U. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsbedingungen im Umfeld des Bebauungsplanes möglich.

An **Ausgleichsmaßnahmen** sind im nördlichen Geltungsbereich die Pflanzung von 7 Bäumen und von Heckenelementen vorgesehen. Zusätzlich wird östlich der Kleingärten eine Landschaftshecke gepflanzt, diese Maßnahme wird dem Ökokonto der Stadt Ravensburg gut geschrieben. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden bei den Schutzgütern Arten/Biotop, Landschaftsbild und Mensch (Erholung) eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation bewirken.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen sind **Alternativen** nicht gegeben.