

Stadt Weingarten

Schlossstraße 8
88250 Weingarten

Stiftung Liebenau

Siggenweilerstraße 11
88074 Meckenbeuren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Burachstraße 20“

Umweltbeitrag

Verfasser:

MATTHIAS KIECHLE · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. (FH) Matthias Kiechle

Landschaftsarchitekt bda
Stapferweg 10 · 87459 Pfronten
Tel 08363 / 3306 055 · Fax 08363 / 3306 057
info@kiechle-la.de · www.kiechle-la.de

Stand: 16. März 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.2	Lage des Plangebiets	3
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	3
1.4	Bestandsaufnahme.....	6
1.5	Planung.....	7
2	Wirkfaktoren der Planung	8
2.1	Allgemein.....	8
2.2	Umweltverträglichkeit nach UVPG.....	9
2.3	Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten	9
2.4	Schwere Unfälle nach § 50 BImSchG.....	9
2.5	Flächenbilanz.....	10
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	11
3.1	Fläche	11
3.2	Schutzgut Menschen	12
3.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
3.3.1	Allgemein.....	16
3.3.2	Auswirkungen auf streng geschützte Arten	18
3.4	Schutzgut Boden.....	19
3.5	Schutzgut Wasser	20
3.6	Schutzgut Klima / Luft	21
3.7	Schutzgut Landschaft	22
3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
3.9	Abwasser und Abfall, Energie.....	23
3.10	Wechselwirkungen.....	23
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	23
4.1	Baubetrieb.....	23
4.2	Gestaltung	24
5	Zusammenfassung.....	25

Anlagen: Artenschutzrechtliche Fachbeiträge

1 Einleitung

Die Stiftung Liebenau plant einen 4stöckigen Neubau „Service Wohnen“ an Stelle des Altenpflegeheims nördlich des Adolf-Gröber-Hauses (Moosbruggerstraße 5). Das Bauvorhaben umfasst im EG eine Tagespflegeeinrichtung und eine Sozialstation sowie insgesamt 35 Wohnungen („ServiceWohnen“). Im UG sind Tiefgaragenparkplätze, Fahrradplätze und Abstellräume vorgesehen.

Im zu entfernenden Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren sind ausschließlich Einzel- und Doppelzimmer zur Dauerpflege verfügbar. Aufgrund der aktuellen Bedarfe und Änderungen in den gesetzlichen Vorgaben kann das bestehende Haus nicht zukunftsfähig betrieben werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Burachstraße 20“ soll das Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.875 m².

Mit dem Umweltbeitrag werden die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich Vermeidung/Minimierung von Eingriffen abgearbeitet. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Die Eingriffsregelung nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist nicht anzuwenden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6).

Das Artenschutzrecht wird im Rahmen des Umweltbeitrags abgehandelt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Baugrundstück befindet sich westlich der Burachstraße zwischen Moosbruggerstraße und Robert-Koch-Weg. Das im Süden des Baugrundstücks befindliche Adolf-Gröber-Haus mit Dauer- und Kurzzeitpflegeplätzen wird erhalten. Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung an.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll als Ersatzbau des im Norden des Baugrundstücks bestehenden Pflegeheims aus den späten 1960er Jahren die Errichtung von zwei 4geschossigen Gebäuden, einem eingeschossigen Verbindungsgebäude mit Gemeinschaftsraum und die Tiefgaragen mit Nebenräumen im Kellergeschoss sowie die Nutzungen Tagespflege, Sozialstation und Betreutes Wohnen planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Adolf-Gröber-Haus befindet sich 200 m südlich der Scherzach und 50 m östlich der Ravensburger Straße nordwestlich der Ecke Moosbruggerstraße / Buchrachstraße. Südwestlich des Plangebiets (südlich der Moosbruggerstraße) befindet sich das ehemalige Krankenhaus „14 Nothelfer“.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Folgende Fachgesetze und übergeordnete Planungen sind für die Bebauungsplanung relevant:

- Baugesetzbauch (BauGB), Stand 1/2023

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), Stand 02/2023
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand 12/2022
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG), Stand 02/2023
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Stand 2/2021
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG), Stand 02/2023
- FFH-Richtlinie, Stand 07/2013
- Vogelschutzrichtlinie, Stand 11/2009
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Stand 10/2022
- TA Lärm, Stand 8/1998
- Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schussental, Stand 4/2012
- Regionalplan, Region Bodensee-Oberschwaben, Stand 2020

Regionalplan:

Die Stadt Weingarten gilt gemeinsam mit Friedrichshafen und Ravensburg gemäß LEP 2002 als Oberzentrum. Die drei Städte bilden zusammen einen Verdichtungsraum. Naturschutzfachliche Vorgaben liegen nicht vor.

Flächennutzungsplan:

Der Planungsbereich liegt in der Gemeinbedarfsfläche „Altenheim“, südwestlich schließt ein Bereich für das Krankenhaus an. Im Westen befindet sich ein Mischgebiet, im Süden, Norden und Osten Wohngebiete.

Bestehender Bebauungsplan „Stadtösch und Burachgelände“:

Es besteht ein Ortsbauplan/Baulinienfeststellung und Anbauvorschriften mit Erlass von 1941. „In dem Baugebiet dürfen mit Ausnahme der Burachstraße, abgesehen von kleineren Nebengebäuden, nur Wohngebäude errichtet werden. Gewerbebetriebe können zugelassen werden, soweit dies mit den Bedürfnissen eines Wohngebietes zu vereinigen ist.“

Biotop/Schutzgebiete:

Im Plangebiet sind keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds ausgewiesen. Auch sind keine weiteren naturschutzfachlich wertvollen Flächen dargestellt.

- Es sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) im Plangebiet vorhanden. Ca. 1,5 km ostwärts befindet sich das FFH-Gebiet „Altdorfer Wald“ und etwa 1,9 km im Westen das „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“. Beide Gebiete liegen außerhalb des Stadtgebiets von Weingarten.
- Schutzgebiete nach §§ 23 bis 28 BNatSchG sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Ein Landschaftsschutzgebiet („Laurental und Rößlerweiher“) befindet sich im Osten der Stadt Weingarten.
- Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind ebenfalls nicht vorkommend.

- Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grünraumkonzept der Stadt Weingarten (Stand 2015)

Es liegen keine konkreten planerischen Vorgaben für das Plangebiet vor. Allgemeine Vorgaben für das Stadtgebiet sind:

- Die bestehenden Biotope sowie die nicht unter Schutz stehenden hochwertigen Freiflächen zu erhalten, zu entwickeln und zu vernetzen
- Das Grünraumkonzept mit Blick auf die Klimawandel-Anpassung zu optimieren, indem bioklimatische Ausgleichsräume, Kühlflächen und Kaltluftschneisen erhalten, aufgewertet oder neu geschaffen werden
- Lichtverschmutzung reduzieren

Folgende Ziele sind formuliert:


- Erhaltung von Freiräumen, die das Stadtbild prägen, repräsentative Funktionen haben und/ oder urbanes Flair schaffen
- Erarbeitung eines einheitlichen Bepflanzungskonzepts
- Aufwertung des Stadtbildes durch Einbindung der Gewässer
- Umsetzung einer sanften Siedlungsentwicklung am westlichen Stadtrand
- Einbindung der Siedlungsflächen in die Landschaft
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Wohnen in verdichteten Stadtbereichen durch Sicherung bzw. Schaffung einer ausreichenden Versorgung mit wohnortnahen Freiflächen
- Erhaltung und Entwicklung einer grünen Infrastruktur
- Erhaltung und Entwicklung der für die landschafts- und freiraumbezogene Erholung bedeutsamen Grünräume
- Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Biotope
- Rechtliche Absicherung von Tabuflächen
- Vernetzung der Biotope in einem Verbundsystem
- Einleitung von Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen für die nicht unter Schutz gestellten Flächen
- Erhöhung des ökologischen Werts ausgewählter öffentlicher Grünflächen
- Ökologische Aufwertung von Kleingärten/Hausgärten
- Ermöglichen einer naturnahen Gewässerentwicklung
- Erhaltung der Wälder und Freihaltung des noch nicht überbauten Schussen-Talraumes
- Freihaltung innerörtlicher, für das Stadtklima bedeutsamer Freiflächen
- Verstärkter Einsatz von Dachbegrünung zur Reduktion der Wärmebelastung in verdichteten Gebieten sowie zum Regenwasserrückhalt
- Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung entlang großer Verkehrsachsen und in Gewerbegebieten


1.4 Bestandsaufnahme



 Geltungsbereich B-Plan


Bestand


 Grünfläche, überwiegend mit Gehölzen bestanden/Staudenfläche

 Grünfläche, überwiegend Rasen

 Einzelbaum

 Gebäude


 Überdachung, Dachvorsprung

 Verkehrsfläche, überwiegend Asphalt, Pflaster

 Wohnbaufläche laut FNP

 Gemischte Bauflächen laut FNP

 Fläche für den Gemeinbedarf laut FNP

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
 Meter

1.5 Planung

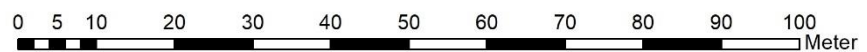


 Geltungsbereich B-Plan

Planung

-  Gehölz-/Staudenfläche
-  Grünfläche, Rasen
-  Wassergebundene Fläche, Traufstreifen etc.
-  Pflasterfläche mit Sickerfugen
-  Pflasterfläche mit begrünten Fugen, Rasengitter
-  Pflaster-, Asphaltfläche
-  Gebäude
-  Gebäude mit Gründach, extensiv

Planungsdarstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
sind nachrichtlich übernommen und nicht festsetzbar



Die o. g. Planungsdarstellung entspricht einer vereinfachten Version des Freiflächengestaltungsplans (bs LandschaftsArchitekten 03/2023). Daraus wird der abstrahierte Grünordnungsplan mit den entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen abgeleitet.



Im Grünordnungsplan festgesetzt wird der Erhalt der Heckenstruktur im Westen, die Entwicklung eines Grünstreifens mit Gehölzpflanzung im Norden, die Baumpflanzungen sowie die Dachbegrünungen. In den nicht gekennzeichneten Restflächen sind Erschließungs-, Wege- und Terrassenflächen sowie gärtnerisch gestaltete Flächen zulässig.

2 Wirkfaktoren der Planung

2.1 Allgemein

Baubedingte Wirkungen

- Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen
- Temporäre Überbauung / Überlagerung von Vegetationsflächen
- Schadstoff- und Staubbelastungen

- Schallemissionen

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenversiegelung
- Flächenüberbauung / dauerhafter Verlust von Vegetation
- Verschattungen durch die Gebäude

Betriebsbedingte Wirkungen

- Schallemissionen (insbesondere durch Verkehr)
- Lichtemissionen

2.2 Umweltverträglichkeit nach UVPG

Die Größe des Geltungsbereiches mit 3.875 m² liegt unterhalb der Schwellenwerte der Ziffer 18. der Anlage 1 UVPG. Auch liegt das Gebiet im Innenbereich nach § 13a BauGB und eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da die zulässige Grundfläche < 20.000 m² beträgt.

2.3 Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

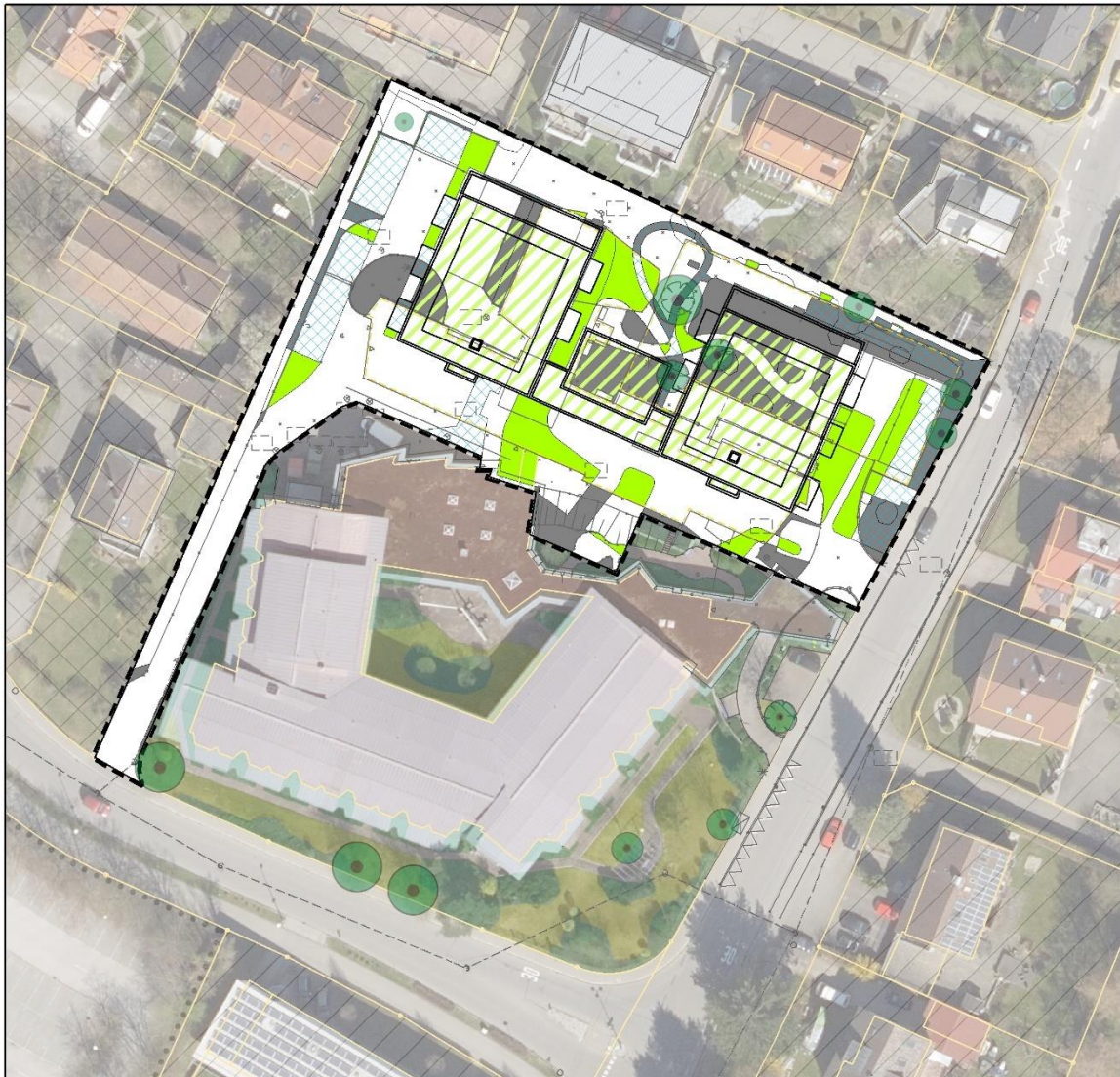
Da keine Natura2000-Gebiete im Plangebiet oder in der näheren Umgebung vorhanden sind, können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.


Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit erfüllt

2.4 Schwere Unfälle nach § 50 BImSchG








Aufgrund der geplanten Nutzungen ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden.

2.5 Flächenbilanz

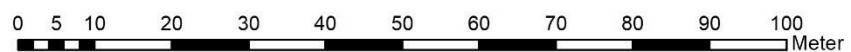


 Geltungsbereich B-Plan

Eingriff

-  Entsigelung von befestigten/überbauten Flächen
-  Ersatz versiegelter Flächen durch sickerfähige Beläge
-  Ersatz versiegelter Flächen durch Gebäude mit Gründach, extensiv
-  Keine funktionale Veränderung
-  (Teil-)Versiegelung durch Pflasterfläche mit Sickerfugen
-  Versiegelung von Flächen durch Gebäude mit Gründach, extensiv
-  Versiegelung von Flächen durch Pflaster oder Asphalt

Planungsdarstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
sind nachrichtlich übernommen und nicht festsetzbar



	Bestand [m²]	Planung [m²]
Gebäude	930	1.142
<i>davon mit Gründach extensiv</i>	0	937
Verkehrsflächen	1.570	1.690
<i>davon sickerfähig</i>	0	524
Befestigte Flächen gesamt	2.500	2.832
<i>davon ökologisch wirksam</i>		1.461
Gehölz-/Staudenflächen	735	410
Rasen	632	625
Grünflächen gesamt	1.367	1.035
Netto-Neuversiegelung		332
Netto-Umwandlung versiegelter Fläche in ökologisch wirksame Flächen		1.461

In der Bilanzierung werden alle überplanten Flächen berücksichtigt, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Grundlage der Bilanzierung ist der Freiflächengestaltungsplan (bs LandschaftsArchitekten 03/2023).

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Fläche

Bestand

Das bestehende und zu ersetzende 5stöckige Gebäude mit einem 17,6 m hohem Treppenhaus mit Aufzugsüberfahrt und einer im Norden angebauten Kapelle umfasst eine Grundfläche von insgesamt 930 m². Das Gebäude hat ein mit Rollkies abgedecktes Flachdach. Verkehrsflächen nehmen eine Fläche von 1.570 m² ein. Sie sind überwiegend asphaltiert, Fußwege auch gepflastert. Bei den Grünflächen handelt es sich um gärtnerisch gestaltete Flächen mit Rasen, Strauch- und Staudenflächen (überwiegend Efeu und andere Bodendecker). Diese befinden sich schwertpunktmäßig im Norden des Grundstücks, angrenzend an die benachbarte Bebauung bzw. deren Gartenflächen. Die bestehende Tiefgarage befindet sich im Nordosten des Baugrundstücks unter Parkplatz- sowie unter Grün- und Freiflächen.

Auswirkungen

Es erfolgt ein kompletter Ersatzbau für das nördliche Gebäude auf dem Baugrundstück. Der neue Baukörper ist weiter nördlich vorgesehen, als das Bestandsgebäude. Damit entsteht eine Innenhofsituation zwischen dem südlich zu erhaltenden Gebäude und dem Neubau. Der Verbindungstrakt auf Höhe der Tiefgarage wird mit Freiflächen überbaut.

Es ergibt sich eine Netto-Neuversiegelung von 332 m², wobei das neue Gebäude zu 82 % mit einer extensiven Dachbegrünung mit 12 cm Substrataufbau in Kombination mit PV-Anlagen versehen wird

und die Verkehrsflächen zu ca. 30 % sickerfähig gestaltet werden (Kieswege, Pflaster mit Sickerfugen, Rasengitterpflaster, Traufstreifen). Dies bedeutet, dass der Neuversiegelung einer Umwandlung von versiegelten Flächen in ökologisch wirksamen Flächen (sickerfähige Beläge, Dachbegrünung) von 1.461 m² gegenübersteht. Trotz der höheren Baudichte und größeren Verkehrsflächen sind die Eingriffe als nicht erheblich zu werten.

Für die Tiefgarageneinfahrt sind keine wesentlichen Veränderungen in der Geländehöhe erforderlich, da der Bestands-Betriebshof im Westen bereits auf Höhe der TG-Einfahrt liegt.

3.2 Schutzgut Menschen

Bestand Wohnen

Die Ravensburger Straße als Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung liegt 50 m westlich des Baugrundstücks, dazwischen befindet sich gemischte Bebauung. Südlich, östlich und nördlich des Baugrundstücks liegen Wohngebiete.

Das südliche Gebäude (Moosbruggerstraße 5) auf dem Baugrundstück bleibt als Pflegeheim erhalten. Das nördliche Gebäude (Burachstraße 20) aus den 1960er Jahren wird ersetzt. Dieses ist West-Ost-ausgerichtet und hat eine Länge von 64 m und eine Höhe von 13,8 m. Im Bereich eines Treppenhauses mit Aufzugsüberfahrt erreicht das Gebäude eine Höhe von 17,6 m. Die bisherige Tiefgarage, die sich im Nordosten des Grundstücks befindet, wird von Osten über die Burachstraße erschlossen.

Alle 31 Zimmer im Altbau erfüllen die Anforderungen gemäß § 3 Abs. 4 Satz 1 LHeimBauVO an ein Bewohnerzimmer nicht. Ein direkt dem Bewohnerzimmer zugeordneter Sanitärbereich ist nicht vollständig vorhanden. Dusch- bzw. Bademöglichkeiten sind nur über den Flur erreichbar. Gemeinschaftsbereiche sind unzureichend und die Einteilung in Wohngruppen mit max. 15 Bewohnern ist auf Grund der räumlichen Situation nicht machbar. Die Geschosshöhe ist für moderne Anforderungen an die Infrastruktur zu niedrig. Es besteht nur ein Dienstzimmer im Erdgeschoss, die erforderlichen Funktionsräume befinden sich überwiegend im Untergeschoss. Damit ist ein Betrieb nach modernen Gesichtspunkten im Bestand sowie auch durch Umbaumaßnahmen nicht möglich; deshalb ist ein Ersatzbau erforderlich.

Beeinträchtigungen des Baugrundstücks und der umgebenden Wohnbebauung durch Lärm und Feinstaub sind durch die Verkehrswege Moosbruggerstraße, Burachstraße und weiter westlich durch die Ravensburger Straße gegeben.

Das Wohnraumentwicklungskonzept (ISEK Weingarten 2030, Baustein Wohnen) attestiert für den Bereich westlich der Burachstraße „vereinzelt Potenziale zur Innenentwicklung“. Östlich der Burachstraße bestehen „hohe Potenziale zur Innenentwicklung“.

Bestand Erholen

Es sind keine öffentlichen Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung zum Bauvorhaben vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Die Baumaßnahmen sind räumlich und zeitlich begrenzt. Beeinträchtigungen durch Lärm und Stäube sind insbesondere durch die Abbrucharbeiten im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung und dem zu erhaltenden Pflegeheim im Süden des Baugrundstücks zu erwarten. Die Abbrucharbeiten dauern wenige Wochen und finden nur tagsüber statt. Die Arbeiten am Neubau sind meist wenig lärmintensiv.

Während der Bauzeit stehen die Pflegeplätze im Altbau nicht zur Verfügung. Dieses temporäre Defizit ist frühzeitig durch Belegungsplanung im zu erhaltenden Bestandsgebäude und in anderen Häusern extern aufzufangen.

Bauzufahrten und Materialtransporte erfolgen über Burachstraße und die Moosbruggerstraße.

Geschlossene Bauzäune zum Schutz der Nachbarschaft sollten in Erwägung gezogen werden. Bei starker Staubentwicklung beim Abbruch empfiehlt es sich, den Bauschutt zu wässern. Sollten gefährliche Abbruchmaterialien, wie beispielsweise Asbest vorkommen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die bauzeitlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts „Menschen – Wohnen“ wird mit „gering“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das vorgesehene Konzept „ServiceWohnen“ unterstützt Senioren, möglichst lange eigenständig und selbstbestimmt zu leben und dennoch die Sicherheit und Unterstützung eines Pflegeheims zu genießen. Vorgesehen sind 35 Zwei- und Dreizimmerwohnungen für zusammen maximal 62 Personen. In der Gesamtanlage entstehen gegenüber dem Bestand 14 neue Plätze sowie eine Tagespflege mit halbtage- oder tageweisem Betreuungsangebot für 15 Gäste.

Die beiden geplanten Gebäude sind um 1,20 m niedriger als das bestehende Hauptgebäude (bzw. 5 m niedriger als der turmartige Aufbau/Treppenhaus des Bestandsgebäudes). Allerdings liegen die Neubauten ca. 20 m weiter nördlich als das bestehende Hauptgebäude. Durch den Rücksprung des obersten 4. Geschosses wirken die Fassaden weniger hoch. Der Grenzabstand beträgt etwa 5,80 m.

Im Gegensatz zum Bestandsgebäude handelt es sich nicht um einen durchgehenden Riegel, sondern um zwei Einzelgebäude, die mit einem einstöckigen Verbindungsgebäude mit Gemeinschaftsraum verbunden sind. Dieser ragt deutlich weniger weit nach Norden, als die beiden Gebäude. Die beiden Einzelgebäude haben jeweils eine Breite von 19,24 m. Die Gesamtbreite beträgt 57,4 m. Somit ist die nordseitige Fassadenbreite um 6,6 m schmaler als das Bestandsgebäude.

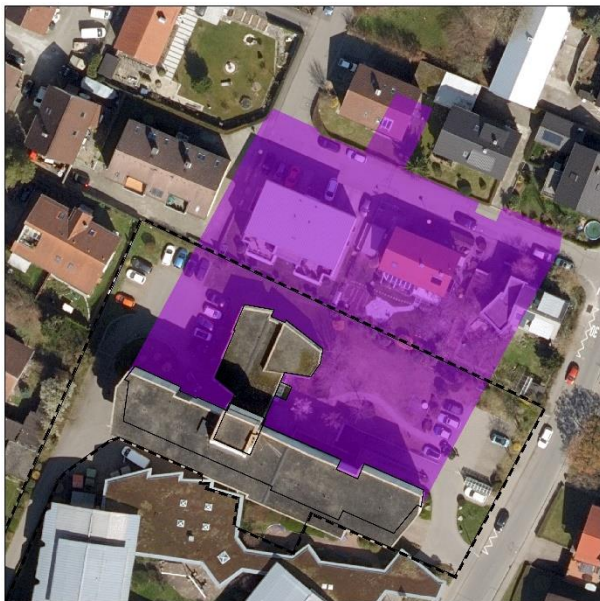
Der Schattenbereich der beiden Neubauten überstreichen die nördlich gelegenen Gärten (wie das Bestandsgebäude) und zusätzlich auch die Gebäudefassaden. Bei flachstehender Sonne (Winterhalbjahr) ergibt sich dagegen im Bereich des geplanten Verbindungsgebäudes eine besonnte Lücke, die etwa um 14.00 Uhr am größten ist, während beim Bestandsgebäude der Schattenwurf zwar nicht so weit nach Norden reicht, aber flächig bis in den Nachmittag wirkt.



Schattenwurf 21. Dezember, 12.00 Uhr, Bestandsgebäude



Schattenwurf 21. Dezember, 12.00 Uhr, Planungsgebäude



Schattenwurf 21. Dezember, 14.00 Uhr, Bestandsgebäude



Schattenwurf 21. Dezember, 14.00 Uhr, Planungsgebäude

Die o. g. Schattenwurf-Simulation ist vereinfacht und bezieht sich auf horizontales Gelände (455,00 m ü. NN) ohne umliegende Bebauung (Berechnung mittels <https://rechneronline.de/sehwinkel/schattenlaenge.php>).

Zur Sommer-Sonnwende sind keine Verschlechterungen für die umliegende Wohnbebauung zu verzeichnen. In den Übergangszeiten werden die Gärten teilverschattet.



Auszüge aus Vorentwurf GMS Architekten, Ansichten Ost/West, 02/2023

Durch das ServiceWohnen werden nur geringfügige Lärmbelastungen in der Nachbarschaft hervorgerufen. Dennoch kommt es bei der nächtlichen Nutzung der Tiefgaragenzufahrt am benachbarten Pflegeheim wegen des niedrigen Immissionsrichtwerts von 35 dB(A) zu dessen Überschreitung. Da aufgrund der angestrebten Nutzung (ServiceWohnen) nur gelegentlich mit Pkw-Ein- oder Ausfahrten zur Nachtzeit zu rechnen ist, kann die Überschreitung toleriert werden.

Auf der Südseite des Bauvorhabens, vor allem im Bereich der Tiefgaragenabfahrt, sollte zum Schutz der Bewohner und zur Vermeidung von nächtlichen Störungen auf Schlafräume verzichtet werden, auch wenn sich dies aus den Regelungen der TA Lärm nicht zwingend ergibt. Durch die Sozialstation und die Tagespflege werden keine Lärmkonflikte in der Nachbarschaft ausgelöst, was auch daran liegt, dass diese Einrichtungen nur tags (6 bis 22 Uhr) betrieben werden.

Durch den Betrieb des bestehenden Pflegeheims werden im Plangebiet keine Lärmkonflikte ausgelöst. Dennoch ist die Lärmbelastung der Südfassade des Bauvorhabens wegen der geringen

Entfernung zum Wirtschaftshof (Lkw-Verkehr, Warenumschlag) vergleichsweise hoch (Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro FEND, 03/2023).

Bezüglich der Bestandssituation dürften sich keine substantiellen Veränderungen ergeben, da der Wirtschaftshof an dieser Stelle bereits besteht. Auch die Parkplätze außerhalb der Tiefgarage bestehen bereits, nur die Tiefgaragenzufahrt wird von der Burachstraße nach Südwesten zum Wirtschaftshof „verschoben“, wodurch auch die entsprechenden Beeinträchtigungen verlagert werden.

Eine gestufte und hochwertige Bepflanzung des nordseitigen Grünstreifens, ggf. in Verbindung mit Fassadenbegrünung optimiert die Ansicht von den benachbarten Gärten / Wohnungen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts „Menschen – Wohnen“ wird hinsichtlich der Umgebung des Adolf-Gröber-Hauses mit „gering“ bewertet. Bezogen auf das Angebot für Senioren und auch hinsichtlich der Arbeitsbedingungen für das Pflegepersonal wird von deutlichen Verbesserungen ausgegangen. In der Gesamtbetrachtung ist von leichten Verbesserungen für das Schutzgut auszugehen.

3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.3.1 Allgemein

Bestand Vegetation

Naturnahe Strukturen befinden sich in mindestens 300 m Entfernung zum Baugrundstück. Dies sind die Scherzack im Norden und der Kreuzbergweiher im Osten.

Die Wohngebiete im Umfeld sind mit teilweise großzügigen Gartenflächen gut durchgrünt. Eine Besiedlung des Gebiets mit ubiquitären Arten ist daher zu erwarten.

Die Grünflächen im Plangebiet bestehen aus regelmäßig gemähten Rasenflächen, die teilweise mit Ziergehölzen bestanden sind. Das Grundstück ist ringsum von Sträuchern und heckenartigen Strukturen aus Ziergehölzen und insbesondere im Nordwesten aus Hasel, Kirsche und Feld-Ahorn eingefasst. Alle Gehölze sind recht jung und weisen keine für Vögel oder Fledermäuse geeignete Höhlen auf. Um die Gebäude und entlang der Grundstücksgrenzen sind Flächen mit Bodendeckern, v. a. Efeu dicht bewachsen. Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG sind nicht vorhanden (Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Biologin und Landschaftsökologin J. OPITZ, 05/2020).

Die Zuwanderung von Arten erfolgt diffus von Osten über die Gartenflächen sowie entsprechend dem Grünraumkonzept (Büro SIEBER, 2015) von Süden (Grünflächen um Sportanlagen, Schulen und östlich des Krankenhauses „14 Nothelfer“).

Bestand geschützte Tiere

Das zu ersetzende Gebäude weist mehrere Schadstellen im Putz, an den äußeren Dachstrukturen und an Lochgittern auf. Auch sind Rollladen- und Lüftungsschlitze teilweise marode. Diese Strukturen können prinzipiell von Fledermäusen als Tagesquartiere genutzt werden. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wurde ein jagendes Tier um das Gebäude beobachtet, jedoch konnten keine Hinweise auf eine Quartierbelegung festgestellt werden. An der Westseite der Kapelle wurde ein Haussperling beim Ein- und Ausfliegen in ein schadhaftes Lüftungsgitter beobachtet (Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Biologin und Landschaftsökologin J. OPITZ, 05/2020).

Aktueller Hinweis: Die Stellen, auf die in der Relevanzbegehung verwiesen wurde, sind entweder bereits verschlossen oder unter Beobachtung. Das Lüftungsgitter wurde im Oktober 2022 repariert, sodass keine Vögel mehr einfliegen können.

An den zu entfernenden Gebäuden konnten keine Fledermausvorkommen festgestellt werden. Im Rahmen der Ausflugkontrolle am 26.06.2020 wurden in der Ausflugphase per Sichtkontrolle und Detektor eine größere Zahl von Zwergfledermäusen beim Überflug des Baugrundstücks in östlicher Richtung beobachtet. Neben den Zwergfledermäusen wurden auch einzelne Individuen erfasst, die den Rauhaut- und/oder Weißrandfledermäusen zugeordnet werden. Es handelt sich offensichtlich um Tiere, die vom Tagesquartier zum Jagdhabitat im Bereich Kreuzbergweiher das Gebiet überfliegen (Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Überprüfung der Fledermäuse, Luis RAMOS, Fachgutachter Fledermäuse/Vögel, 09/2020).

Bei der abendlichen Kontrolle im Juni 2020 wurden im Bereich des Heimes jagende Mauersegler beobachtet, jedoch keine im Bereich des Abrissgebäudes einfliegende Individuen (Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Überprüfung der Fledermäuse, Luis RAMOS, Fachgutachter Fledermäuse/Vögel, 09/2020).

Hinsichtlich des Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurden am 12.06. und am 23.07. 2020 Begehungen durchgeführt. Zum damaligen Zeitpunkt konnte das Vorkommen der Zauneidechse auf dem Gelände mit ziemlicher Sicherheit ausgeschlossen werden (Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Biologin und Landschaftsökologin J. OPITZ, 08/2020). Die Raumnutzung auf dem Baugrundstück und auch in der Nachbarschaft hat sich seither nicht verändert, weshalb davon auszugehen ist, dass ein Vorkommen auch derzeit nicht zu erwarten ist.

Baubedingte Auswirkungen

Bis zur Wiederherstellung der Begrünung sind die Freiflächen für die vorkommenden ubiquitären Arten nicht oder eingeschränkt nutzbar. Im Bereich der bestehenden Tiefgarage und im Umfeld des Bestandsgebäudes müssen alle Gehölze entfernt werden. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze und im Nordwesten können Gehölze erhalten werden.

Streng geschützte Arten sind entsprechend der vorhandenen Gutachten nicht betroffen. Daher sind die baubedingten Auswirkungen als „**gering**“ zu bewerten.

Dennoch sollten im Sinne der Vorsorge folgende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung umgesetzt werden:

- Erhalt von möglichst vielen Gehölzen am Rand des Baugrundstücks (Westseite) als Grünstruktur für die durchziehenden Fledermäusen und als Pufferstreifen für vorkommende Vögel
- Rodung der Gehölze zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, um sicherzugehen, dass keine Vogelbruten gefährdet werden
- Abriss oder Versiegelung der schadhafte Fassadenteile (potentielle Fledermausquartiere oder Bruthöhlen von Vögeln) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar; davor Überprüfung auf Fledermausvorkommen
- Vermeidung von grobmaschigen Netzen an den Gerüsten, in denen sich durchziehende oder jagende Fledermäuse verfangen könnten. Entweder kann auf Netze verzichtet werden oder es werden engmaschige Gewebe verwendet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Grünflächenanteil nimmt gegenüber dem Bestand um 332 m² ab. Allerdings kann die ökologische Qualität hinsichtlich Artenvielfalt und Individuenzahl erhöht werden, in dem der Anteil heimischer

Gehölze erhöht wird, die artenarmen Bodendecker gegen blühende Staudenbeete ersetzt und Rasenflächen extensiver bewirtschaftet werden. Teilweise können diese in artenreiche Blumenwiesen umgestaltet werden. Auch die extensiven Dachbegrünungen sind trotz Überbauung mit PV-Modulen für den Artenschutz positiv zu werten. Für durchziehende Fledermäuse sind Gehölze, insbesondere Bäume vorteilhaft. Es sollten große Pflanzqualitäten verwendet werden.

Des Weiteren sind Außenbeleuchtungen so zu gestalten, dass möglichst wenig Irritationen entstehen (Lichtfarbe <3.000 K, Leuchten, die nur nach unten abstrahlen, ggf. Bewegungsmelder).

Betriebsbedingt ergeben sich keine substantiellen Veränderungen gegenüber dem Bestand.

Es sind insgesamt keine Verschlechterungen zu erwarten.

3.3.2 Auswirkungen auf streng geschützte Arten

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Säugetiere

Fledermäuse (Zwerg- sowie Rauhaut- oder Weißrandfledermäuse) nutzen das Gelände als Zugbahn zwischen Tagesquartier und Jagdhabitat im Osten. Quartiere am Gebäude konnten ausgeschlossen werden.

Bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (Entfernung potentieller Quartiere am Gebäude mit vorheriger Inspektion, Vermeidung von Fallenwirkungen während der Bauzeit, Bepflanzung, angepasste Außenbeleuchtung) werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Reptilien

Im Juni/Juli 2020 wurden keine Zauneidechsen festgestellt. Da seither sich die Landnutzung nicht verändert hat und aufgrund des Gehölzzuwachses die Beschattung zu- und damit die Lebensraumqualität abnimmt, ist von keiner Betroffenheit von Reptilien auszugehen.

Amphibien

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Lebensräume vorhanden, auch sind Wanderungen durch das Gebiet ausgeschlossen (Barriere durch Straßen und Gebäude).

Tagfalter

Lebensräume von streng geschützten Tagfalterarten sind nicht vorhanden.

Vögel

Im Siedlungsbereich sind ubiquitäre Arten vorkommend. Nachgewiesen sind Amsel, Buchfink, Elster, Feld- und Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Singdrossel und Mauersegler. Ein Haussperling wurde als möglicherweise brütend im Bereich eines schadhaften Lüftungsgitters auf der Westseite der Kapelle erfasst (das Lüftungsgitter wurde zwischenzeitlich repariert). Weitere Gebäudebrüter sind nicht vorkommend. Ggf. sind Brutnester in den umgebenden Gehölzen möglich bzw. die Freiflächen werden als Nahrungshabitat genutzt.

Um Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können, sind die Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Potentielle Nistmöglichkeiten am Gebäude sind ebenfalls in diesem Zeitraum unbrauchbar zu machen.

Fazit

Mit Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG auftreten werden.

3.4 Schutzgut Boden

Bestand

Der geologische Untergrund besteht aus dem Hasenweiler Beckensediment (Glaziolakustrine Feinsedimente und eingelagerte gravitative Ablagerungen sowie ggf. auflagernde holozäne Seesedimente der Hasenweiler Formation) (Geologische Karte M 1:50.000). Bodenkundlich handelt es sich um Siedlungsböden (Bodenkarte M 1:50.000).

Die Böden sind bereits weitgehend baulich verändert und großflächig versiegelt. Die Freiflächen im Nordosten sind durch die Tiefgarage unterbaut, wodurch der natürliche Bodenaufbau maßgeblich gestört ist.

Laut Baugrundgutachten stehen unter den bis zu 1,0 bis 2,8 m unter Geländeoberkante (GOK) vorkommenden Auffüllungen Talkiese an, die ab 4,2 bis 8,8 m unter GOK vom Geschiebelehm unterlagert werden (Geotechnischer Bericht, HPC AG, Standort Ravensburg, 02/2023). Die Oberbodenmächtigkeit liegt zwischen 20 und 40 cm. Die Auffüllungen bestehen aus sandigen und schluffigen Kiesen sowie aus Schluff. Vereinzelt sind Bauschuttreste vorhanden.

Hinsichtlich Schadstoffbelastung wurden folgende Daten erfasst (Geotechnischer Bericht, HPC AG, Standort Ravensburg, 02/2023):

Aufschluss	Einstufung gem. VwV Bodenverwertung BW
Mischprobe Oberboden	Z0*IIIA (Nickel/Feststoff), elektrische Leitfähigkeit erhöht
Mischprobe Schluff (Auffüllungen)	Z0
Mischprobe Kies (anstehender Boden)	Z0*IIIA (Chrom, Nickel/Feststoff)

Baubedingte Auswirkungen

Die belebten Böden werden im Bereich des Baufelds abgetragen und voraussichtlich außerhalb zwischengelagert bzw. verwertet. Insgesamt handelt es sich um betroffene Grünflächen von bis zu etwa 1.300 m². In Randbereichen können ggf. Böden vor Ort erhalten bleiben.

Mit der Wiederherstellung von neuen Grünflächen werden die Bodenfunktionen dort wieder hergestellt. Da es sich um bereits ehemals umgelagerte Siedlungsböden handelt, sind die temporären Schäden reversibel. Wichtig ist der fachgerechte Umgang mit den belebten Böden, um Verdichtungen und damit den Verlust von Bodenfunktionen zu vermeiden.

Die Böden mit der Einstufung „Z0*III A“ können grundsätzlich im Baufeld wieder verwendet werden. Überschuss-Erdmassen müssen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben verwertet werden.

Die Auswirkungen werden als „**gering**“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Grünflächenanteil nimmt um 332 m² ab, das entspricht ca. 24 %. Die Böden besitzen im Vergleich zu natürlichen Böden eine eingeschränkte ökologische Funktionalität.

Durch die Erstellung der extensiven Dachbegrünung auf 937 m² werden die Bodenfunktionen zumindest in geringem Umfang wieder hergestellt. Die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die intensiv begrünt werden sollen, werden mit durchschnittlich 40 cm Boden überdeckt.

Die Auswirkungen werden als „**gering**“ bewertet.

3.5 Schutzgut Wasser

Bestand Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsflächen (Abfrage Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg, 02/2023).

Bestand Grundwasser

Die hydrogeologische Einheit wird als „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ bezeichnet (Daten- und Kartendienst der LUBW, 02/2023).

Im Rahmen der Bodenerkundung wurde kein Grundwasser angetroffen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse besteht am Standort kein zusammenhängender Grundwasserleiter. Der Geschiebelehm ist überwiegend gering durchlässig. Im Talkies ist in höher durchlässigen Bereichen zumindest zeitweise Schichtenwasser möglich (Geotechnischer Bericht, HPC AG, Standort Ravensburg, 02/2023).

Baubedingte Auswirkungen

Eingriffe in Oberflächengewässer erfolgen nicht.

Die Gebäudegründung wird nicht in den Grundwasserkörper eindringen, weshalb Wasserhaltungen voraussichtlich nicht erforderlich sein dürfte. Allerdings sind Baugruben im bindigen Boden hinsichtlich Tagwasser zu entwässern.

Die Auswirkungen werden als „**gering**“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Bereich der Talkiese grundsätzlich möglich, jedoch sollte eine Versickerung durch die vorhandenen Auffüllungen vermieden werden.

Die Gründungssohle der Bauwerke in den bindigen Auffüllungen muss dauerhaft und ohne Rückstau entwässert werden. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind lokal begrenzt und daher nicht erheblich.

Obwohl die Versiegelungsfläche um 332 m² zunimmt, werden diverse Maßnahmen ergriffen, um möglichst viel Niederschlagswasser zu versickern oder zumindest im Gelände zurückzuhalten. Dies sind neben der extensiven Dachbegrünung wasserdurchlässige Beläge, Einleitung von überschüssigem Wasser in Pflanzbeete und bei Bedarf die Verwendung von Retentionsboxen und/oder Retentionsdächern (=Dachbegrünung mit erhöhter Wasserspeicherkapazität). Überschüssiges Oberflächenwasser wird wie bisher in die Regenwasserkanäle eingeleitet, wobei nach bisherigen Berechnungen eine Entlastung der Kanäle erfolgen wird.

Die stoffliche Belastung von Niederschlagswasser ist bei der Verwendung von Dachbegrünungen geringer, als bei konventioneller Dachabdichtung. Deshalb ist diesbezüglich von einer Verbesserung der Situation auszugehen.

Es sind insgesamt keine Verschlechterungen zu erwarten.

3.6 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die mittlere Jahrestemperatur in Weingarten liegt bei ca. 9,0 °C bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 1.381 mm (de.climate-data.org). Aufgrund der Lage im Schussental und den Seitentälern (z. B. Laurental) ist von einer guten Durchlüftung des Raumes mit Kaltluftzufuhr von Norden und Abfluss Richtung Bodensee gegeben (Klimaatlas Bodensee-Oberschwaben: Analysekarten, 2009).

Westlich, nördlich und östlich des Plangebiets überwiegt Wohnbebauung mit relativ hohem Grünflächenanteil. Diese Bereiche sind hinsichtlich Wärmeentwicklung in Siedlungsgebieten nur gering beteiligt. Wärmeinseln aufgrund von versiegelten Flächen liegen eher im Bereich der Parkplätze südwestlich des Baugrundstücks und auf dem Baugrundstück selber.

Eine Grundbelastung durch Luftschadstoffe und Feinstaub liegt flächig vor, sie wird jedoch im näheren Umfeld der Ravensburger Straße höher liegen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Abbruch- und Baumaßnahmen kommt es zu temporären und räumlich begrenzten Staub- und Abgasemissionen.

Die Auswirkungen werden als „gering“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Sträucher und Bäume sowie die Dachbegrünungen binden Luftschadstoffe und tragen weniger zur Hitzeentwicklung bei, als versiegelte Flächen.

Die Flächenversiegelung nimmt zwar um 322 m² zu, wird jedoch durch den hohen Anteil an Dachbegrünung und den hochwertigen Bepflanzungen ausgeglichen. Daher ist zumindest von keiner Verschlechterung der Situation auszugehen.

Die veränderten Nutzungen im Neubau führen zu keinen wesentlichen Veränderungen der Verkehrsströme (Zu- und Abfahrten).

Es sind insgesamt keine Verschlechterungen zu erwarten.

3.7 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in städtischem Umfeld in leicht nach Osten ansteigendem Gelände. Im Westen befindet sich ein Mischgebiet laut FNP, wobei es sich nahezu ausschließlich um Wohnbaunutzung handelt. Im Norden ist die 2stöckige Bebauung relativ dicht, im Osten und im Westen eher locker mit großen Gartenflächen.

Die bestehende Bebauung des Adolf-Gröber-Hauses unterscheidet sich deutlich von der umgebenden Bebauung. Es wird die Baustruktur hinsichtlich Grundflächengrößen und Gebäudehöhen von den südlich der Moosbruggerstraße gelegenen Bebauung fortgesetzt (Krankenhaus, Geschosswohnungsbau).

Der breite 5stöckige zu entfernende Gebäuderiegel mit angehängter Kapelle ist im Baustil der 1960er Jahre gestaltet. Dieses Gebäude hat eine Länge von 64 m und eine Höhe in Bezug zum Niveau der Burachstraße von 13,8 m mit einem turmartigen Aufbau mit 17,6 m Höhe (Treppenhaus mit Aufzugsüberfahrt). Das südlich gelegene und zu erhaltende Pflegeheim hat eine gestufte Höhenentwicklung mit einer Maximalhöhe von 9,95 m.

Landschaftsbildprägend ist ein Laubbaum, der sich östlich der Kapelle befindet.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit erfolgen erhebliche Beeinträchtigungen innerhalb des durch die umliegende Bebauung abgeschlossenen Areals. Da diese zeitlich und räumlich begrenzt sind und innerhalb des urbanen Umfelds stattfinden, werden die Auswirkungen mit „gering“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die neuen Baukörper erreichen eine Höhe bezogen auf das Niveau der Burachstraße von 12,6 m. Der bestehende Riegel wird in zwei Einzelhäuser aufgelöst, die mit einem einstöckigen Gebäudeteil verbunden sind. Die Nordfassaden sind im obersten Geschoss abgestuft.

In Sichtachse Nord-Süd ist die neue Bebauung durch die Aufgliederung in zwei Häuser durchlässig. In West-Ost-Richtung (Ansicht Burachstraße) wirkt die Bebauung massiver. Die Gebäude sind zwar höher als die umliegende Bebauung, jedoch niedriger als der Bestand. Mit der hochwertigen Eingrünung und den gegliederten Fassaden ist eine gute Einbindung in das städtische Umfeld gegeben.

Da das Bestandsgelände nach Westen abfällt, sind für die Tiefgarageneinfahrt keine wesentlichen Geländeänderungen verbunden.

Es sind insgesamt keine Verschlechterungen zu erwarten.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden und betroffen. Die bestehenden Gebäudekörper sind hinsichtlich ihrer Nutzungseignung nicht mehr zeitgemäß. Geschosshöhen sind zu niedrig, mit den langen Gängen lassen sich keine Wohngruppen von max. 15 Personen abgrenzen. Auch die alte Bausubstanz würde einen erheblichen Sanierungsaufwand verursachen. Die angebaute Kapelle ist für die Bewohner von Bedeutung.

Auswirkungen

Das geplante Nutzungskonzept ist nicht in das Bestandsgebäude integrierbar, weshalb ein Ersatzbau alternativlos ist. Dieser entspricht den aktuellen Bedürfnissen und den energetischen Anforderungen. Insgesamt ergibt sich eine deutliche Aufwertung gegenüber dem Bestand.

Die Kapelle wird ausschließlich betriebsintern genutzt. Innerhalb des südlich verbleibenden Gebäudes wird als Ersatz ein konfessionsloser Andachtsraum geschaffen.

Es sind insgesamt keine Verschlechterungen zu erwarten.

3.9 Abwasser und Abfall, Energie

Betriebsbedingt wird sich die Menge des anfallenden Abwassers und Abfalls mit der Erhöhung der Bewohnerzahl, der Unterbringung der Tagespflege und der Sozialstation erhöhen. Die Regenwasserkanäle werden eher entlastet, da Niederschlagswasser zumindest teilweise zurückgehalten bzw. versickert wird (siehe Schutzgut Wasser).

Nicht belasteter Bodenaushub wird, sofern möglich, zur Geländegestaltung wiederverwendet. Überschussmaterial wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben verwertet.

Mit dem Gebäudeabbruch entstehen erhebliche Mengen an Bauschutt. Diese werden sortengerecht getrennt und recycelt. Schädliche und / oder gefährliche Abfälle werden geeigneten Deponien zugeführt. Der Einsatz von recyceltem Material für den Unterbau oder Tragschichten wird geprüft. Die Verwendung weiterer recycelter oder nachhaltiger Produkte im Hoch- und Tiefbau wird angestrebt.

Der Neubau wird entsprechend den modernen energetischen Anforderungen erstellt. Die bestehende Öl- und Gasheizung wird durch ein modernes und zukunftsfähiges Heizsystem mit möglichst erneuerbaren Energieträgern ersetzt. Damit wird der Bedarf an fossilen Energieträgern und damit die CO₂-Emissionen deutlich gesenkt. Des Weiteren werden PV-Anlagen auf den Dachflächen der beiden 4stöckigen Häusern errichtet, um Sonnenenergie direkt zu nutzen.

3.10 Wechselwirkungen

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Baubetrieb

- Rodung der Gehölze zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, um sicherzugehen, dass keine Vogelbruten gefährdet werden

- Abriss oder Versiegelung der schadhaften Fassadenteile (potentielle Fledermausquartiere oder Bruthöhlen von Vögeln) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar; davor Überprüfung auf Fledermausvorkommen
- Erhalt von Bestandsgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen, so weit möglich (Westen und Nordwesten)
- Vermeidung von Staubentwicklung beim Gebäudeabbruch durch Wässern
- Aufstellen von geschlossenen Bauzäunen zu den Nachbargrundstücken
- Ergreifen von Schutzmaßnahmen bei Abbruch gefährlicher Stoffe
- Vermeidung von grobmaschigen Netzen an den Gerüsten, in denen sich durchziehende oder jagende Fledermäuse verfangen könnten. Entweder kann auf Netze verzichtet werden oder es werden engmaschige Gewebe verwendet.
- Sorgsamer Umgang mit dem Oberboden, Bearbeitung bei ausreichender Trockenheit, Vermeidung von Verdichtungen, fachgerechte Lagerung und ggf. Zwischenbegrünung, Wiederverwendung für die Geländegestaltung, Schutz vor Verschmutzungen

4.2 Gestaltung

Im Allgemeinen erfolgt die Gestaltung entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan (bs LandschaftsArchitekten 03/2023). Nachfolgende Maßnahmen konkretisieren / ergänzen diese Planung:

- Reduzierung befestigter Flächen auf das unbedingt nötige Maß
- Verwendung sickerfähiger Beläge (Rasenfugenpflaster, Rasenwaben, Pflaster mit Sickerfugen, wassergebundene Wegedecken etc.)
- Einleitung überschüssiges Oberflächenwasser in Pflanzbeete zur Versickerung, Speicherung von Niederschlagswasser zur Bewässerung der Gehölze in Trockenzeiten
- Herstellung einer hochwertigen und gestuften Bepflanzung, ggf. in Verbindung mit Fassadenbegrünung insbesondere auf der Nordseite
- Verwendung von Pflanzqualitäten von Bäumen von mind. H 3xv 16-18
- Verwendung von Vogel- und Insekten-nährenden Gehölzen und Stauden, Anlage von extensiv gepflegten Blumenwiesen
- Verwendung von extensiven Dachbegrünungssystemen, ggf. mit Regenwasserretentionsfunktionen in Verbindung mit PV-Anlagen
- Überdeckung von unterbauten und zu begrünenden Geländeflächen mit mindestens 40 cm kulturfähigem Bodensubstrat
- Verwendung eines Heizsystems mit optimaler Klimabilanz
- Verwendung von nach unten abstrahlenden Außenbeleuchtungen mit Lichtfarbe <3.000 K, ggf. in Verbindung mit Bewegungsmeldern

5 Zusammenfassung

Die Stiftung Liebenau plant einen 4stöckigen Neubau „Service Wohnen“ an Stelle des Altenpflegeheims nördlich des Adolf-Gröber-Hauses (Moosbruggerstraße 5). Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Burachstraße 20“ soll das Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es ist keine Umweltprüfung erforderlich. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.875 m². Geplant ist als Ersatzbau des im Norden des Baugrundstücks bestehenden Pflegeheims aus den späten 1960er Jahren die Errichtung von zwei 4geschossigen Gebäuden, einem eingeschossigen Verbindungsgebäude mit Gemeinschaftsraum und die Tiefgaragen mit Nebenräumen im Kellergeschoss. Mit der Planung ergibt sich im Vergleich zum Bestand eine Netto-Neuersiegelung von 322 m², wobei ein Großteil der Dachflächen begrünt und Teile der Verkehrs- und Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope im Plangebiet vorhanden. Das Bestandsgebäude bildet einen Querriegel mit 64 m Länge und einer Höhe von 13,8 m. Im Bereich eines Treppenhauses mit Aufzugsüberfahrt erreicht das Gebäude eine Höhe von 17,6 m. Nordseitig ist eine Kapelle vorgebaut. Die Freiflächen sind mit Asphalt und Pflaster befestigt und die Rasenflächen regelmäßig gemäht. Gebäudenah befinden sich artenarme Pflanzflächen mit Bodendeckern. Gehölzflächen sind vorwiegend an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Ein Großteil der Freiflächen ist durch eine Tiefgarage unterbaut.

Zusammengefasst wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter wie folgt bewertet:

Schutzgut	Baubedingte Beeinträchtigungen	Betriebs- und anlagebedingte Beeinträchtigungen
Menschen – Wohnen	gering	leichte Verbesserung Umgebung: gering Seniorenangebot, Arbeitsbedingungen: deutliche Verbesserung
Menschen – Erholen	-	-
Tiere und Pflanzen – allgemein	gering	keine
Auswirkungen auf streng geschützte Arten	keine	
Boden	gering	gering
Wasser	gering	keine
Klima / Luft	gering	keine
Landschaft	gering	keine
Kultur- und sonst. Sachgüter	keine	keine
Abwasser und Abfall, Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Große Bauschuttmengen durch Abbruch • Ressourcenverbrauch durch Neubau • Wesentliche Reduzierung des Energiebedarfs • Keine wesentlichen betriebsbedingten Änderungen im Aufkommen von Abfall und Abwasser 	
Wechselwirkungen	keine	

In Baubetrieb und Anlagenplanung sind diverse Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erforderlich. Dies sind detailliert in Kap. 4 beschrieben.

Aufgestellt:

Pfronten, 16. März 2023


Matthias Kiechle
Landschaftsarchitekt bdla



Anlagen:

J. OPITZ (05/2020): Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Pflegeheim Adolf-Gröber-Haus (Flst. 1180/1), Stadt Weingarten, Kreis Ravensburg

J. OPITZ (08/2020): Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Untersuchung der Zauneidechse, Pflegeheim Adolf-Gröber-Haus (Flst. 1180/1), Weingarten (RV) 2020

L. RAMOS (09/2020): Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Überprüfung der Fledermäuse vom 26.06.2020



**Biologin (M.Sc.) und
Landschaftsökologin**

Judith Opitz

Fitzenweiler 10a

88677 Markdorf

Mobil 0176/56978793

Steuer-Nr.: 87283/36231

Markdorf, 26. Mai 2020

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung Pflegeheim Adolf-Gröber-Haus (Flst. 1180/1), Stadt Weingarten, Kreis Ravensburg

1. Aufgabenstellung

Die Stiftung Liebenau plant, die bestehende Pflegeeinrichtung „Adolf-Gröber-Haus“ in Weingarten zu erweitern bzw. zu modernisieren. Im Rahmen dieser Maßnahmen werden der nördliche Gebäudeteil mit kleiner Kapelle abgerissen und in etwa im gleichen Bereich drei neue Gebäude mit je zwei Wohneinheiten errichtet.

Da strukturell geeignete Lebensräume für Vögel, aber auch Fledermäuse (Gebäude) und Reptilien innerhalb und angrenzend an das Gelände vorhanden sind, ist zu prüfen, ob Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG entstehen.

Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG, zuletzt geändert am 13.5.2019) verlangt, dass bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft und berücksichtigt werden. Das zu berücksichtigende Artenspektrum umfasst die Arten des FFH-Anhangs IV und alle europäischen Vogelarten.

Für diese Arten gilt das Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG), das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population (§44 Abs. 1 Nr.2) und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einzelner Individuen (§ 44Abs. 1 Nr.3). Die Vorgaben von §44, 1, Abs. 1 und 3 gelten auch für die besonders geschützten Arten.

Vor diesem Hintergrund wurden am 18.03. und 17.04.2020 im Auftrag der Stiftung Liebenau die vom geplanten Eingriff betroffenen Strukturen (Gebäude von außen, Gartenanlagen, Grünflächen) auf dem Grundstück besichtigt und auf ihre artenschutzrechtliche Relevanz beurteilt.

2. Lage

Das Grundstück (Flst. 1180/1) liegt im Süden von Weingarten im Siedlungsbereich mit direkter Anbindung an die Ravensburger Straße, die westlich des Adolf-Gröber-Hauses verläuft (Abb.1 und 2).

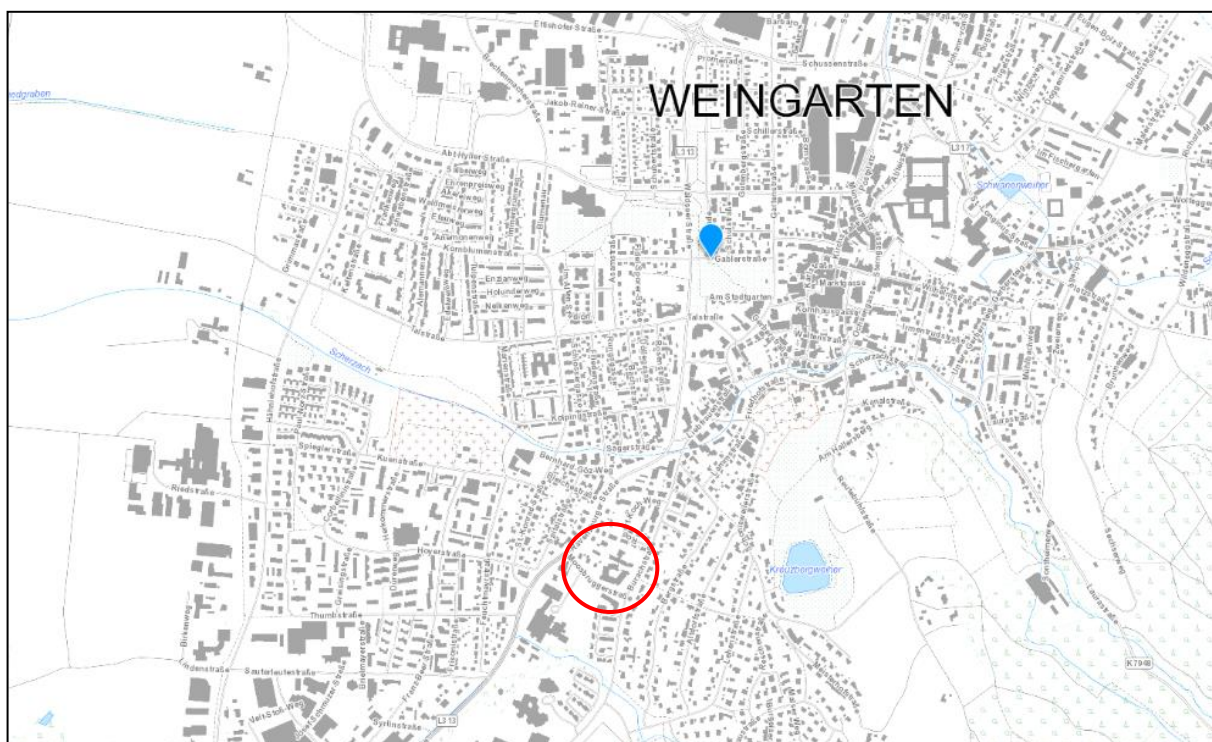


Abb. 1: Übersichtskarte. Rot umrissen: Lage Gelände AGH in Weingarten (Kartengrundlage: LUBW, abgerufen 17.05.20).

In etwa 300 Meter Entfernung fließt nördlich des Grundstücks die Scherzach. Im Osten befindet sich der Kreuzbergweiher (400 m) und dahinter, knapp einen Kilometer vom Gebäude entfernt, beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Laurental und Rößlerweiher“ (Nr. 4.36.015, LUBW). Innerhalb der zu bewertenden Fläche liegen keine nach §30 BNatSchG oder §33 NatSchG geschützten Biotop. Sie liegt nicht in einer Wasserschutzzone.



Abb. 2: Blick auf die überplante Fläche mit nördlichem Gebäude (gelb, grob umrissen). Im Süden die Moosbruggerstraße und im Osten die Burachstraße (Kartengrundlage: LUBW, 17.05.20).

3. Beschreibung vorhandener Strukturen (Fotodokumentation: Abb. 4-25)

Gebäude:

Das vierstöckige Gebäude mit integrierter, kleiner, zweistöckiger Kapelle auf der Nordseite weist mehrere Schadstellen im Putz- und, v.a. im oberen Bereich des Flachdaches, an den äußersten Dachstrukturen Risse und offene Stellen im Lochgitter hinter mehreren Verkleidungstafeln auf. Rollladen- und Lüftungsschlitze sind ebenfalls vorhanden und stellenweise marode. Es gibt einen Dachaufbau am Hauptgebäude und ein Kellergeschoss. Die Südseite ist zusätzlich mit langen Balkonen ausgestattet. Nach Süden schließen außerdem eine kleine Grünfläche mit Sträuchern und Sitzbänken und der Durchgangsbereich zum Verwaltungsgebäude an.

Flächen:

Nördlich des Gebäudes schließen zwei Parkplatzflächen (Pflasterstein) und dazwischen eine Grünfläche an, bevor auf dem Nachbargrundstück private Wohnhäuser folgen.

Die Grünfläche besteht aus mehrmals pro Jahr gemähtem Trittrasen, der mit wenigen Ziergehölzen (Flieder, Hartriegel, Forsythie, Kirschlorbeer, Schwarzer Holunder, Rosen, Spierstrauch u.a.) v.a. in den Randbereichen bestanden ist und als Gartenfläche genutzt wird (Tische, Stühle). Vom nordöstlichen der Parkplätze führt ein schmaler Weg zum Eingang der Kapelle. Unterhalb der Fläche befindet sich eine Tiefgarage. Der Parkplatz im Nordwesten ist über die südlich gelegene Moosbruggerstraße westlich des Gebäudekomplexes zugänglich.

Randstrukturen:

Das Grundstück ist ringsherum von Sträuchern und heckenartigen Strukturen gesäumt, die sich aus Ziergehölzen (s.o.) und v.a. an der nordwestlichen Grenze aus Hasel, Kirsche und Feldahorn zusammensetzen. Im Norden zur Burachstraße hin stehen zwei mehrstämmige Feldahorne. Alle Gehölze sind recht jung und weisen keine für Vögel oder Fledermäuse geeigneten Höhlen auf. Um die Gebäude und entlang den Grundstücksgrenzen wachsen viel dichter Efeu und andere Bodendecker auf dem teils erdigen, teils steinigen Untergrund.

4. Geplante Eingriffe (Abb.3)

Aus dem Bauplan vom 1.10.19 (Josef Prinz, Freier Architekt BDA, RV) geht hervor, dass das nördliche Gebäude und die Kapelle abgerissen werden. Auch an den Übergängen zum bestehenden südlichen Gebäude sind Grenzstrukturen vom Eingriff betroffen, da Hauswände neu gestaltet werden müssen. Es sollen drei neue Gebäude (maximal 13 m hoch) mit insgesamt ca. 40 Wohneinheiten (Stand Bauvoranfrage) auf der Fläche im Norden errichtet werden, deren „Innenhöfe“, als Garten oder Spielplatz gestaltet werden. Für das Vorhaben ist das Entfernen einiger Sträucher erforderlich. Teile der Grünfläche und die Parkplätze werden versiegelt, andere Bereiche, die bisher bebaut waren, werden zu Grünflächen und Fahrrad-Abstellplätzen umfunktioniert.



Abb. 3: Lageplan der neuen Wohnhäuser nördlich des bestehenden Adolf-Gröber-Hauses (J. Prinz, Freier Architekt, RV).

5. Bewertung/potentielle Konflikte

Vögel/Fledermäuse:

Die offenen Stellen unterhalb der Dachvorsprünge des Gebäudes und der Kapelle sind sehr gut von spaltenbewohnenden Fledermäusen (alle Arten streng geschützt) als Tagesquartier nutzbar. Auch der Dachaufbau scheint mehrere Stellen zu haben, durch die die Tiere ein- und ausfliegen können. Auch Ritzen an Rolladenkonstruktionen könnten genutzt werden. Vom Boden aus konnten mit dem Fernglas keine Hinweise auf Fledermäuse wie zum Beispiel Kotspuren an den Wänden festgestellt werden. Ein einzelnes Tier wurde beim Jagen um das Gebäude beobachtet (17.4.20, 20:43 Uhr). Ob tatsächlich einzelne Tiere oder gar Wochenstuben in Gebäudestrukturen Unterschlupf finden muss vor Eingriff explizit festgestellt werden. Hinsichtlich der Fledermäuse sind also Konflikte mit den Vorgaben von §44 nicht auszuschließen; dies sollte im Rahmen einer genaueren artenschutzrechtlichen Prüfung geklärt werden.

An der Westseite der Kapelle wurde ein Haussperling beim Ein- und Ausfliegen in ein schadhaftes Lüftungsgitter beobachtet. Weitere potentiell geeignete Stellen für Gebäudebrüter gibt es z.B. in den steinernen Gitterstrukturen an der Nordwand. Auch sind Nester in den umgebenden Sträuchern und Bäumen nicht auszuschließen. Abbruch- und Bauarbeiten sowie Entfernen von Sträuchern dürfen deshalb – wie ohnehin nach §39 BNatSchG vorgegeben – nicht innerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden (1. März bis 30. September).

Bei den beiden Begehungen 2020 wurden im Gebiet die folgenden Vogelarten beobachtet:

Tabelle 1: Liste der 2020 im Gebiet und seiner unmittelbaren Umgebung beobachteten Vogel-Arten. BNatSchG: Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz, b – besonders geschützt, s – streng geschützt. RL BW: Rote Liste Baden-Württemberg (BAUER et al. 2016); RL D: Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2016). V - Vorwarnliste.

Rote Liste		§	Dt. Name	Wiss. Name	Bemerkungen
D	BW				
-	-	b	Amsel	<i>Turdus merula</i>	
-	-	b	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	
-	-	b	Elster	<i>Pica pica</i>	
V	V	b	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	
-	-	b	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Gebäudenähe
V	V	b	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	Brutverdacht Lüftung Kapelle Westseite
-	-	b	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	
-	-	b	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	

Da nicht nach Nestern gesucht wurde und keine Reviere ermittelt wurden, ist eine genaue Aussage über Brut und Revierdichte im Planbereich nicht möglich. Die Artenliste ist aufgrund der wenigen Begehungen unvollständig. Es ist davon auszugehen, dass im Eingriffsbereich noch weitere anspruchslösere Arten des Siedlungsbereichs vorkommen.

Reptilien/Amphibien:

In den Randbereichen entlang der westlichen und nördlichen Flurstücksgrenzen gibt es kleinere Bereiche mit Strukturen, die prinzipiell von der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) genutzt werden könnten. Die Vegetation ist stellenweise aber recht dicht und dadurch sind die wenigen zum Sonnenbaden nutzbaren Steine meist beschattet. An der Westseite schließt ein Grundstück an, auf dem Holz gelagert wird; auch hier sind geeignete Strukturen vorhanden, die jedoch ebenfalls meist beschattet sind. Der inselartige Charakter des Grundstücks und die Einsäumung mit stark befahrenen Straßen machen ein Vorkommen

dieser Art hier eher unwahrscheinlich. Bei den Begehungen wurden weder auf dem eigentlichen Gelände noch in den Randbereichen Reptilien beobachtet.

Vorkommen von Amphibien können mangels geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Insekten:

Vorkommen von z.T. anspruchsvolleren Tagfalter- und Heuschreckenarten sind aufgrund des eingeschränkten Habitatangebots nicht anzunehmen. An den Ziersträuchern wurde mehrfach der besonders geschützte Rosenkäfer (*Cetonia aurata*) beobachtet.

6. Hinweise, Fazit

Fledermäuse:

Vor dem Abriss ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung abzuklären ob das Gebäude von Fledermäusen genutzt wird (mind. drei Detektorbegehungen, Ausflugskontrollen und evtl. genauere Inspektion mittels Endoskop vom Dach aus (oder Hubsteiger). Des Weiteren können/müssen im Anschluss an die Prüfung und abhängig von deren Ergebnissen unterschiedliche Maßnahmen erfolgen wie z.B. das komplette Verschließen/Reparieren von Schadstellen, die Tieren als Einflugmöglichkeit dienen könnten. Alle Eingriffe dürfen aufgrund des Tötungsverbots (§44, Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG) und des Verbots der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (... Nr. 3) nicht während der Aktivitätsphase der Tiere stattfinden (Anfang März bis Mitte Oktober).

Vögel:

Unter der Voraussetzung, dass der Abriss außerhalb der Vogelbrutzeit (also zwischen 1. Oktober und 28. Februar) durchgeführt wird, sind Verstöße gegen das Tötungsverbot in §44, 1, Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Der Verlust an potentiellen Nistmöglichkeiten kann durch die Anbringung von geeigneten Nisthilfen an einer der neuen Gebäudewände kompensiert werden (möglichst schon vor Abbruch des nördlichen Komplexes an geeigneten Stellen des verbleibenden Gebäudes). Eine entsprechende Gestaltung der neuen Gebäudedachkonstruktion wäre auch zu überdenken. Strauch- und Baumentfernungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Außerhalb der Vogelbrutzeit sollten nach Prüfung auf Tiere (Schlafplatz) Schadstellen wie z.B. am Lüftungsgitter in Stand gesetzt werden, damit in der folgenden Saison keine Bruten an solchen Stellen stattfinden können.

Reptilien:

Vorkommen der Zauneidechse sind aufgrund der Lage und der nur sehr kleinen besonnten Bereiche unwahrscheinlich. Dies sollte im Rahmen der saP durch ein bis zwei gezielte Kontrollen geprüft werden.

Durch die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Einschränkungen) werden Verstöße gegen das Tötungsverbot in §44, Abs. 1, Nr. 1 und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einzelner Individuen in § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen.

Die endgültige Entscheidung über weitere Bestandsaufnahmen und Untersuchungen liegt bei der zuständigen Naturschutzbehörde.

Markdorf, 26.05.2020

Literatur

BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31. 12. 2013. - Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.

GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015, Berichte zum Vogelschutz 52:19-67.

Anhang: Fotodokumentation

Fotodokumentation (alle Bilder vom Verfasser)



Abb. 4: Blick von Nordosten auf den Gebäudeteil mit Kapelle (rechts im Bild), der abgerissen werden soll.



Abb. 5: Blick von Nordwesten auf die Kapelle (links im Bild) und den westlichen Gebäudeteil.



Abb. 6: Westseite der Kapelle und Parkplatz. Links im Bild angrenzende Wohnhäuser.



Abb. 7: Dachaufbau mit vielen Schlitz und Hohlräumen an der Verkleidungskonstruktion.



Abb. 8: Südseite des Gebäudes mit Balkonen. Links im Bild kleiner Bereich mit Sitzbänken.



Abb. 9: Bereich zwischen den beiden großen Gebäuden mit Sitzgelegenheiten.



Abb. 10: Defekte Plastikverkleidung an der Westseite der Kapelle. Hier Verdacht auf brütende Sperlinge.



Abb. 11: Gartenbereich im Norden. Im Hintergrund der Nordöstliche Parkplatz zur Burachstraße hin.



Abb. 12: Blick auf den nordöstlichen Parkplatz von Süden. Dahinter Wohnhäuser. Rechts schließt die Burachstraße an.



Abb. 13: Bereich zwischen Kellertreppen und Eingang zur Kapelle. Schattige Lage mit viel Vegetation.

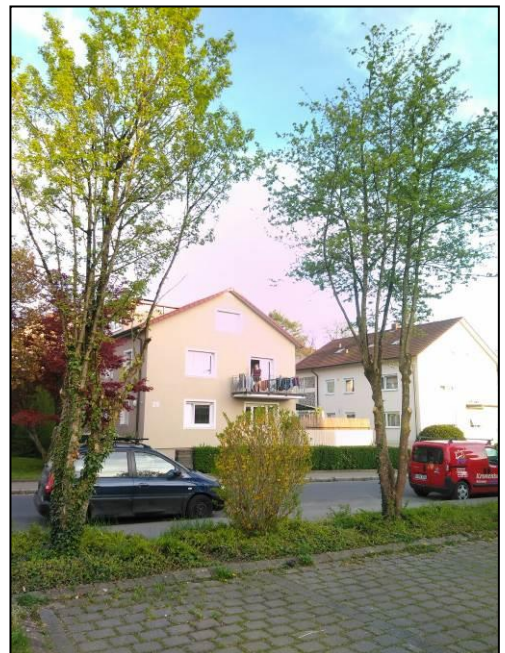




Abb. 16 (oben): Vegetation im nordöstlichsten Eck angrenzend an Privatgarten.



Abb. 17 (rechts): Strukturen und Vegetation an der Westseite Kapelle. Beschattet.



Abb. 18: Randbereich im Norden am Parkplatz.



Abb. 19: Westliche Flurstücksgrenze. Im Hintergrund gelagertes Holz auf Nachbargrundstück.

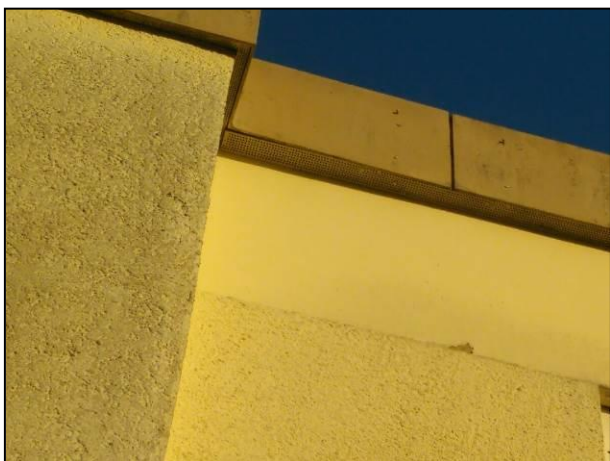


Abb. 20: Dachverkleidung mit Lochblech und Ritzen.



Abb. 21: Selbe Stelle Abb.20 An den Kanten sind im Lochblech Lücken erkennbar.



Abb. 22: Fenster Westseite Kapelle.



Abb. 23: Blick auf den nordwestlichen Gebäudeteil mit Strukturen im Gemäuer.



Abb. 24 (oben): Kapellendach mit Spalte am Lochblech.

Abb. 25: Kapelle (Stelle unterhalb Amsel mit Lücken zwischen der Dachstruktur).





**Biologin (M.Sc.) und
Landschaftsökologin**

Judith Opitz

Fitzenweiler 10a

88677 Markdorf

Mobil 0176/56978793

Steuer-Nr.: 87283/36231

Markdorf, 30. August 2020

Ergebnisse zur Artenschutzrechtlichen Untersuchung der Zauneidechse, Pflegeheim Adolf-Gröber-Haus (Flst. 1180/1), Weingarten (RV) 2020

(Angebot vom 27.Mai 2020)

Um das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf o.g. Grundstück ausschließen/bestätigen zu können wurden am 12.06. (später Mittag) und am 23.07.2020 (Mittag) jeweils für etwa eine Stunde alle auf dem Gelände relevanten Bereiche bei geeigneten Witterungsverhältnissen kontrolliert (Sicht, Gehör, Fernglas für angrenzende Bereiche).

Da strukturell geeignete Lebensräume für Reptilien innerhalb und angrenzend an das Gelände vorhanden sind, war zu prüfen, ob Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG entstehen.

Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG, zuletzt geändert am 04.03.2020) verlangt, dass bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft und berücksichtigt werden. Das zu berücksichtigende Artenspektrum umfasst die Arten des FFH-Anhangs IV und alle europäischen Vogelarten.

Für diese Arten gilt das Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG), das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population (§44 Abs. 1 Nr.2) und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einzelner Individuen (§ 44Abs. 1 Nr.3). Die Vorgaben von §44, 1, Abs. 1 und 3 gelten auch für die besonders geschützten Arten.

Ergebnis

Zum aktuellen Zeitpunkt kann das Vorkommen der Zauneidechse auf dem Gelände des Adolf-Gröber-Hauses mit ziemlicher Sicherheit ausgeschlossen werden.

An keiner der von der Art bevorzugten Habitatstrukturen entlang der Gebäudemauern sowie angrenzender Gartenbereiche konnten Individuen festgestellt werden. Möglicherweise ist die tägliche Besonnungsdauer und –intensität nicht ausreichend; ebenso könnte der Prädationsdruck durch Hauskatzen im Wohngebiet zu hoch sein und/oder durch die straßenumsäumte Lage der Zugang zum Gelände für einwandernde Tiere unüberwindbar sein.



Abb. 1: Typische Habitatstrukturen der Zauneidechse auf dem Nachbargrundstück entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Größtenteils beschattet. Zu keinem Zeitpunkt Hinweise auf Reptilien in diesem Bereich –soweit beurteilbar mittels Fernglas (Verfasser, 12.06.20).

Die endgültige Entscheidung über weitere Bestandsaufnahmen und Untersuchungen liegt bei der zuständigen Naturschutzbehörde.

Markdorf, 30.08.2020

Judith Opitz



Luis Ramos
Fachgutachter Fledermäuse/Vögel
Schwalbenweg 10
88213 Ravensburg

Telefon Büro: 0751 99 55 81 08
Mobil 01520 5760458
E-Mail: luisramos@t-online.de

An:
Stiftung Liebenau
Abteilung Bau



Siggenweilerstraße 11
88074 Meckenbeuren

Datum: 09.09.2020

Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Überprüfung der Fledermäuse vom 26.06.2020

Projekt: ServiceWohnen Adolf-Gröber-Heim Weingarten

Überprüfung der Fledermäuse Sommerquartierzeit 2020

Sehr geehrte ,

ein Teil des bestehenden Gebäudes im Bereich des Adolf-Gröber-Heimes in Weingarten soll abgerissen werden. Durch die Biologin Frau Opitz erfolgte hierfür in Bezug auf die Fledermäuse bereits eine Voreinschätzung der potentiellen Strukturen am Gebäude. Vor allem im Bereich der Attika und der Jalousien, sowie allgemein im Bereich der Fassaden. Ein Dachstuhlquartier wird aufgrund der Konstruktion ausgeschlossen.

Um die Fledermäuse hinreichend zu überprüfen erfolgte in Abstimmung mit Ihnen in der maßgeblichen Wochenstundenzeit der Fledermäuse eine Sichtkontrolle der Fassadenbereiche am Gebäude und im Anschluss eine Detektor- und Ausflugkontrolle.

Nach Durchführung der Überprüfung am 26.06.2020 sende ich Ihnen meinen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu. Bitte leiten Sie den Bericht weiter an die zuständige Behörde und kontaktieren Sie mich bitte bei Rückfragen.

Mit freundlichen Grüßen

Luis Ramos
Fachgutachter Fledermäuse und Vögel

Ravensburg, 09.09.2020

Aufgabenstellung/Methode/Termine

Am 26.06.2020 erfolgte bei guten Wetterbedingungen die Überprüfung der gesamten Fassade per Sichtkontrolle. Weiter erfolgte zusätzlich eine Ausflugkontrolle per Detektor am Gebäude. Dabei sollte geklärt werden, ob am Gebäude möglicherweise Wochenstuben oder allgemein Sommerquartiere von Fledermausarten vorhanden sein könnten. Es kam der BATLOGGER M der Fa. elekton zum Einsatz, sowie ein Fernglas.

Aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude bereits durch Frau Opitz dokumentiert wurde, erfolgte hier durch den Autor keine weitere Fotodokumentation.

Beschreibung Gebäude, Vorgehensweise

Neben dem nördlichen Teil des Heimes wurde auch die Kapelle mit untersucht, da beide abgerissen werden sollen. Das große vierstöckige Gebäude besitzt eine kurze Attika, die vor allem im Fokus der Überprüfungen stand. Die weiteren Strukturen (z.B. Dachblende Kapelle usw.) sind nur gering für die Fledermäuse nutzbar, da bis auf wenige Stellen die untere Seite mit einem Lochblech versehen sind. Weitere Strukturen, wie Holzverschalungen, Mauerritzen usw. wurden nicht festgestellt.

Ergebnisse und Bewertung

Fledermäuse

Nach gründlicher Überprüfung konnte weder im Bereich des vierstöckigen nördlichen Gebäudes, noch im Bereich der Kapelle ein Fledermausvorkommen festgestellt werden. Im Rahmen der Ausflugkontrolle am 26.06.2020 wurden in der Ausflugphase per Sichtkontrolle und Detektor eine größere Zahl (mehrere zig Tiere) von **Zwergfledermäusen** dabei beobachtet, wie sie aus westlicher Richtung Höhe Ravensburger Straße kommend (niedrig fliegend) über das Gelände Adolf-Gröber-Heim in östliche Richtung überflogen. Neben den Zwergfledermäusen wurden auch einzelne Individuen erfasst, die den **Rauhaut- und/oder Weissrandfledermäusen** zugeordnet werden. Per Detektor sind diese beiden Zwergfledermausarten nicht (bzw. nur bedingt) bestimmbar.

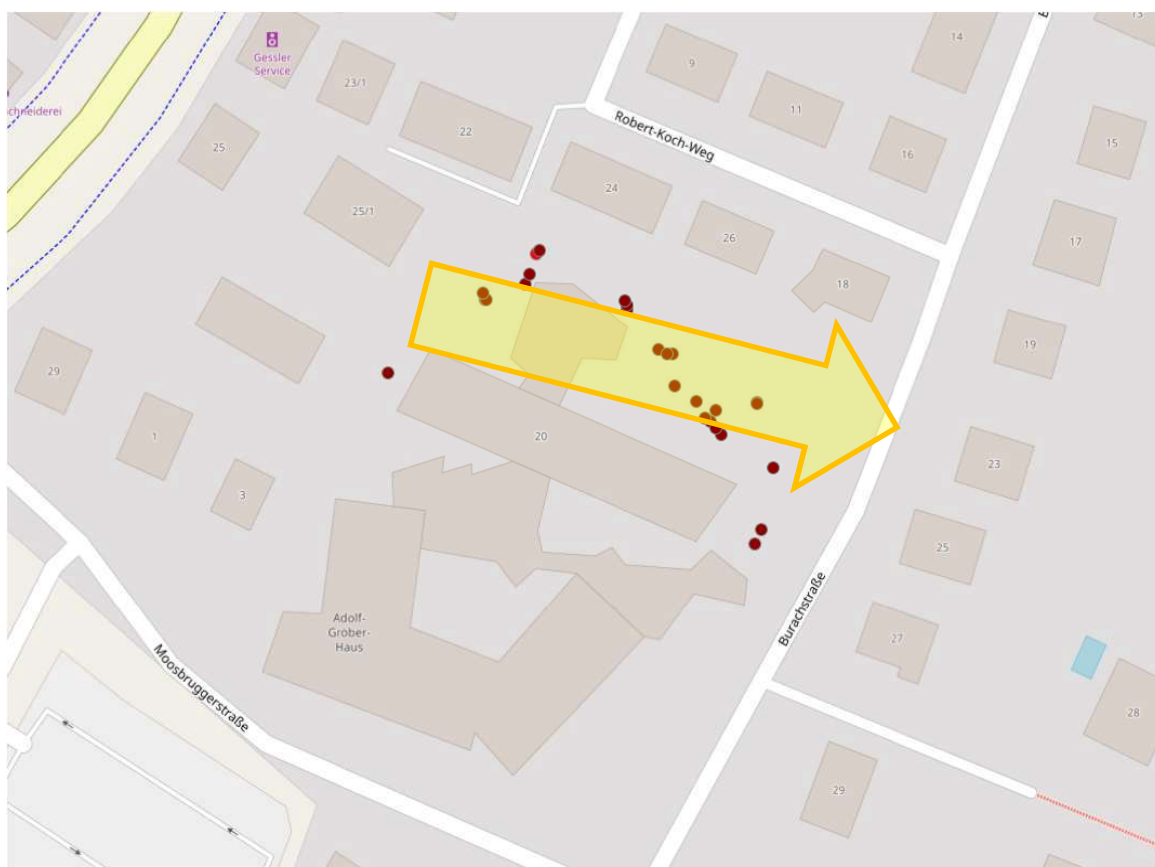


Abbildung 1: Am 26.06.2020 konnten im Bereich des Adolf-Gröber-Heimes an der nördlichen Flanke des Grundstücks Zwergfledermäuse und Rauhaut- bzw. Weissrandfledermäuse erfasst werden. Beide Arten flogen in der Ausflugphase über das Gelände in östliche Richtung. Quelle: OpenStreetMap. Die Fledermauskontakte wurden durch das Analyseprogramm BatExplorer generiert.

Die in der Ausflugphase beobachteten Fledermäuse nutzen mit großer Sicherheit diesen Raum, um an den östlich der Burachstraße bestehenden Kreuzweiher zu gelangen. Siehe bitte Abb. 1, S. 2. In der Abbildung werden die Zwergfledermäuse (dunkelrote Punkte) und die andere Zwergfledermausart (hellrote Punkte) dargestellt. Der gelbe Pfeil stellt die hauptsächliche Flugrichtung der Fledermäuse dar, die über die Fläche von West nach Ost flogen.

Festgestellte Fledermausarten (alph. geordnet)

- **Rauhautfledermaus** (*Pipistrellus nathusii*) und/oder **Weissrandfledermaus** (*Pipistrellus kuhlii*)
- **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*)

Hinweise zu den Beobachtungen im Bereich des Adolf-Gröber-Heimes, Weingarten

Art und wissenschaftlicher Name	Hinweise zum Vorkommen, Raumnutzung, Frequentierung
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>) und/oder Weissrandfledermaus (<i>Pipistrellus kuhlii</i>) ¹	Einzelne Individuen flogen über das Gelände in östliche Richtung. Von der Weissrandfledermaus sind im Umfeld kleine Wochenstuben zu erwarten. Die Rauhautfledermaus ist sicher mit Balz- und Paarungsquartieren im Raum vertreten (es werden regelmäßig Tiere erfasst).
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Mehrere zig Individuen flogen über das Gelände (nördlich zwischen Privatgebäuden und Gärten und an der Kapelle vorbei) in östliche Richtung weiter. Der Kreuzweiher und der Wald östlich der Burachstraße werden als Jagdgebiete eingestuft. Wochenstuben sind mit großer Wahrscheinlichkeit im Umfeld zu erwarten. Nahe der Ravensburger Straße (Hoyerstraße) ist dem Autor ein größeres bedeutsames Quartier bekannt.

Rechtlicher Status der festgestellten Fledermäuse (alph. geordnet)

Art und dt./wissenschaftlicher Name	Rote Liste B.-W.	FFH-Anhang
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>) und/oder Weissrandfledermaus (<i>Pipistrellus kuhlii</i>) ²	i, D	IV
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	3	IV

Anmerkungen zur Roten Liste Baden-Württemberg (nach Braun & Dieterlen, 2003):

Status 1 = vom Aussterben bedroht;

Status 2 = stark gefährdet;

Status 3 = gefährdet;

Status i = gefährdete, wandernde Tierart;

Status G = Gefährdung anzunehmen;

Status D = Daten mangelhaft.

Vögel

Bei der abendlichen Kontrolle wurden im Bereich des Heimes jagende Mauersegler beobachtet, jedoch keine im Bereich des Abrissgebäudes einfliegende Individuen.

Artenschutzrechtliche Bewertung, Maßnahmen/zeitliche Vorgaben

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme samt Abriss der Gebäudeteile müssen für die Fledermäuse keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Dies gilt auch für Ersatzmaßnahmen, da keine Fledermausquartiere festgestellt wurden. Weiter müssen keine zeitlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

¹ Diese zwei Arten sind mit bioakustischen Methoden nicht sicher differenzierbar.

² Diese zwei Arten sind mit bioakustischen Methoden nicht sicher differenzierbar.

Jedoch wird in Bezug auf Vermeidungsmaßnahmen und der nachgewiesenen Flugrouten empfohlen – wie bereits in der Planung vorgesehen – in dem nördliche Areal des Grundstücks für die Fledermäuse durch Gehölzpflanzungen Grünstrukturen (Einzelgehölze) anzubieten.

Auch in Bezug auf die Beleuchtung muss in dem nördlichen Teil des Geländes vermieden werden, dass die Fledermäuse übermäßig durch Lichtemissionen beeinträchtigt werden. Dies kann durch eine naturverträgliche Beleuchtung erreicht werden. So z.B. mit nach unten abstrahlenden Lampen geringer Helligkeit (vorzugsweise Lichtfarbe 3000 K) und Bewegungsmelder usw..

Gemäß Überprüfung und fachgutachterlicher Einschätzung wird ein Vorkommen von streng geschützten Fledermäusen im Bereich des Adolf-Gröber-Heimes (nördliche Teil des Gebäudes und Kapelle) ausgeschlossen.

- **Beeinträchtigungen von Fledermäusen oder Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG werden wegen dem geplanten Abriss der Gebäudeteile nicht erwartet.**

Da der nördliche Teil des Geländes von einer größeren Zahl an Fledermäusen als Flugstraße genutzt wird, wird empfohlen die Planung in Bezug auf Gehölzpflanzungen und Beleuchtung so anzupassen, dass für die Fledermäuse weiterhin sichere und störungsarme Korridore an dieser Stelle erhalten werden können.

Die abschließende Beurteilung ist aber der zuständigen Behörde vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Luis Ramos

Ravensburg, 09.09.2020

