



Gemeinde Immenstaad

Bebauungsplan „Östliche Ziegelei“

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemeinde Immenstaad Bebauungsplan „Östliche Ziegelei“
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Inhalt

Stand Juni 2004 / Ergänzung im Februar 2005 (siehe Punkt 9)

1.	Ausgangssituation / Bestand.....	3
1.1	Rechtliche Situation	3
1.2	Bestand.....	3
1.3	Umgebung des Plangebietes	4
2.	Beschreibung der geplanten Maßnahme	5
2.1	Bebauung:.....	5
2.2	Grünordnung:.....	5
3.	Rechtliche Grundlagen.....	6
3.1	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatschG).....	6
3.2	Bundesnaturschutzgesetz (BnatschG).....	6
3.3	Baugesetzbuch (BauGB)	6
3.4	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ..	7
3.5	Natura 2000 – Fauna-Flora-Habitatrichtlinie	7
4.	Überprüfung der UVP-Pflichtigkeit	8
5.	Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet.....	9
6.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	12
6.1	Berechnungsmethodik	12
6.2	Eingriffsschwerpunkt.....	14
6.3	Eingriff in das Schutzgut Boden	15
6.4	Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft.....	16
6.5	Eingriff in das Schutzgut Wasser	16
6.6	Eingriff in das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild.....	16
6.7	Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna	17
6.8	Biotopvernetzung	20
7.	Ausgleichsbedarf	22
8.	Ausgleichsflächen ausserhalb des Plangebietes	23
9.	Ergänzung zur Planänderung vom Februar 2005.....	26

Pläne:

Bestand
Ausgleichsmaßnahmen

Anhang:

Tabelle Ausgleichsmaßnahmen

1. Ausgangssituation / Bestand

1.1 Rechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet (Bestand)“ dargestellt.

Ein Bebauungsplanverfahren wurde 1985 eingeleitet und mehrfach überarbeitet. Der Geltungsbereich erstreckte sich im Osten bis zur Grenze des Fl.St.Nr. 2547.

1993 wurde das Landschafts- und Naturschutzgebiet „Lipbachsenke“ ausgewiesen. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurde in diesem Zusammenhang die Grenze des Gewerbegebietes zurückgenommen auf die Grenze des Naturschutzgebietes. Dabei wurde festgelegt, dass innerhalb des Gewerbegebietes das Baufenster flexibel festgesetzt werden kann. Auf der dem Naturschutzgebiet zugeordneten Fläche können Ausgleichsmaßnahmen nach § 21 BNatschG durchgeführt werden.

Das Bebauungsplanverfahren ruhte seit Mitte 1994 und wurde 2002 mit einem reduzierten, an die NSG-Grenze angepasstem Geltungsbereich wieder aufgenommen.

1.2 Bestand

Das Plangebiet liegt derzeit brach und wird in Teilbereichen als Lagerplatz bzw. Kfz - Abstellplatz genutzt. Der vorhandene Gebäudebestand (Lagerschuppen, Gewerberäume, Wohn- und Gewerbehaus) ist in einem desolaten Zustand und abgängig. Die Gesamtüberbauung beträgt ca. 570 m².

Durch die ehemalige Nutzung ist davon auszugehen, dass die Böden teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine genaue Untergrunduntersuchung liegt noch nicht vor.

Das Plangebiet wird außer entlang der L 207 durch Baumreihen und -gruppen eingerahmt.

Besonders hervorzuheben ist eine stattliche Walnussbaum-Gruppe an der südwestlichen Ecke des Grundstücks zur L 207 und eine Gehölzgruppe im Osten, angrenzend an das Naturschutzgebiet.

1.3 Umgebung des Plangebietes

Im Norden und Süden wird das Plangebiet vom Landschaftsschutzgebiet (Nr. 35.37) „Bodenseeufer“ (ausgewiesen 1982), im Osten vom 1993 ausgewiesenen Naturschutzgebiet Nr. 227 „Lipbachsenke“ und vom LSG begrenzt. Die Abgrenzung des NSG stellt gleichzeitig auch das Natura 2000 Gebiet Nr. 8221301 dar.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die L 207. Westlich der L 207 schließt sich direkt die massive Bebauung des Gewerbegebietes „Ziegelei“ und „Steigwiesen“ an.

Im östlich gelegenen Naturschutzgebiet liegen die „Heger Weiher“ - ein Amphibienlaichgewässer insbesondere für die Erdkröte. Am Wanderweg vom Sommerlebensraum und Winterquartier westlich der L 207 zu den Weihern liegt das schon bestehende Gewerbegebiet „Steigwiesen“ und „Ziegelei“, die L 207 und das Plangebiet.

Im Zuge der Ausweisung und Bebauung der bestehenden Gewerbegebiete „Steigwiesen“ und „Ziegelei“ wurden Amphibienleiteinrichtungen installiert, die die Tiere an der Nordseite abfangen und entlang der westlichen Grenze im Bereich „Hagnauer Wiesen“ über einen Amphibiendurchlass unter der L 207 hindurch führen. Darüber hinaus wurde 1998 im Gewann „Steigwiesen“ westlich der L 207 ein Ersatzlaichgewässer angelegt.

Das Landschaftsbild wird insgesamt durch das bestehende Gewerbegebiet „Steigwiesen“ beeinträchtigt. Die vorhandenen Gebäude sind sehr dominant und bilden einen abrupten Übergang zur freien Landschaft östlich der L 207, wo sich ausser dem Altbestand der ehemaligen Ziegelei keine Bebauung befindet.

2. Beschreibung der geplanten Maßnahme

2.1 Bebauung:

Es sind zwei etwa gleich große Baufenster vorgesehen, die im Süden und Norden des Plangebietes jeweils die Erstellung eines bis zu 5-geschossigen Baukörpers ermöglichen. Diese können durch ein weiteres, mittig angeordnetes Baufenster mit einem maximal 2-geschossigen Gebäude miteinander verbunden werden.

Die Geschossigkeit orientiert sich am Bestand auf der gegenüberliegenden Strassenseite und dem Interesse der Gemeinde, die vorhandene Flächenreserve möglichst wirtschaftlich, d.h. entsprechend dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, auszunutzen. Zur Höhenbegrenzung sind jedoch ausschließlich Flachdächer zulässig, die extensiv begrünt werden müssen.

2.2 Grünordnung:

Die Baufenster sind von der Strasse und der nördlichen, östlichen und südlichen Bebauungsplangrenze abgerückt, um Baum- und Gehölzpflanzungen zur Eingrünung zu ermöglichen.

Die Baumgruppen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze bleiben weitestgehend erhalten, ebenso die markante Baumgruppe an der südwestlichen Ecke.

Weitere Baum- und Gehölzpflanzungen zur Eingrünung sind direkt angrenzend an das Plangebiet im Naturschutzgebiet vorgesehen und werden durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Entlang der L 207 wird eine Baumreihe neu gepflanzt.

Für die Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

3. Rechtliche Grundlagen

3.1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatschG)

Laut § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sind Gemeinden verpflichtet, einen Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, sobald ein Bebauungsplan erstellt, ergänzt, geändert oder aufgehoben wird und aus Sicht des Naturschutzes Maßnahmen zur Verwirklichung von Zielsetzungen nach § 7 NatSchG "Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge" näher aufzuzeigen sind.

3.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)

Weitere Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung sind der § 21 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 10 und § 11 des NatSchG Baden Württemberg, nach dem Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind.

Als Eingriffe gelten

"Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können."

Solche Eingriffe sind laut § 21 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen möglichst vollständig auszugleichen.

3.3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die bislang BNatSchG dargestellte Eingriff-Ausgleichsregelung wurde ab dem 1.1.1998 durch den § 1a BauGB "Umweltschützende Belange in der Abwägung" ersetzt. Demnach sind in der Abwägung des Bebauungsplanes auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die Eingriffsbeurteilung umfaßt Überlegungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen.

3.4 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Das UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.2.1990 (BGBl. I S. 205) mit Stand vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950/FNA-Nr. 2129-20)) dient dem Zweck sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

- 1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,*
- 2. das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulassung berücksichtigt wird.*

In §3 und Anhang 1 UVPG wird der Anwendungsbereich und die UVP-Pflicht aufgrund Art, Grösse und Umfang des Vorhabens geregelt.

3.5 Natura 2000 – Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH Richtlinie vom 21.3.1992)

Mit dem Inkrafttreten der FFH-Richtlinie zur „*Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen*“ ist erstmals ein umfassendes rechtliches Instrumentarium zum Lebensraum- und Artenschutz in der Europäischen Union geschaffen worden. Das Schutzgebietssystem Natura 2000 ist in Deutschland zusätzlich mit der Umsetzung in nationales Recht im April 1998 rechtsverbindlich und schließt auch die Gebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie mit ein.

4. Überprüfung der UVP-Pflichtigkeit

In Anhang 1 UVPG sind die Vorhaben festgelegt, für die eine UVP-Pflicht besteht.

Anhang 1 Nr. 18 regelt bauplanungsrechtliche Vorhaben. Demnach sind nach 18.5 „*Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des §35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“* uvp-pflichtig.

Das Plangebiet hat eine Größe von 10.760 m² und ist damit nicht uvp-pflichtig.

Auch unter dem Gesichtspunkt kumulierender Vorhaben, d.h. mehrere Vorhaben derselben Art, die von demselben Träger verwirklicht werden oder in engem Zusammenhang stehen (§3b Abs. 2), ist das vorliegende Projekt nicht uvp-pflichtig, da die Vorhaben nicht gleichzeitig realisiert werden.

Ebenso greift nicht § 3b Abs. 3, wenn durch Erweiterung bestehender Anlagen die maßgebenden Größenwerte erreicht werden, da die Sätze aus §3b Abs. 2 nicht für Industriezonen gelten wie in Anhang 1 Nr. 18.7 aufgeführt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östliche Ziegelei“ in Immenstaad besteht also keine UVP-Pflicht.

5. Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet

An das Plangebiet grenzt östlich das Natura 2000 Gebiet Nr. 8221/342 „Bodenseehinterland zwischen Salem und Markdorf“ an. Seine Abgrenzung ist identisch mit dem Naturschutzgebiet „Lipbachsenke“ (NSG 227).

Als geschützter Lebensraum ist ausgewiesen (91E0) „Auwälder mit Erle, Esche, Weide“.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt eine offene Wiese an, an die sich die „Hegerweiher“ – etwa 15 Teiche mit auwaldartigem Bewuchs unmittelbar am „Lipbach“ anschließen.

Die geplante Bebauung ist auf das schon vorbelastete Gebiet der ehemaligen Ziegelei begrenzt. Die Gehölz- und Baumbestände an den Grenzen des Geltungsbereiches werden zur Eingrünung der geplanten Gebäude ergänzt und verdichtet. Die Wiese dient als Pufferzone zum Kern des Naturschutzgebietes und erhält durch zusätzliche Baumpflanzungen den Charakter einer offenen Auenwiese.

Die Fensterfronten der dem Natura 2000 Gebiet zugewandten Fassade werden zur Verhinderung von Vogelschlag in maximal 1,5 m² große Glasflächen untergliedert.

Schutz- und Leiteinrichtungen für Amphibien werden im Plangebiet und an der Abgrenzung zum Natura 2000 Gebiet bzw. zum NSG installiert.

Das Plangebiet liegt parallel zur L 207 auf gleicher Höhe wie die Strasse und fällt erst anschließend zur „Lipbachsenke“ ab.

In das Naturschutzgebiet bzw. das Natura 2000 Gebiet wird nicht eingegriffen. Es werden lediglich dem Naturschutz dienende Maßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Baum- und Gehölzpflanzungen) im Geltungsbereich des Natura 2000 Gebietes zwischen geplanten Gebäuden und den Hegerweihern realisiert.

Der geschützte Lebensraum „Auwald“ wird nicht beeinträchtigt. Die „Lipbach Auen“ als wichtige ökologische Verbindungsachse in Nord-Süd Richtung zwischen Bodenseeufer und Hinterland werden nicht gefährdet.

Gemeinde Immenstaad Bebauungsplan „Östliche Ziegelei“
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Auswirkungen auf Vernetzungsbereiche z.B. bei Amphibien und Vögeln sind nicht gänzlich auszuschließen, zu berücksichtigen ist dabei allerdings die Vorbelastung durch die Barrierewirkung durch das direkt gegenüberliegende Gewerbegebiet und die angrenzende L 207.

Im direkten Angrenzungsbereich an die L 207 wird durch die neue Bebauung und Versiegelung ein Hindernis für Kleinsäugetiere entstehen. Durch die intensive Eingrünung der Bebauung - innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend - ist eine Vernetzung in Südwest - Nordost Richtung jedoch weiterhin möglich.

Die ehemals starke Amphibienwanderung insbesondere der Erdkröte zwischen dem Sommerlebensraum und dem Winterquartier wurde durch die Realisierung des schon bestehenden Gewerbegebietes „Steigwiesen“ und „Ziegelei“ gestört. Gleichzeitig wurden jedoch Leiteinrichtungen erstellt und ein Ersatzlaichgewässer westlich der L 207 gebaut, das schon im 1. Jahr gut angenommen wurde. Seither sind die Wanderungen stark zurückgegangen. So werden auch in wanderungsgerechten Nächten nur wenige Tiere beobachtet.

Für die östlichen, dem Naturschutzgebiet zugewandten Fassaden müssen zum Schutz gegen Vogelschlag folgende Einschränkungen festgesetzt werden:

- Die Verkleidung von Fassadenteilen, Fensterelementen etc. mit Spiegelglas und anderen stark spiegelnden Fassaden ist unzulässig
- Fenster, Fensterelemente und Fenstertüren dürfen eine zusammenhängende Glasfläche von maximal 1,5 m² nicht überschreiten. Grössere Glasflächen sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu untergliedern, z.B. durch Sprosseneinteilungen, Einteilungen mit gefrästen oder geklebten Streifen Streifenmustern etc.

Unter Berücksichtigung

- der starken Vorbelastung des Gesamtgebietes durch das schon vorhandene Gewerbegebiet und die L 207 und
- der Vorbelastung des Plangebietes durch Bebauung, Nutzung als Lagerplatz und vorhandene Altlasten
- die schon errichteten Amphibienleiteinrichtungen und das zugehörige Ersatzlaichgewässer und

Gemeinde Immenstaad Bebauungsplan „Östliche Ziegelei“
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- die Sicherstellung, dass in die „Lipbachsenke“ mit ihren Auwäldern nicht eingegriffen wird
- die Verdichtung der Gehölz- und Baumbestände als Eingrünung der Bebauung
- Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag und
- Amphibienschutzeinrichtungen innerhalb des Plangebietes und an der dem Natura 2000 Gebiet zugewandten Randbereichen

kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Maßnahmen auf das Natura 2000 Gebiet keine erheblichen Auswirkungen haben.

6. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung der zu treffenden Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen ist, um den Belangen des Naturschutzes und der Landespfl ege gerecht zu werden, eine Bewertung des Geländes vor und nach dem Eingriff bzw. der Überplanung notwendig.

Nachfolgend wird die Art der Bilanzierung erläutert, bevor die tabellarische Übersicht der Eingriffs - Ausgleichsberechnung für den Bebauungsplan „Östliche Ziegelei“ in Immenstaad erfolgt.

6.1 Berechnungsmethodik

Da in Baden-Württemberg derzeit keine verbindliche Richtlinie zur Bewertung der Eingriffs- Ausgleichsregelung existiert, wurde in unserem Büro im Auftrag des Landratsamtes Bodenseekreis ein Bewertungsverfahren erarbeitet.

Der Eingriff wird für die jeweils betroffenen Schutzgüter

- Boden
- Flora / Fauna
- Wasser
- Klima / Luft
- Biotopverbund
- Landschaftsbild
- Naherholung

bewertet.

Dabei werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Wasser, Biotopverbund, Landschaftsbild und Naherholung in drei Bewertungsstufen eingeteilt:

- geringe Bedeutung
- mittlere Bedeutung
- hohe Bedeutung

für den Naturhaushalt.

Entsprechend wird dann der Eingriff auf einer Bewertungsskala von 6 Stufen zugeordnet:

Gemeinde Immenstaad Bebauungsplan „Östliche Ziegelei“
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriff in ein Schutzgut von geringer Bedeutung:	1 – 2
Eingriff in ein Schutzgut von mittlerer Bedeutung:	3 – 4
Eingriff in ein Schutzgut von hoher Bedeutung:	5 – 6.

Entsprechend dem Eingriff müssen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild wieder herstellen.

Für das Schutzgut **Boden** wird die versiegelte Fläche errechnet und tabellarisch dargestellt. Pflasterflächen, wasserdurchlässige Beläge etc. werden gesondert ausgewiesen. Sie stellen eine Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs dar.

Die insgesamt versiegelte Fläche muß 1:1 ausgeglichen werden,
z. B. durch Extensivierungsmaßnahmen in derselben Größenordnung.

Der Eingriff in das **Schutzgut Flora / Fauna** wird in Anlehnung an die „Hessenliste“ ermittelt. Dazu wurde extra eine Biotopwertliste für den Bodenseekreis erarbeitet (siehe Anlage 1).

Die einzelnen Biotoptypen werden flächenmäßig erfasst und mit dem zugehörigen Biotopwert multipliziert.

In tabellarischer Form wird damit die Situation vor und nach dem Eingriff gegenübergestellt. **Das Biotopwertdefizit aus Bestand und Planung muß ebenfalls 1:1 unter Berücksichtigung der betroffenen Biotoptypen ausgeglichen werden.**

Ein Ausgleich des Eingriffes ist nur dann gegeben, wenn bei der Planung mindestens die gleiche Anzahl an Biotopwertpunkten wie im Bestand erreicht wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Schutzgüter können auf derselben Fläche erfolgen.

6.2 Eingriffsschwerpunkt

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter: Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschaftsbild, Naherholung

Ermittlung des Eingriffsschwerpunktes

Planung	Boden	Klima/ Luft	Wasser	Land- schafts- bild	Biotop- verbund
Bebauung Von Wiesenbrache	4	3	3	5	4
Bebauung von voll- und teilversiegelten Flächen	1	1	1	1	1
Eingriffsschwer- punkt	X			X	X

Diese Tabelle zeigt den Eingriff in die einzelnen Schutzgüter entsprechend der Zuordnung der Bedeutung für den Naturhaushalt in die Stufen gering – mittel – hoch. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Werte nicht zu addieren sind, sondern lediglich durch Darstellung des Eingriffes in den Bereichen gering (1-2) – mittel (3-4) – hoch (5-6) den Eingriffsschwerpunkt im jeweiligen Schutzgut aufzeigen.

Die Bewertung für das Schutzgut Flora/Fauna erfolgt separat über die Bewertung der Biotoptypen

6.3 Eingriff in das Schutzgut Boden

Zur Ermittlung des Eingriffes im Schutzgut Boden wird die versiegelte Fläche im Bestand und in der Planung gegenübergestellt und dadurch die zusätzliche Flächenversiegelung ermittelt (s. Tabellen 2 und 3).

Tabelle 2 und 3: **Gegenüberstellung Flächenversiegelung**

Bestand

Versiegelungstyp	Flächenanteil m²
Versiegelte Fläche Bebauung	1.060
Beton	45
Vollversiegelte Fläche	1.105
Teilversiegelte Fläche (Schotter)	2.735
Teilversiegelte Fläche (Schotter grasüberwachsen)	805
Pflaster	135
Teilversiegelte Fläche	3.675
Fläche gesamt	4.780

Planung

Versiegelungstyp	Flächenanteil m²
Versiegelte Fläche für Bebauung und Nebenanlagen max. 0,8	6.512
Vollversiegelte Fläche	6.512
Fläche gesamt	6.512

Die zusätzliche Flächenversiegelung = Differenz Bestand - Planung beträgt: + 1.732 m²
Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die bisher teilversiegelten Flächen (2.570 m²) vollversiegelt werden

6.4 Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima/Luft entstehen hauptsächlich durch die erhöhte Abstrahlung der zusätzlichen Versiegelung.

Dieser Eingriff kann durch großflächige Dach- und Fassadenbegrünung minimiert und durch die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen sowie durch die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna ausgeglichen werden.

6.5 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser durch die zusätzliche Versiegelung wird durch die weitgehende Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung minimiert und durch die festgesetzten großflächigen Dachbegrünungen und durch Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, ausgeglichen.

6.6 Eingriff in das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Durch die geplante Bebauung überschreitet das Gewerbegebiet die L 207 und rückt näher an das ausgewiesene Naturschutzgebiet. Dadurch wird das Landschaftsbild natürlich weiter beeinträchtigt. Allerdings wird schon jetzt das Landschaftsbild in der gesamten Umgebung des Plangebietes durch das bestehende Gewerbegebiet dominiert. Die zusätzliche Ausweitung wird hauptsächlich vom Standort auf der L 207 wahrgenommen. Wichtig für das Landschaftsbild ist deshalb die Eingrünung zur freien Landschaft hin.

Zur Sicherstellung der ungestörten Entwicklung des NSG wird ein Grünstreifen als Pufferstreifen ausgewiesen. Auch am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes und entlang der L 207 sind Grünflächen ausgewiesen. Eine Baumreihe entlang der Strasse und der Erhalt der Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze dienen zur Gliederung.

Direkt angrenzend an das Plangebiet werden an der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches Gehölz- und Baumpflanzungen zur Einbindung der geplanten Gebäude in die Landschaft durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Es ist allerdings zweifelsfrei festzustellen, dass eine vollständige Kaschierung und ein Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes nicht möglich ist.

6.7 Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna

Durch die Versiegelung durch Bebauung und Parkierungsanlagen gehen Lebensräume für Kleinstlebewesen und Kleinsäugetiere verloren.

Anhand der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen:

- Extensiv genutztes Grünland
- Grasüberwachsene Schotterflächen
- Gehölzbestände
- Einzelbäume und Baumgruppen

sind hier insbesondere verschiedene Mausarten, Vögel und Insekten betroffen.

Entsprechende Ersatzlebensräume sind in den direkt angrenzenden Bereichen (LSG und NSG) vorhanden.

Ein Ersatzlebensraum für die verlorengehenden Schotterflächen wird die großflächig festgesetzte extensive Dachbegrünung im Plangebiet bieten.

Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Eingriffe keine vorkommende Tierart in ihrer Existenz bedroht wird.

Der Eingriff im Schutzgut Flora/Fauna für das Plangebiet kann daher, wie üblich, durch Gegenüberstellung der Biotoptypen in Bestand und Planung ermittelt werden.

Dies wird tabellarisch dargestellt (siehe nachfolgende Tabellen 4 + 5).

Schutzmaßnahmen für Vögel und Amphibien aus der Umgebung sind notwendig und im Kapitel Biotopvernetzung dargestellt.

Zum Schutz von Insekten soll im Bebauungsplan die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten festgeschrieben werden.

Tabelle 4: Bestand

Biotoptyp	Biotoptgrundwert x	Flächenanteil =	m ²	Biotoptwertpunkte
Vollversiegelte Fläche			1.105	-----
Teilversiegelte Flächen			2.870	-----
Schotterfläche grasüberwachsen	7		805	5.635
Grünland extensiv genutzt	24		4.430	106.320
Rasen	10		1.200	12.000
Gehölzbestand	27		350	9.450
Einzelbäume 13 St. Laub- und Obstbäume	27		(1.040)	28.080
Baumgruppe	27		(400)	10.800
Gesamt Biotoptwert			10.760	172.285

Tabelle 5: Planung

Biotoptyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil =	m ²	Biotopwertpunkte
Versiegelte Fläche neu Bebauung, Zufahrt, Stellplätze			6.512	
Ausgewiesene Grünflächen entlang er Strasse	14		420	5.880
Ausgewiesene Grünflächen als Pufferzone	20		2.200	44.000
Hausnahe Grünbereiche	14		1.628	22.792
Zu erhaltende Bäume 4 St.	27		(320)	8.640
Baumpflanzungen 20 St.	27		(240)	6.480
Gesamt Biotopwert				87.792

Das Biotopwertdefizit Bestand / Planung beträgt: - 84.493 Biotopwertpunkte

6.8 Biotopvernetzung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des ursprünglichen Amphibienwanderweges zu den „Heger-Weihern“.

Durch die Bebauung des Gewerbegebietes „Ziegelei“ und „Steigwiesen“ direkt gegenüber des Plangebietes und durch die L 207 wurde dieser Wanderweg, insbesondere der Erdkröte, gestört.

Deshalb wurden nordwestlich des heute bestehenden Gewerbegebietes Leiteinrichtungen mit dem Ziel installiert, die Wanderung umzulenken zu einem neu angelegten Ersatzlaichgewässer im Bereich „Steigwiesen“ westlich der L 207. Dieses Gewässer wurde schon im 1. Jahr gut angenommen, so dass neuere Beobachtungen (vgl. Löderbusch) zeigen, dass *„die Wanderung inzwischen sehr stark zurückgegangen ist und auch in wanderungsgünstigen Nächten allenfalls wenige Tiere zu beobachten sind.“*

Die Tiere werden zu einem Amphibiendurchlass geführt, der südwestlich des Plangebietes liegt. Es ist deshalb notwendig, weitere Leiteinrichtungen entlang des Plangebietes und Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu treffen (amphibiensichere Ausführung von Lichtschächten, abgeflachte Bordsteine).

Zum Schutz gegen Vogelschlag müssen für die östlichen, dem Naturschutzgebiet zugewandten Fassaden folgende Einschränkungen festgesetzt werden:

- Die Verkleidung von Fassadenteilen, Fensterelementen etc. mit Spiegelglas und anderen stark spiegelnden Fassaden ist unzulässig
- Fenster, Fensterelemente und Fenstertüren dürfen eine zusammenhängende Glasfläche von maximal 1,5 m² nicht überschreiten. Grössere Glasflächen sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu untergliedern, z.B. durch Sprosseneinteilungen, Einteilungen mit gefrästen oder geklebten Streifen Streifenmustern etc.

Potentielle Auswirkungen auf Vernetzungsbereiche für Kleinsäugetiere sind nicht auszuschließen, allerdings ist hier die Vorbelastung durch die Barrierewirkung durch das direkt gegenüberliegende Gewerbegebiet und die angrenzende L 207 zu berücksichtigen.

Gemeinde Immenstaad Bebauungsplan „Östliche Ziegelei“
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im direkten Angrenzungsbereich an die L 207 wird durch die neue Bebauung und Versiegelung ein Hindernis für Kleinsäugetiere entstehen. Durch die intensive Eingrünung der Bebauung - innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend - ist eine Vernetzung in Südwest - Nordost Richtung jedoch weiterhin möglich.

7. Ausgleichsbedarf

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht in Ausgleichsbedarf **außerhalb** des Plangebietes, insbesondere in den Schutzgütern Boden, Flora/Fauna und Landschaftsbild.

Schutzgut Boden:

**Die zusätzliche Flächenversiegelung =
Differenz Bestand - Planung beträgt: + 1.732 m²**

**Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die bisher
teilversiegelten Flächen (2.570 m²) vollversiegelt werden**

Schutzgut Flora/Fauna:

**Das Biotopwertdefizit Bestand / Planung beträgt:
- 84.493 Biotopwertpunkte**

Schutzgut Landschaftsbild:

**Notwendig sind Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes
und zur Aufwertung des Landschaftsbildes, vorzugsweise durch
Elemente der Auenlandschaft**

Biotopvernetzung:

**Maßnahmen zum Schutz der Amphibienwanderweges
Baum- und Gehölzpflanzungen zur Einbindung der Bebauung
und zur Abschirmung des Naturschutzgebietes**

8. Ausgleichsflächen ausserhalb des Plangebietes

Als Ausgleichsfläche wird - in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - das in unmittelbarer Nähe westlich der L 207 liegende Grundstück Nr. 2.529 „Hagnauer Wiesen“ mit 13.550 m² festgelegt. Die vorhandene Vegetation bleibt erhalten.

Das bestehende Grünland mit ca. 8000 m² wird vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und extensiviert. Es wird ein Pflegekonzept erstellt mit folgender Zielsetzung:

- Mahd 2 x jährlich mit Abräumen des Grüngutes
- Ergänzung der Heckenpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze als Abschirmung zum Gewerbegebiet um 2 Reihen
- Entwicklung des angrenzenden Bereiches zum Schilfröhricht
- Entfernen von *rubus fruticosus*
- Maßnahmen zum Amphibienschutz

Zusätzlich wird der Übergangsbereich zwischen Plangebiet und Naturschutzgebiet als Pufferzone durch folgende Maßnahmen gestärkt:

- Ergänzen und Verdichten des Grünstreifens im Anschluß an das Plangebiet
- Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen auf dem sich anschließenden Grünland – Ziel: offene Auenwiese.

Der Einbindung der Bebauung dienen folgende Maßnahmen:

- Erhalt der Nussbaumreihe an der südwestlichen Grenze des Plangebietes
- Baumpflanzungen (Eschen und Erlen) nördlich angrenzend an das Plangebiet

Auch mit diesen Maßnahmen kann der Eingriff in das Landschaftsbild nicht kaschiert werden. Ein vollständiger Ausgleich im Schutzgut Landschaftsbild ist im Plangebiet und dessen Umgebung nicht möglich.

Mit den „Hagnauer Wiesen“ als Ausgleichsfläche können für die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna großflächig im direkten Bezug zum Eingriffsort wertvolle Maßnahmen realisiert werden.

Schutzgut Boden:

Dabei werden ca. 8000 m² bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche extensiviert bei einer zusätzlichen ausgleichspflichtigen Versiegelung von 4.300 m² (inkl. bisher teilversiegelter Flächen).

Während im Schutzgut Landschaftsbild im Bezug auf den Ausgleich der geplanten Bebauung ein Defizit verbleibt, entsteht im Schutzgut Boden ein Überschuß.

Schutzgut Flora/Fauna:

Die Ausgleichsfläche erfährt eine erhebliche Aufwertung im Schutzgut Flora/Fauna durch:

- die Extensivierung der Grünlandnutzung
- Gehölzpflanzungen als Abschirmung zum Gewerbegebiet
- Entwicklung eines Teilbereiches zum Schilfröhricht
- Pflegemaßnahmen (Entfernen von *Rubus fruticosus*)

Die dargestellten Maßnahmen auf den „Hagnauer Wiesen“, an den Rändern des Plangebietes und im Übergangsbereich zum NSG dienen auch der Biotopvernetzung.

Zusammenfassung:

Durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Amphibienschutzmaßnahmen) und die dargestellten Maßnahmen auf dem Fl.St.Nr. 2.529 und die Baumpflanzungen zur Eingrünung am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes und im Übergangsbereich zum Naturschutzgebiet wird der durch die Ausweisung des Gewerbegebietes „Östliche Ziegelei“ verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

9. Stellungnahme zur Planänderung vom Februar 2005

Durch die Anpassung der Grenzen des Plangebietes an die Grenzen des Naturschutzgebietes hat sich eine Verschiebung der Baufenster ergeben, die die Aussagen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht grundsätzlich verändert.

Die Bilanzierung in den Schutzgütern Boden, Klima/Luft, Wasser und Flora/Fauna wird dadurch nur geringfügig beeinflusst und durch die bisher schon vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt.

Eine Abweichung zur bisherigen Beurteilung ergibt sich im Schutzgut Landschaftsbild. Durch die Verschiebung der Baufenster kann die Nussbaumgruppe an der südwestlichen Grundstücksgrenze nicht wie bisher geplant erhalten werden.

Zur Einbindung der geplanten Bebauung und Abschirmung gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet wird deshalb südlich angrenzend an das Plangebiet im Bereich des Landschaftsschutzgebietes die Pflanzung von Baum- und Gehölzgruppen mit standortgerechten Laubgehölzen im Bebauungsplan festgeschrieben.

Dabei liegt die Anzahl der Pflanzgebote deutlich über der der bisher zu erhaltenden Nussbäume. Eine weitere Verbesserung aus Sicht des Landschaftsbildes ergibt sich durch die zusätzliche Aufnahme von Pflanzgeboten für Feldhecken bzw. Feldgehölzstrukturen (siehe auch Tabelle Ausgleichsmaßnahmen im Anhang).

