

Gemeinde Ostrach

Umweltanalyse

zum Bebauungsplan „Kronensteige“
Levertswweiler

28. August 2023

Erneute Offenlage

Auftraggeber:

Gemeinde Ostrach
Hauptstraße 19
88356 Ostrach
Tel. 07585 300 0

Auftragnehmer:

365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Fax 07551 949 558 9
www.365grad.com

Projektleitung

Dipl.-Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL
Tel. 07551 949 558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Projektbearbeitung:

M.Sc. Viktoria Vornehm
Tel. 07551 949 558 22
v.vornehm@365grad.com

Projekt-Nr:

2257_bs

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



Inhaltsverzeichnis

1. Vorhabenbeschreibung.....	3
2. Umweltsteckbrief.....	5
3. Vermeidungs (V)- und Minimierungsmaßnahmen (M)	9
4. Artenschutzfachliche Prüfung nach § 44 BNatSchG.....	16
ANHANG I - Pflanzlisten	19
ANHANG II - Fotodokumentation (365° freiraum + umwelt, 18.06.2019)	21

1. Vorhabenbeschreibung

Die Gemeinde Ostrach beabsichtigt im Zentrum des Ortsteils Levertweiler auf einer derzeitigen Wiesenfläche und dem Gelände eines kleinen Betriebs samt Wohngebäude ein Mischgebiet zu entwickeln. Um die dafür erforderliche Rechtsgrundlage zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Kronensteige“ aufgestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wurde bereits gebaut.

Nördlich liegt eine verfallene ehemalige Hofstelle mit Garten, westlich verläuft die Habsthaler Straße, östlich befindet sich ein Gewerbebetrieb, südlich schließen kleine innerörtliche Wiesen- und Weideflächen sowie Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 28/23, 28/24, 28/26, 28/28 und Teile des Flurstücks 431/1. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,00 ha.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da ein Wohngebiet mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden soll, das sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Für das geplante Mischgebiet besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Hinweise auf Risiken für schwere Unfälle nach Bundes-Immissionsschutzgesetz. Daher kann auf einen formellen Umweltbericht verzichtet werden und die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Die abwägungsrelevanten Umweltbelange sind jedoch zu beschreiben. Sie werden nachfolgend in einer Umweltanalyse in Form eines Umweltsteckbriefes und einer artenschutzfachlichen Prüfung dargestellt. Darin werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umweltbelange beurteilt sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs beschrieben.

Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI). Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der westlich verlaufenden Habsthaler Straße aus. Am Ende der Stichstraße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Angrenzend an die öffentliche Grünfläche wird auf FlSt. 28/26 eine private Grünfläche ausgewiesen. Das Mischgebiet wird in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) unterteilt. MI1 umfasst die Flächen der Flurstücke 28/24 und 28/28 und setzt eine GRZ von 0,4 fest. MI2 liegt im Bereich der Flurstücke 28/23 und 28/26 und lässt eine GRZ von 0,6 zu. Die Gebäudehöhe ist im gesamten Plangebiet auf eine Gebäudehöhe von max. 9 m beschränkt.

Tabelle 1: Geplante Nutzung und zulässige Versiegelung

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Mischgebiet MI1 (GRZ 0,4)	5.515	
davon 60% versiegelbare Flächen (GRZ 0,4 + 50 % Nebenanlagen)		3.310
davon Gärten (nicht versiegelbare Fläche)		2.205
Mischgebiet MI2 (GRZ 0,6)	2.815	

davon 80% versiegelbare Flächen		2.255
davon Gärten (nicht versiegelbare Fläche)		560
Öffentliche Grünfläche		205
Private Grünfläche		290
Verkehrsflächen		1.255
Summe		10.080

Im Bestand waren vor dem Bau der Erschließungsstraße bereits rd. 2.250 m² versiegelt (Gehweg entlang der Habsthaler Straße sowie Bebauung im Bereich des Betriebs samt Wohngebäude im Südwesten des Plangebietes). Insgesamt ist damit eine Neuversiegelung von ca. 4.570 m² (rd. 0,46 ha) zulässig.

Umweltsteckbrief

Im folgenden Umweltsteckbrief werden der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet und seiner näheren Umgebung beschrieben, bewertet und mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung prognostiziert. Anschließend werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und Wirkungen auf den Artenschutz dargestellt.

1.	Bezeichnung	Kronensteige (Levertswailer)		
2.	Lage des Vorhabens	FNP-Darstellung		
	Stadt	Ostrach	bisher	gemischte Baufläche; landwirtschaftliche Fläche
	Gemarkung	Levertswailer	geplant	gemischte Baufläche
	Größe	ca. 1,00 ha		
2.1	Übersichtslageplan (TK 1:25.000)		Ausschnitt FNP	
2.2	Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten			
	<p>Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 24.06.2019. unmaßstäbliche Darstellung</p>			

3.	Planung
3.1	<i>Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens</i>
	<ul style="list-style-type: none"> Geplant ist die Ausweisung eines Mischgebiets im Zentrum von Levertzweiler (§ 13a BauGB, Innenentwicklung). Die Erschließung erfolgt für FlSt. 28/26 im Südwesten direkt von der Habsthaler Straße aus, die restlichen Flächen werden über eine von der Habsthaler Straße abgehende Stichstraße erschlossen.
3.2	<i>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.);</i>
	<p><u>Regionalplan</u>: keine Aussagen zum Plangebiet.</p> <p><u>Biotopverbund</u>: durch die innerörtliche Lage sind keine Flächen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund von der Planung betroffen.</p> <p><u>Ortsentwicklungskonzept Levertzweiler</u>: Fokussierung auf Innenentwicklung und Nachverdichtung</p>
4.	Bestand
4.1	<i>Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)</i>
	<p>Die Fläche liegt zentral im Ostracher Ortsteil Levertzweiler. Bestand auf der Fläche ist Fettwiese mittlerer Standorte, übersät mit einer Wieseneinsaat mit Klee und Weidelgras. Durch den Bau der Erschließungsstraße sind die Wiesenflächen zum Teil beeinträchtigt worden. Der südöstliche Geltungsbereich wurde 2019 noch als Weide/Koppel genutzt, diese Nutzung wurde spätestens mit dem Bau der Erschließungsstraße aufgegeben. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb mit angeschlossenem Wohngebäude. Das Gelände des Betriebes ist durch eine bis zu 3 m hohe, mit überwiegend Fichten bestandene Böschung und eine hohe Stützmauer vom Rest des Plangebietes optisch getrennt.</p> <p>Westlich verläuft die Habsthaler Straße (K 8240). Von dieser aus erfolgt über eine Stichstraße die Erschließung der Bauplätze. Südlich befindet sich ein Wohngebäude sowie Wiesen- und Weideflächen. Östlich der Fläche befindet sich ein Gewerbebetrieb (Spedition). Das Gelände des Betriebs liegt etwa 2 m höher als das Plangebiet. 2019 stand nördlich des Plangebietes noch ein verlassener Hof mit Scheune und verwildertem Garten, die Gebäude sind (Stand 2023) abgerissen. Einzelne Sträucher aus dem Garten stehen noch an der Grundstücksgrenze.</p> <p>Das Gelände ist nach Nordosten hin abschüssig, der Höhenunterschied beträgt bis zu 8 m.</p>
4.2	<i>Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen</i>
	<p>Im Westen an der Habsthaler Straße stand früher ein Gebäude, welches vor 10-15 Jahren abgerissen wurde.</p> <p>Die Verkehrsbelastung der Habsthaler Straße ist sehr gering. Emissionen, insbesondere Lärm, gehen von den gewerblichen Nutzungen innerhalb der Plangebietes (FlSt. 28/26) und dem östlich angrenzenden Betrieb (Spedition) aus.</p> <p>Auf FlSt. 28/28 wurden bereits 1992 auf dem Altstandort einer Landmaschinenwerkstatt Altlasten in Form von Verunreinigungen einer Wiese ausgebaggert. Restbelastungen im Untergrund können lokal begrenzt vorhanden sein. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als von Bebauung freizuhalten festgesetzt. Aufgrund der langzeitigen gewerblichen Nutzung, z.T. mit Lagerung von wassergefährdenden Stoffen können weitere Verunreinigungen, insbesondere im Bereich des FlSt. 28/26 nicht ausgeschlossen werden.</p>
4.3	<i>Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens</i>
	Innerhalb des Plangebietes sowie dessen näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete vorhanden.
5.	Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)
	<p>In Levertzweiler befinden sich im FNP keine weiteren geplanten Bauflächen.</p> <p>Aufgrund des geringen naturschutzfachlichen Konfliktpotentials und der sinnvollen Innenentwicklung des Ortes stellt die Fläche „Kronensteige“ ein geeignetes Gebiet für eine Bebauung dar.</p>

6.	Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)	Auswirkungsin- tensität
6.1	<i>Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> Geringfügige Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehrslärm (Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet) Die Fläche hat eine geringe Bedeutung für die Naherholung (von der Straße aus nicht sehr einsehbar); keine Spazierwege innerhalb oder angrenzend ÖPNV-Anbindung: das Gebiet ist über die Kreisverkehrsbuslinie 104 Mengen-Ostrach-Sigmaringen angebunden. Der nächste Bahnhof ist in Mengen (8,5 km entfernt) Beeinträchtigungen für Menschen durch Lärmemissionen von angrenzenden Gewerbebetrieben. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen an Wohngebäuden durchzuführen. 	● ●
6.2	<i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung des Gehölzbestandes auf der Böschung durch Ausweisung einer privaten Grünfläche. Mittelfristige Entwicklung des Bestandes mit Reduzierung der Fichten und Ergänzung von heimischen Sträuchern. Damit bleiben Lebensräume für störungsunempfindliche, siedlungstypische Tierarten erhalten. Eher extensiv genutzte Fläche mit mittlerer Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen. Vorkommen seltener und geschützter Arten sind nicht zu erwarten. 	● bis ● ●
6.3	<i>Boden / Fläche</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> Bebauung unversiegelter Böden Überbauung lehmiger Böden (L1b2 und L2b2) von mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit und von hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Baubedingte Risiken durch Bebauung in Hanglage (Abgrabungen, etc.) Maximale Neuversiegelung: ca. 0,46 ha Flächeninanspruchnahme im Umfang von gesamt ca. 1,00 ha, wobei durch die innerörtliche Lage keine Zerschneidungswirkung entsteht 	● ● bis ● ● ●
6.4	<i>Grundwasser</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> Hydrogeologische Einheit „Obere Meeresmolasse“ (Grundwasserleiter/ Grundwassergeringleiter) Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung 	●
6.5	<i>Oberflächenwasser / Retention</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> außerhalb von HQ100-Überschwemmungsgebieten es sind keine Oberflächengewässer betroffen Zur Gefährdung durch Starkregenereignisse liegen keine konkreten Informationen vor 	–
6.6	<i>Klima (Klimaschutz/Klimaanpassung) / Luft</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> Verlust einer Kaltluftentstehungsfläche innerhalb einer bestehenden Siedlung Erhalt von Gehölzen auf der Böschung mit klimatisch ausgleichender Funktion 	● ●
6.7	<i>Landschaft / Ortsbild</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> Bebauung einer un bebauten Fläche im Siedlungsbereich verändert das Ortsbild Geringe Einsehbarkeit von Osten, Westen und Süden durch bestehende Gebäude 	● ●
6.8	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> Wiesenflächen (ca. 0,67 ha) von geringer bis mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft 	● ●

6.9	<i>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> Erhebliche negative Auswirkungen durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. 	-
6.10	<i>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</i>	
	Das nächstgelegene Natura2000-Gebiet „Riede und Gewässer bei Mengen und Pfulendorf“ (Nr. 8021311) liegt ca. 4 km nördlich. Aufgrund des Abstandes und der Art des Vorhabens ist nicht von Beeinträchtigungen über den Luft-, Boden- oder Wasserpfad auszugehen.	-
6.11	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen	
	<ul style="list-style-type: none"> Verlust mittel- bis hochwertiger, bisher unversiegelter Böden Verlust mittelwertiger Wiesenflächen Einsehbarkeit, Veränderung des Ortsbildes 	
	Beurteilung der Umweltbelange: Geeignetes Gebiet	
7.	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	
7.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen (ausführliche Beschreibung siehe Kap. 3)</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> V1 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit V2 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall V3 Beachtung des Artenschutzes bei (Teil-) Abriss von Gebäuden M1 Schutz des Oberbodens M2 Verwendung offenerporiger Beläge M6 Pflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken (Empfehlung) M7 Dachbegrünung (Empfehlung) M8 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen M9 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und großflächig spiegelnden Glasscheiben M10 Kleintierfreundliche Einzäunungen M11 Gestaltung und Entwicklung der privaten Grünfläche (FlSt. 28/26) dem Ortsbild angemessene Gebäude- und Freiflächengestaltung zur Wahrung des dörflichen Charakters, u.a. Höhenbegrenzung der Gebäude 	
7.2	<i>Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien etc.)</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> M3 Verzicht auf Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall M4 Reduktion der Lichtemission M5 Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern M7 Dachbegrünung (Empfehlung) Nutzung von Photovoltaik, Niedrigenergie-/Passivbauweise, Erdwärme Reduzierung der anfallenden Niederschlagswassermenge durch Dachbegrünung und Zisternen 	
8.	Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenschwerpunkte	
	Es entstehen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen / Biotope, Boden und Landschaft. Durch die Ausweisung als Mischgebiet nach § 13a BauGB findet die Eingriffsregelung keine Anwendung.	

2. Vermeidungs-(V) und Minimierungsmaßnahmen (M)

Zur weitgehenden Vermeidung und Minimierung der vom Bebauungsplan „Kronensteige“ ausgehenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden folgende Maßnahmen zur Übernahme als Festsetzung bzw. Hinweis in den Bebauungsplan empfohlen:

V 1 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Maßnahme:

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist. Eine Ausnahmegenehmigung ist dann von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Vermeidung der Beeinträchtigung von brütenden Vögeln und Zerstörung von Brutplätzen/Gelegen. Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG)

Festsetzungsvorschlag: Hinweis im Bebauungsplan i. V. m. § 39 und 44 BNatSchG (Artenschutz)

V 2 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Maßnahme:

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen

Festsetzungsvorschlag: Hinweis im Bebauungsplan

V 3 Beachtung des Artenschutzes bei (Teil-) Abriss von Gebäuden

Der (Teil-) Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierzeit und der Vogelbrutzeit, also vom 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Im Sommer vor dem geplanten (Teil-) Abriss sind die Gebäude zudem durch eine fachkundige Person auf Brutvorkommen und Fledermausquartiere zu untersuchen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Je nach Ergebnis können weitere Maßnahmen notwendig werden.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Vermeidung der Beeinträchtigung von brütenden Vögeln und Zerstörung von Brutplätzen/Gelegen. Vermeidung der Beeinträchtigung von Fledermäusen. Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG)

Festsetzungsvorschlag: Hinweis im Bebauungsplan i. V. m. § 39 und 44 BNatSchG (Artenschutz)

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme:

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Oberboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Um die biologische Aktivität des Oberbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/ Verarbeitung zwischenzulagern. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerung länger als ein halbes Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Begründung:

Schutzgut Boden: Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung, Sicherung der nicht wiederherstellbaren Ressource Oberboden

Festsetzungsvorschlag: Hinweis im Bebauungsplan

M 2 Verwendung offenerporiger Beläge

Maßnahme:

Unbelastete Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenerporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, wassergebundene Decke.

Begründung:

Schutzgut Boden: Teilerhalt der Bodenfunktionen, teilweise Erhaltung der Versickerung des Niederschlagswassers, Reduktion des Oberflächenabflusses

Schutzgut Klima/ Luft: Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung

Festsetzungsvorschlag: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

M 3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem MetallMaßnahme:

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers.

Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer mit den vorgenannten Materialien zu verzichten. Es wird empfohlen, für abflusswirksame Flächen Materialien zu wählen, die einen nachhaltigen Stoffaustrag und Akkumulation im Boden begrenzen.

Festsetzungsvorschlag: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 4 Reduktion von LichtemissionenMaßnahme:

Die Außenbeleuchtung (auch private) ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (z.B. LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23.00 und 5.00 Uhr reduziert werden.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen.

Festsetzungsvorschlag: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Hinweis im Bebauungsplan (Beleuchtungsintensität)

M 5 Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten NiederschlagswässernMaßnahme:

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Versickerung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung, Wiedereinbringung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf, Rückhalt und Verringerung der Überflutungsgefahr (Starkregenereignisse).

Festsetzungsvorschlag: Hinweis im Bebauungsplan

M 6 Pflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken (Empfehlung)Maßnahme:

Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein gebietsheimischer Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume der Pflanzliste 1 im Anhang I zu verwenden. Pflanzqualität: 3xv mB, StU 14-16 cm (Laubbaum) bzw. Hochstamm 2xv, StU 12-14 cm (Obstbaum). Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Schutzgut Mensch: Erhalt der Wohn- und Erholungsqualität, Beschattung
Schutzgut Tiere: Schaffung von Nahrungs- und Rückzugshabitaten
Schutzgut Klima/ Luft: Maßnahme zur Klimaanpassung, klimatische Ausgleichsfunktion, Staub- und Schadstofffilter
Schutzgut Landschaft: Durchgrünung des Plangebietes, Aufwertung des Ortsbildes

Festsetzungsvorschlag: Hinweis im Bebauungsplan

M 7 Dachbegrünung (Empfehlung)Maßnahme:

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saadmischung der Firma Syringa, der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbar). Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und

bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

Begründung:

Schutzgut Boden:	Teilerhalt der Bodenfunktionen durch Rückhaltung des Niederschlagswassers, Produktion von Biomasse
Schutzgut Mensch/ Landschaft:	Einbindung in das Landschaftsbild, ansprechende Gestaltung, verbesserte Schall- und Temperaturdämmung der Gebäude
Schutzgut Tiere:	Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Nahrungshabitat
Schutzgut Klima/ Luft:	Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration Klimaschutz: Reduzierung von Heizenergiebedarf / Kühlung (CO ₂) durch Dämmwirkung, Lüftthygiene: Schadstoff- und Staubfilterung
Schutzgut Wasser:	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insb. bei Starkregenereignissen), Entlastung der Kanalisation

Festsetzungsvorschlag: Hinweis im Bebauungsplan

M 8 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Maßnahme:

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig. Kunstrasenflächen sind ebenfalls nicht zulässig.

Bei Gehölzpflanzungen in den Hausgärten sind gebietsheimische Arten zu bevorzugen, auf die Pflanzung von Nadegehölzen, insb. Thuja ist zu verzichten. Artenreiche Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen.

Begründung:

Schutzgut Boden:	Teilerhalt der Bodenfunktionen
Schutzgut Wasser	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen), Entlastung der Kanalisation
Schutzgut Pflanzen/ Tiere:	Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und Insekten

Schutzgut Klima/ Luft:	Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration
Schutzgut Mensch	Ansprechende Gestaltung des Ortsbildes

Festsetzungsvorschlag: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V. mit § 21a NatschG

M 9 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und großflächig spiegelnden Glasscheiben

Maßnahme

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Begründung:

Schutzgut Tiere:	Minimierung des Tötungsrisikos für Vögel. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) schützt wild lebende Tiere, demnach ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (hierunter fallen z.B. alle europäischen Vogelarten) zu verletzen oder zu töten.
------------------	---

Festsetzungsvorschlag: Hinweis im Bebauungsplan i.V.m. § 44 BNatSchG

M 10 Kleintierfreundliche EinzäunungenMaßnahme:

Zäune und sonstige Barriere, sofern erforderlich, sollten mindestens 10 cm über dem Boden frei enden. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Erhalt der Durchgängigkeit für Amphibien und Kleinsäuger (z.B. Igel, Erdkröten)

Festsetzungsvorschlag: § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

M 11 Gestaltung und Entwicklung der privaten Grünfläche (FlSt. 28/26)Maßnahme:

Auf der bis ca. 5 m breiten und bis zu ca. 3 m hohen Böschung ist eine private Grünfläche mit Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Der Bestand aus überwiegend Fichten kann weitgehend erhalten oder sukzessive mit heimischen Straucharten ergänzt bzw. ersetzt werden. Es werden Arten der nachfolgenden Pflanzliste 2 (s. Anhang I) empfohlen. Abgrabungen, Aufschüttungen oder Versiegelungen innerhalb der Grünfläche sind nicht zulässig.

Begründung:

Schutzgut Boden:	Sicherung der bis zu 3 m hohen, steilen Böschung
Schutzgut Pflanzen/ biologische Vielfalt:	Dauerhafter Erhalt der bestehenden Gehölzlinie als Grünfläche, Einbringung zusätzlicher Arten durch mittelfristiges Einbringen von Sträuchern und Reduzierung des von Fichten dominierten Bestandes
Schutzgut Tiere:	Erhalt bestehender Habitatstrukturen für siedlungstypische, eher störungsunempfindliche Tierarten (insb. Vögel). Erhalt von potentiell als Leitlinie für Fledermäuse dienender Strukturen (faunistische Nachweise hierzu wurden nicht geführt)
Schutzgut Klima:	Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion, Bedeutung für die Sauerstoffproduktion, und Funktion als Schattenspender von Grünbeständen mit Gehölzen
Schutzgut Mensch, Ortsbild:	Gliederung der Siedlung durch Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, Eingrünung der hohen Böschung, Eingrünung der bestehenden gewerblich genutzten Bereiche des FlSt. 28/26

Festsetzungsvorschlag: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

3. Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Im Rahmen von zwei Ortsbegehungen (Juni 2019 und Mai 2023) wurde das Plangebiet sowie die Umgebung in Augenschein genommen und auf ihr Habitat-Potential insbesondere für Vögel und Fledermäuse abgeprüft. Auf detailliertere faunistische Untersuchungen wurde verzichtet, da die vorhandenen Habitatstrukturen keine Anhaltspunkte für deren Erfordernis lieferten.

Bestand

Vögel

Eine Bedeutung des Plangebietes für offenlandbrütende Vogelarten kann aufgrund der Lage im Ort ausgeschlossen werden (störende Raumkulissen). Die Gehölze auf der Böschung zwischen FlSt. 28/28 und 28/26 stellen potentielle Habitatstrukturen für häufigere, nicht in ihrem Bestand gefährdete und störungsunempfindliche, siedlungstypische Arten dar. Hochwertige Habitatstrukturen wie z.B. Totholz und Höhlen konnten in dem von Fichten dominierten Bestand nicht festgestellt werden.

An den Betriebsgebäuden auf FlSt. 28/26 können Brutnischen für Vögel nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Wiesenfläche kann von siedlungsbewohnenden Arten potentiell als Nahrungsfläche genutzt werden, aufgrund der innerörtlichen Lage kann jedoch von einer insgesamt eher untergeordneten Bedeutung ausgegangen werden.

Fledermäuse

Im Plangebiet sind keine Bäume vorhanden, die Fledermäusen als Quartier dienen können. Quartiere in den Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Lichtunempfindliche Arten könnten die Wiesenfläche fakultativ als Jagdrevier nutzen.

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet hat für streng geschützte Reptilien (z.B. Zauneidechse) keine erkennbare Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Die Böschung zwischen FlSt. 28/28 und FlSt. 28/26 ist aufgrund des dichten Fichtenbestandes und der damit verbundenen starken Beschattung sowie der Nordexposition kein bevorzugtes Habitat für Zauneidechsen. Von einem Vorkommen wird daher nicht ausgegangen.

Sonstige Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Mit Vorkommen von weiteren streng geschützten Tierarten ist aufgrund des fehlenden Strukturangebots nicht zu rechnen.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Vögel: Bei einer Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen, (Teil-) Abriss oder Umbau von Gebäuden) außerhalb der Vogelbrutzeit ist es ausgeschlossen, dass es durch die Umsetzung des Bauvorhabens zu Beschädigungen, Zerstörungen oder Entfernung von Nestern und Eiern von europäischen Vogelarten während des Brutgeschäftes kommt (Maßnahmenbeschreibung siehe Kapitel 3). Bei den in der Umgebung zu erwartenden Arten handelt es sich um gegenüber akustischen und optischen Störungen wenig empfindliche Vogelarten. Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund anlagen- und betriebsbedingter Wirkungen der geplanten Nutzung die in den umliegenden Gärten brütenden Arten ihre Reviere aufgeben.

Fledermäuse: Fledermaus-Sommerquartiere in den Betriebsgebäuden (FlSt. 28/26) können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher muss vor Umbau oder (Teil-) Abriss ein Vorkommen geprüft werden und die Arbeiten dürfen nur außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit ausgeführt werden, um Verstöße gegen das Tötungsverbot zu vermeiden.

Lärm und Licht – akustische und optische Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Vögel: Bei den im Plangebiet zu erwartenden Arten handelt es sich um gegenüber akustischen und optischen Störungen wenig empfindliche Vogelarten, die Fläche ist durch die angrenzende Bebauung vorbelastet. Bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Wirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Fledermäuse: Die Beleuchtung im Gebiet ist auf ein für die Sicherheit notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Um Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten als Nahrungsgrundlage zu vermeiden, sind insektenschonende Leuchten und Lampenträger (vorzugsweise LED, Lichttemperatur <3000 K) zu verwenden. Die Lampen sind so zu wählen, dass sie das Licht bündeln und zielgerichtet auf den Boden lenken.

Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten, Ruhestätten, Jagdhabitaten und Leitlinien (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Vögel: Die Umsetzung des Bauvorhabens führt bei Erhalt der Gehölzstrukturen auf der Böschung nicht zu einem Verlust essentieller Bruthabitate. Temporärer Verlust durch die Entnahme einzelner Bäume bleibt für die zu erwartenden siedlungsbewohnenden Vogelarten ohne Folgen, da in der nahen Umgebung geeignete Ersatzhabitate (Hausgärten, Obstbäume) zur Verfügung stehen. Zudem entstehen in den Hausgärten mittelfristig wieder neue Habitatstrukturen. Es ist deshalb nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan „Kronensteige“ die lokale Vogelpopulation gefährdet. Die Verluste von Nahrungshabitaten von untergeordneter Bedeutung (Wiesenfläche) bleiben für die betroffenen Arten ohne erhebliche Folgen, da in den angrenzenden Flächen und in der nahen Umgebung geeignete Ersatzlebensräume zur Nahrungssuche zur Verfügung stehen.

Fledermäuse: Das Plangebiet stellt aller Wahrscheinlichkeit nach kein essentielles Jagdgebiet für Fledermäuse dar. Erkennbare Leitstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit Artenschutz

Aufgrund zweier Relevanzbegehungen erfolgte die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Bedeutung der Fläche insbesondere für Vögel und Fledermäuse. Weitere streng geschützte Tierarten sind aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen auf der Fläche nicht zu erwarten.

Folgende Maßnahmen sind für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zwingend notwendig:

- Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit
- Beachtung des Artenschutzes bei Umbau oder (Teil-) Abriss von Gebäuden
- Reduktion der Lichtemissionen
- Vermeidung großflächig spiegelnder Glasscheiben

Folgende Maßnahmen werden weiter zur Minimierung der Auswirkungen empfohlen:

- Naturnahe Gestaltung der Hausgärten

Mit Umsetzung des Vorhabens sind keine Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) zu erwarten, sofern die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ebenso ergeben sich keine erheblichen Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), da hierfür in Frage kommende sehr störungsempfindliche Arten im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist nicht zu rechnen, sofern Rodungen oder Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Fledermaus-Sommerquartierszeit durchgeführt werden. Eine Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten und Leitstrukturen (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) ist aufgrund der Lage im Ort ebenfalls nicht zu erwarten.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten sofern die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

ANHANG I - Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (M4, Empfehlung)

Pflanzqualität: Laubbaum, Hochstamm mind. 2xv mB, StU 14-16 (alternativ: Solitär mind. 3xv mB, Höhe 150-200 cm) oder Obstbaum-Hochstamm, mind. 2xv mB, StU 12-14 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Anbringung von Verbiss- und Wühlmausschutz, keine Pflanzenschutzmittel.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name (g=großkronig, m= mittelkronig)		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	m	
<i>Carpinus betulus i.S.</i>	Hainbuche	m	(auch in Sorten z.B säulenförmig)
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche	g	(auch in Sorten, z.B. Säulenform)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	m	
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	m	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	m	
<i>Quercus robur i.S.</i>	Stiel-Eiche	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	m	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	m	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	m	
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winterlinde	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)

Alternativ: Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen in regionaltypischen Sorten:

Äpfel	
Alkmene	Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette	Brettacher
Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammtter Kardinal	Gelber Edelapfel
Goldparmäne	Himbeerapfel aus Holowaus
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel
Mutterapfel	Ontario
Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio

Birnen	
Köstliche von Charneu	Doppelte Philippsbirne
Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Frühe von Trevoux	Vereinsdechantsbirne
Gaishirtle	Schweizer Wasserbirne
Sülibirne	
Kirschen	
Hedelfinger	Sam
Brennkirsche Schwarzer Schüttler	
Zwetschgen	
Hauszwetschge Typ Gunzer	Hauszwetschge Typ Schüfer
Quitte	
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte, Halb- bis Hochstamm

Pflanzliste 2

Heimische Straucharten für die mittelfristige Entwicklung der privaten Grünfläche auf FlSt. 28/26 (M11)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

ANHANG II - Fotodokumentation

(365° freiraum + umwelt, 18.06.2019)



Blick über die Fläche nach Norden, das leerstehende Gebäude ist Stand 2023 abgerissen.



Rechts im Bild die Gehölze auf dem südlich angrenzenden Grundstück, im Hintergrund gewerblich genutzte Flächen.



Der nördliche Rand des Plangebietes wird von einzelnen Sträuchern (v.a. Hasel) bestanden, nach dem Bau der Erschließungsstraße scheinen es etwas weniger Sträucher zu sein. Blick Richtung Habsthaler Straße im Westen.



Der südöstliche Geltungsbereich wurde als Weide / Koppel genutzt, diese Nutzung ist Stand 2023 auf das südlich angrenzende Grundstück zurückgewichen.



Blick auf die Nadelgehölze auf der Böschung zwischen FlSt. 28/28 und FlSt. 28/26 südlich gelegenen Grundstück. Im Bild noch nicht zu sehen ist die mittlerweile gebaute Erschließungsstraße.

(365° freiraum + umwelt, 09.05.2023)



Fichten-dominiertes Gehölzbestand auf der Böschung im Osten des FlSt. 28/26.



Wiesenfläche oberhalb der Gehölzbestanden Böschung.



Betriebsgebäude im hinteren Teil des FlSt. 28/26



Blick auf die Böschung von FlSt. 28/28 aus. Die im Bebauungsplan geplante Erschließungsstraße ist bereits umgesetzt und links unten im Bild zu sehen.



Rechts im Bild die Habsthaler Straße, Blick auf die Stützmauer des gewerblichen Betriebs auf FlSt. 28/26 sowie das Wohnhaus. Durch den Bau der Erschließungsstraße ist die Wiesenstruktur beeinträchtigt.



Blick von Westen über die Erschließungsstraße nach Osten.