

---

**Gemeinde Immenstaad**  
**Bebauungsplan „Stockwiesen“**

**Umweltbericht**

(Juli 2014)

---

**Gemeinde Immenstaad**  
**Umweltbericht + Eingriff – Ausgleichsbilanzierung**  
**zum Bebauungsplan „Stockwiesen“**  
**Stand Juli 2014**

---

**Inhalt**

<b>1.0</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Planung.....	3
1.2	Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes.....	4
1.2.1	Fachgesetze .....	4
1.2.2	Aussagen des Landesentwicklungsplans .....	5
1.2.3	Aussagen des Regionalplans.....	6
1.2.4	Aussagen des Flächennutzungsplanes .....	7
1.2.5	Ausgewiesene Schutzgebiete.....	7
<b>2.0</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>9</b>
2.1	Bewertung des Plangebietes.....	9
2.1.1	Örtliche Lage / Landschaftsbild.....	9
2.1.2	Boden .....	13
2.1.3	Klima / Luft.....	15
2.1.4	Wasser.....	16
2.1.5	Flora/Fauna .....	18
2.1.5.1	Besonders geschützte Arten.....	21
2.1.6	Bevölkerung.....	23
2.1.7	Energienutzung.....	24
2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	24
2.1.9	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	24
2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben .....	25
2.3	Alternativenprüfung .....	25
2.4	Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ..	25
<b>3.0</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>27</b>
3.1	Prüfungsverfahren .....	27
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	27
3.3	Zusammenfassung.....	28

**Anlagen:**

Geschütztes Biotop Nr. 183224352734	
- Biotopbeschreibung	..... 29

## 1.0 Einleitung

### 1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen und ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eckdaten:

- Größe des Plangebiets 1,906 ha,
- ausgewiesene Wohnbaufläche 0,92 ha,
- maximal zulässige Grundfläche gesamt 2.697 m<sup>2</sup>,
- Straßenverkehrsflächen 3.673 m<sup>2</sup>,
- Geh- und Radwege 616 m<sup>2</sup>,
- sonstige Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün 5.561 m<sup>2</sup>,
- insgesamt ca. 20 Baugrundstücke,
- Höhenentwicklung max 9,00 m / 10,50 m,
- zwei- bis dreigeschossige Bebauung,
- Sattel- und Walmdächer.

Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die mit einem Kreisverkehrsplatz an die Gehrenbergstraße angebunden ist.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

## **1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes**

### **1.2.1 Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch - BauGB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :**

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Belange des Umweltschutzes

#### **Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG**

- Schutz von Natur und Landschaft
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

#### **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg - NatSchG BW §§ 9, 20, 21**

- Eingriffsregelung
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### **Wassergesetz Baden-Württemberg**

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG**

- Umweltverträglichkeitsprüfung

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG**

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG**

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

### 1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans

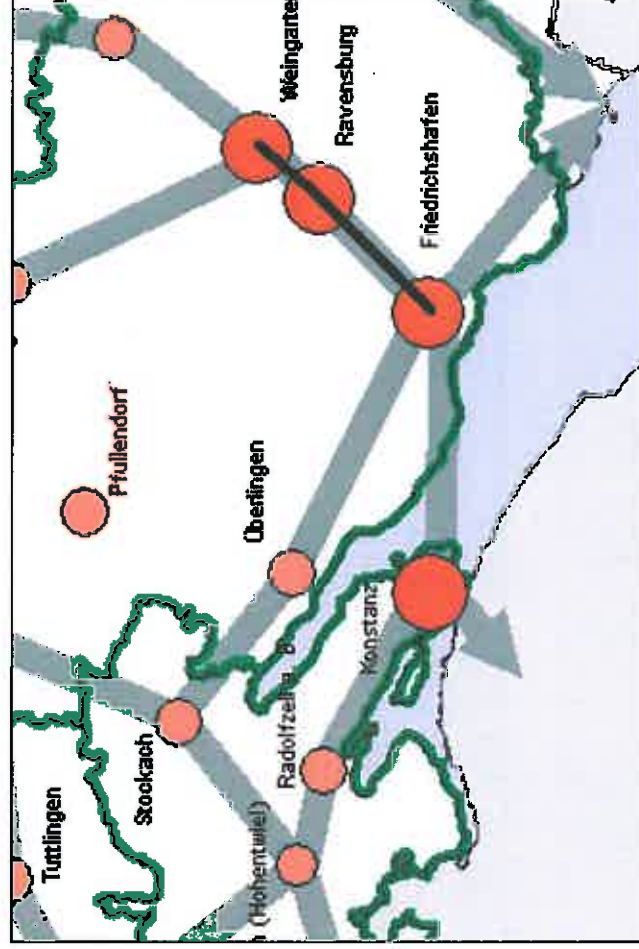
Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) ist Immenstaad der 'Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung' und dem Mittelbereich Friedrichshafen zugeordnet.

Zu diesen Randzonen heißt es:

„Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.“

2.3.1.1 Z Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden. Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.“

Darüber hinaus liegt Immenstaad an den Landesentwicklungsachsen Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten (- Konstanz – Zürich) und Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten - Überlingen (- Stockach),



Auszug aus dem LEP 2002 mit Landesentwicklungsachsen

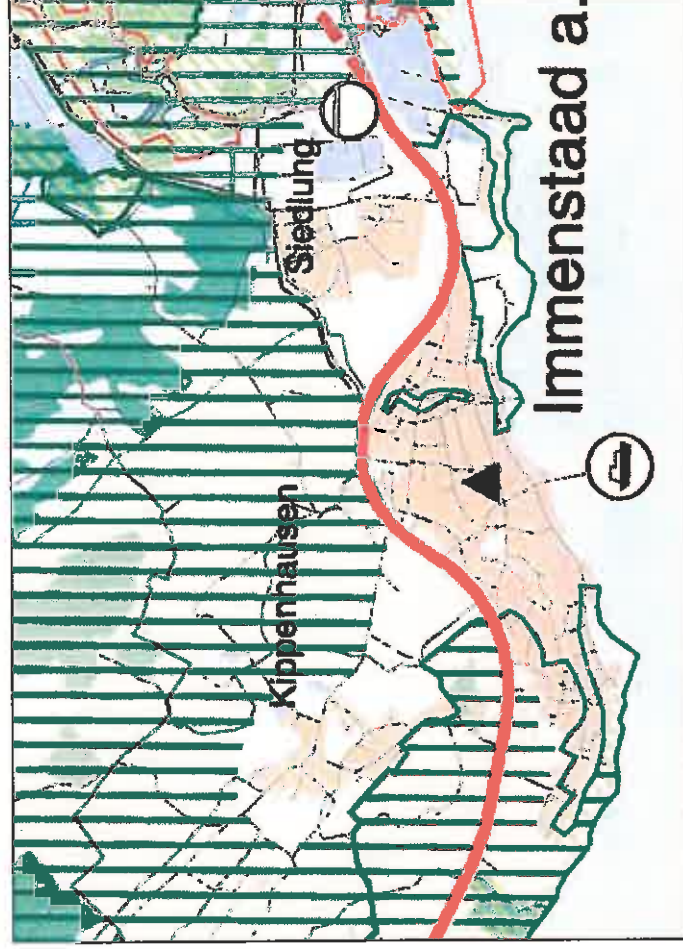
Die vorliegende Planung entspricht also den Zielsetzungen des LEP in folgenden Punkten:

- Übernahme von Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume
- Siedlungsentwicklung orientiert sich an den Entwicklungsachsen
- Neubauflächen mit umweltschonender, Flächen und Energie sparender Bebauung.

### 1.2.3 Aussagen des Regionalplans

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist Immenstaad dem Uferbereich des Bodensees zugeordnet. Darin soll die Siedlungsentwicklung auf geeignete seeabgewandte Standorte im Uferbereich, vorrangig aber im unmittelbar angrenzenden Hinterland gelegenen zentralen Orte, gelenkt und dabei vor allem die unmittelbar an das Seeufer angrenzende Landschaft in ihrer natürlichen und kulturellen Eigenart weitgehend erhalten werden. Aufgrund seiner räumlichen Entfernung zum Seeufer kann das Plangebiet als geeigneter seeabgewandter Standort beurteilt werden.

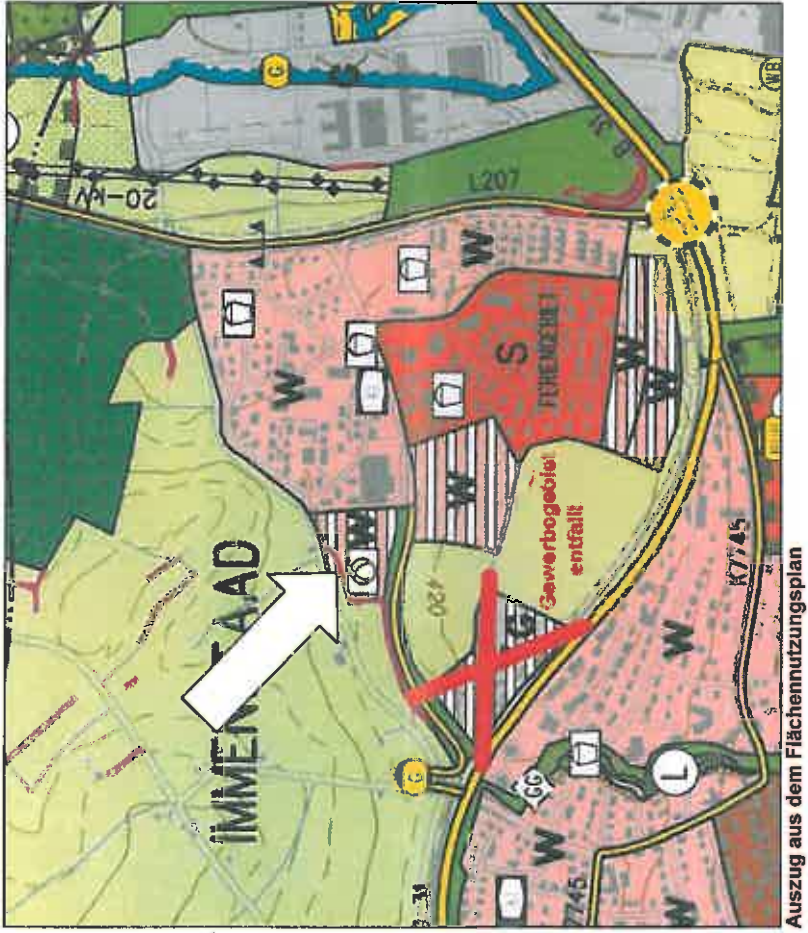
Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein regionaler Grünzug, der von der vorliegenden Planung nicht berührt ist.



Auszug aus dem Regionalplan



**1.2.4 Aussagen des Flächennutzungsplans**  
 Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet Wohnbauflächen und ein Bolzplatz ausgewiesen.



**1.2.5 Ausgewiesene Schutzgebiete**  
 Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind folgende Schutzkategorien ausgewiesen.

Natura 2000	Natur-schutzgebiete	Landschafts-schutzgebiete	Wasser-schutzgebiete	§ 32 Biotope	Naturdenk-mal
Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein

**Gemeinde Immenstaad**  
**Umweltbericht + Eingriff – Ausgleichsbilanzierung**  
**zum Bebauungsplan „Stockwiesen“**  
Stand Juli 2014



Biotopkartierung LUBW, ohne Maßstab

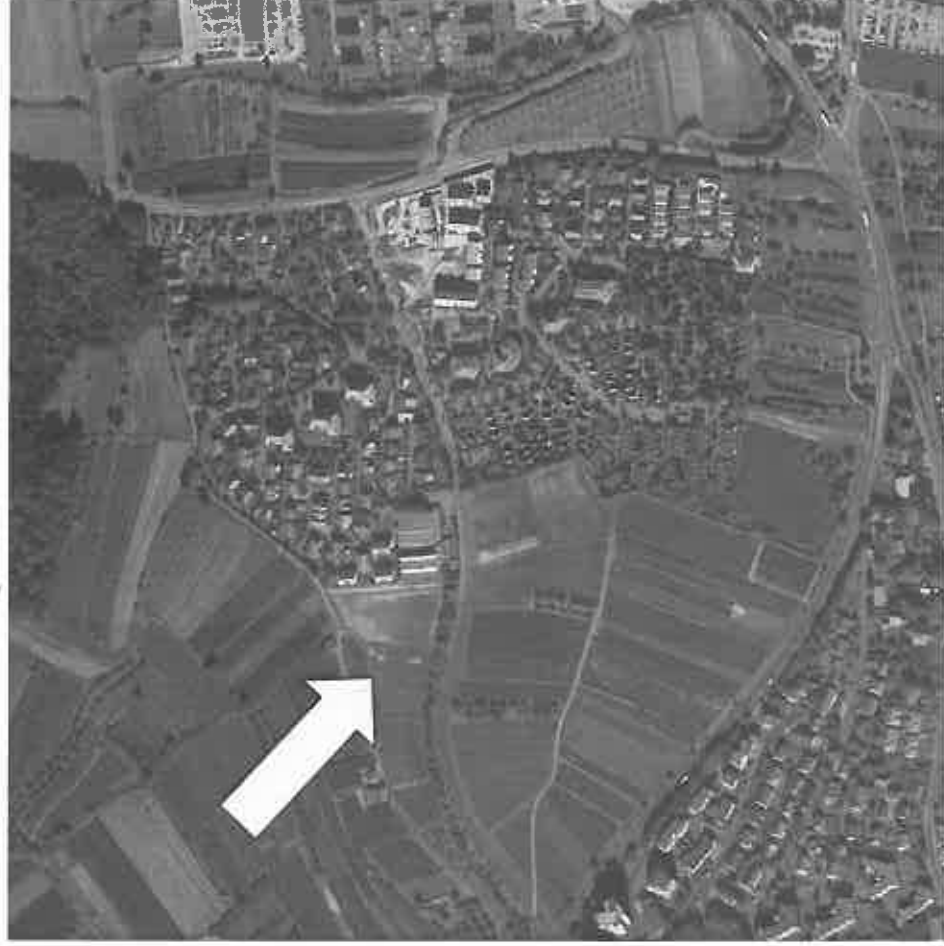
Das geschützte Biotop Nr. 183224352734 'Schilfröhricht an Kniebach nordöstlich Immenstaad' verläuft am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes und trennt das geplante Wohngebiet vom westlich ausgewiesenen Bolzplatz. Es bildet den 'grünen' Ortsrand für das Quartier.



## 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bewertung des Plangebietes im Bestand und bei Umsetzung der Planung

#### 2.1.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild



#### Bestand

Das Plangebiet bildet den unmittelbaren Ortsrand des Immenstaader Ortsteils 'Siedlung'. Die Flächen waren ursprünglich Teil des vielfältigen Mosaiks landwirtschaftlich genutzter Flächen und liegen mittlerweile brach. Eine Teilfläche wird als Bolzplatz genutzt.

Im Süden verläuft entlang der Gehrenbergstraße ein baumbestandener, straßenbegleitender Grünzug, der straßen- und ortsbildprägend wirkt.

**Gemeinde Immenstaad  
Umweltbericht + Eingriff – Ausgleichsbilanzierung  
zum Bebauungsplan „Stockwiesen“  
Stand Juli 2014**

---

Außerdem ist der Kniebach mit seinem begleitenden Bewuchs prägend für das Plangebiet.



Blick über das Plangebiet nach Osten auf die angrenzende Wohnbebauung



Blick nach Westen

**Gemeinde Immenstaad**  
**Umweltbericht + Eingriff – Ausgleichsbilanzierung**  
**zum Bebauungsplan „Stockwiesen“**  
Stand Juli 2014

**Planung**

Das Plangebiet wird künftig von einer maßvoll verdichteten Bebauung geprägt. Der Ortsrand verschiebt sich nach Westen und Norden, wobei der Kriebach als prägendes Element erhalten bleibt. Eingegriffen wird auch in den südlich verlaufenden Grünzug. Einzelne Bäume bleiben erhalten und werden Teil einer Baumreihe.

Der nach Westen verlegte Bolzplatz wird sich auf das Landschaftsbild nicht weiter auswirken, da er als Rasenplatz den Charakter einer gemähten Wiese beibehält.

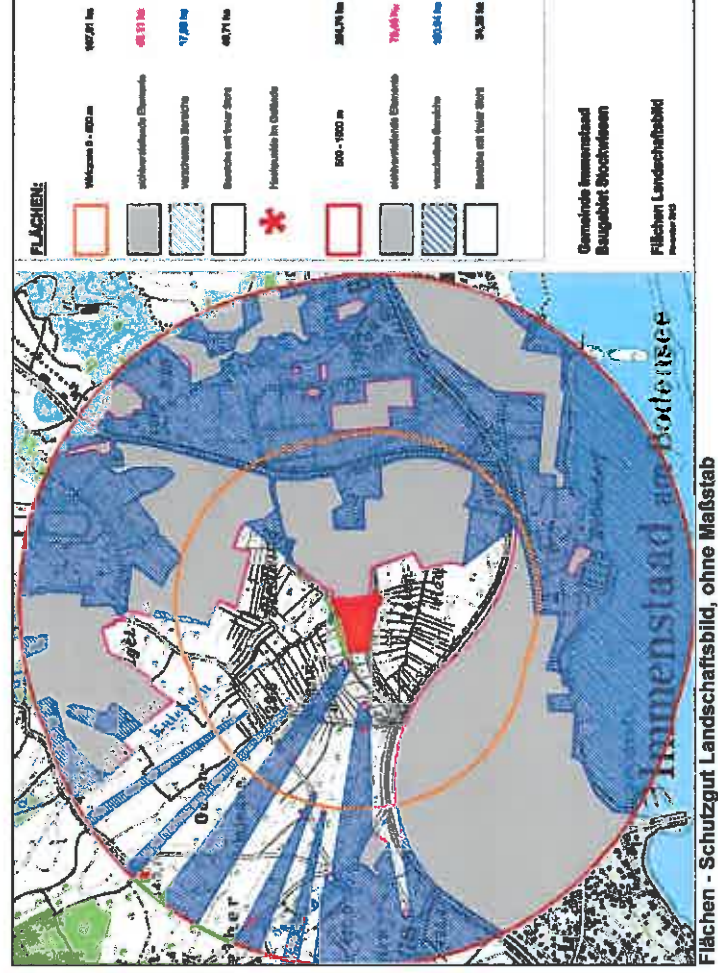
**Schutzgut Landschaftsbild**

Die Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut 'Landschaftsbild' erfolgt nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg.

Vorgabe: Höhe der Gebäude maximal 10,5 m entspricht Eingriffstyp 3

Wirkzonen I und II (gerundet)

- Wirkraum gesamt: - 373 ha
- Sichtverstellende Flächen: - 123 ha
- Verschattung: - 169 ha
- Beeinträchtigte Fläche gesamt: - 81 ha



**Gemeinde Immenstaad**  
**Umweltbericht + Eingriff – Ausgleichsbilanzierung**  
**zum Bebauungsplan „Stockwiesen“**  
 Stand Juli 2014

**Tab. 1: Bewertung des Landschaftsbildes**

	Beinträchtigt Raum	Bewertung Raum- einheiten	Wahr- nehmungs- koeffizient	Erheblich- keitsfaktor	Kompen- sations- flächen- faktor	Kompensatio- nsumfang in Biotopwert- punkten
Zone I (500 m)	46,71 ha	2	0,2	0,4	0,1	467.100 x 2 x 0,2 x 0,4 x 0,1 = 7.474
Zone II (1.000 m)	34,35 ha	2	0,1	0,2	0,1	343.500 x 2 x 0,1 x 0,2 x 0,1 = 1.374
<b>Gesamt</b>	<b>81,06 ha</b>					<b>8.848 BWP</b>

**Defizit: 8.848 BWP**

Begründung der Raumeinheiten:

Die Wirkzone I wird von der Neubebauung, der östlich angrenzenden Siedlungsstruktur und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Hier treten insbesondere die Intensiv-Obstanlagen in Erscheinung.

In der Wirkzone II dominieren die Siedlungsstrukturen der Ortslage von Immenstaad.

Begründung zur Wahl des Erheblichkeitsfaktors:

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die umgebende Landschaft ist häufig von Intensiv-Obstanlagen überprägt. Die Auswirkungen der Planung nehmen mit zunehmender Entfernung ab und gehen in die vorhandene Siedlungsstruktur über.

### **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes tragen folgende Ausweisungen bei:

- Erhalt des Kniebaches mit seinem Bewuchs, Stärkung der Vegetationsstruktur durch Pflanzgebote,
- Baumreihe entlang der Gehrenbergstraße innerhalb öffentlichen Grünflächen,
- Weitere private und öffentliche Grünflächen am Rand des Plangebietes,
- Pflanzgebote für Bäume im Quartier,
- Im Verhältnis zu den Grundstücksflächen maßvolle Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche zugunsten einer ausreichenden Freiraumstruktur,



- Einschränkungen bei Dachform und Dachgestaltung zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes,
- Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich am östlich angrenzenden Bestand.

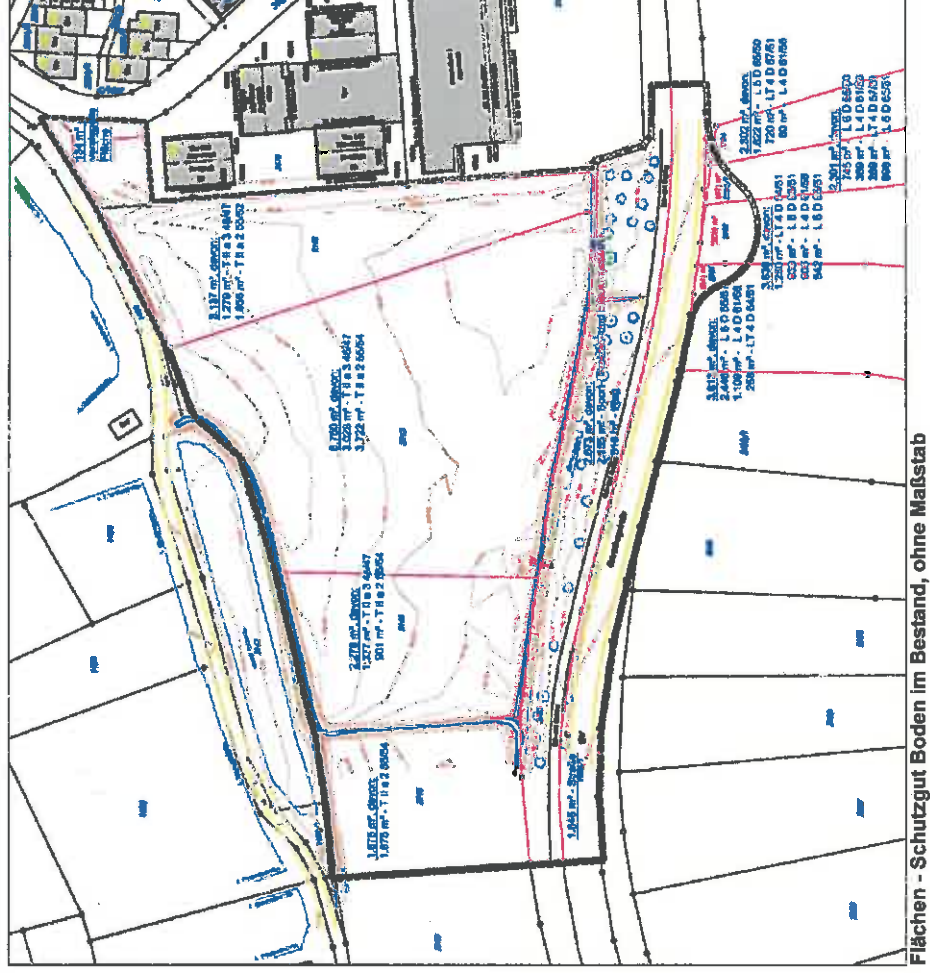
## 2.1.2 Boden

### Bestand

Der Boden wurde nach der Reichsbodenschätzung entsprechend dem Leitfaden des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg (Heft 31) bewertet. Demnach finden sich im Plangebiet:

- Grünland: überwiegend Ton, Wasserstufe 3 und Grünlandgrundzahl 47

Die Flächen gliedern sich wie folgt:



**Gemeinde Immenstaad**  
**Umweltbericht + Eingriff – Ausgleichsbilanzierung**  
**zum Bebauungsplan „Stockwiesen“**  
 Stand Juli 2014

Tab. 2: Bewertung der Bodenfunktionen **BESTAND**

Fl.St.Nr	Fläche m²	Klassen- zeichen	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Biotopwert -punkte	Bilanzwert (Punkte)
			Natürliche Boden- fruchtbarkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
2142 3629	134	Versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0
	1.279	T II a 3 48/47	2	1	3	2	8	10.232
	1.858	T II a 2 55/52	2	1	3	2	8	14.864
2143	3.028	T II a 3 48/47	2	1	3	2	8	24.224
	3.722	T II a 2 55/54	2	1	3	2	8	29.776
	1.377	T II a 3 48/47	2	1	3	2	8	11.016
2146	901	T II a 2 55/54	2	1	3	2	8	7.208
	1.875	T II a 2 55/54	2	1	3	2	8	15.000
2191	64	L 4 D 61/56	3	2	3	2.666	10.664	682
2192	209	L 4 D 61/56	3	2	3	2.666	10.664	2.229
2193	518	Weg	0	0	0	0	0	0
	2.155	Freizeitfläche	1	1	1	1	4	8.620
2194	3	L 4 D 61/56	3	2	3	2.666	10.664	32
2194/1	67	L 4 D 61/56	3	2	3	2.666	10.664	714
2195	25	L 4 D 61/56	3	2	3	2.666	10.664	267
1498/1	1.845	Gehrenberg- straße	0	0	0	0	0	0
Gesamt	19.060							124.864

## Planung

Nutzungsbedingt wird in das Schutzgut Boden in erheblichem Umfang eingegriffen. Durch die Neubebauung und Anlage von Verkehrsflächen erhöht sich der Anteil der vollständig versiegelten Flächen im Plangebiet deutlich.

Tab. 3: Bewertung von Boden und Grundwasser **NACH DEM EINGRIFF**

Bewertungs- klasse für die Boden- funktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Biotopwert- punkte	Fläche (m²)	Bilanzwert (Punkte)
2 – 1 – 3 *1	2	8	9.128	(73.024 – 10%) 65.722
1 – 1 – 1 *2	1	4	1.602	6.408
0 – 0 – 0 *3	0	0	8.330	0
<b>Gesamt</b>			<b>19.060</b>	<b>72.130</b>

\*1 - Flst.-Nr. 2142, 2143, 2146, 2148, 3629

\*2 – Verkehrsgrün, öffentliche Grünfläche, private Grünfläche auf Flst.-Nr. 2193

\*3 - WA – Flächen, Nebenanlagen, Verkehrsflächen, Wege



**Defizit: 124.864 – 72.130 = 52.734 BWP**

Der Boden verliert auf einer Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> seine natürlichen Funktionen als

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe.

### **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes tragen folgende Ausweisungen bei:

- Im Verhältnis zu den Grundstücksflächen maßvolle Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche,
- Festsetzung der Höhenlage der Gebäude so, dass die Abfuhr von Aushubmaterial weitgehend vermieden wird.

## **2.1.3 Klima / Luft**

### **Bestand**

Das Plangebiet trägt derzeit zur Kaltluftproduktion bei. Aufgrund der Topographie / Senkenlage hat es jedoch keine erhebliche Bedeutung für den Kaltluftabfluss.

### **Planung**

Der Anteil der versiegelten Flächen reduziert die Kaltluftbildung und erhöht die Wärmeabstrahlung. Dies führt zu Veränderungen des Kleinklimas, Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und zur Verringerung der Luftfeuchtigkeit.

### **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

- Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträuchern,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei der Oberflächenbefestigung.

Grundsätzlich wäre auch die Festsetzung extensiv begrünter Flachdächer ein geeignetes Mittel zur Minimierung des Eingriffs. Zugunsten einer für die Nutzung der Sonnenenergie optimalen Dachneigung wird jedoch darauf verzichtet.

## 2.1.4 Wasser

### Bestand

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Kriebach als Oberflächengewässer. Er stellt künftig die Abgrenzung zwischen Wohnquartier und Bolzplatz dar. Außerhalb des Plangebietes ist er durch die dicht angrenzende landwirtschaftliche Nutzung in seiner Funktion deutlich eingeschränkt.

Ein weiterer Wassergraben, der nicht als Oberflächengewässer kartiert ist, verläuft im Süden des Plangebietes entlang der Gehrenbergstraße. Er dient der Ableitung des auf dem parallel verlaufenden Geh- und Radweges und der im Osten angrenzenden Bebauung anfallenden Regenwassers.



Im Süden des Plangebietes verlaufender Wassergraben



Gewässerkartierung LUBW

## **Planung**

In den Verlauf des Kniebaches wird nicht eingegriffen, entlang des Baches sind öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. In diesen Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen – mit Ausnahme von bis zu 1 m hohen Zäunen – nicht zulässig. Der südlich verlaufende Wassergraben wird in Richtung Straße verlegt.

Im Rahmen der Gesamterschließung ist vorgesehen, dass in den Kniebach, der derzeit ein strukturarmes Gewässer ist, Strukturelemente eingebaut werden. Diese Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem LRA Bodenseekreis.

Der Versiegelungsgrad führt zur Beeinträchtigung der Grundwasser-Neubildung und zu einem beschleunigten Abfluss von Oberflächenwasser.

## **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

- Erhalt des Kniebaches mit seiner begleitenden Vegetation, Ausweisung bachbegleitender Grünflächen mit Pflanzgeboten,
- Einbau von Strukturelemente in den Kniebach
- Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen als Gewässerrandstreifen
- Erhalt bzw. Verlegung des südlich verlaufenden Wassergrabens, Nutzung für die Regenwasserbewirtschaftung,
- Umsetzung des erarbeiteten Regenwasser-Bewirtschaftungskonzeptes mit weitgehend offener Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers,

Mittlerweile liegt ein Entwässerungskonzept von Weber Ingenieure, Pforzheim vor, das den Anforderungen zur Minimierung der Eingriffe entspricht. Es ist in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Die in der Konzeption dargestellten Flächen für die Ableitung des Regenwassers sind im Rechtsplan ausgewiesen.

## 2.1.5 Flora/Fauna

Das Plangebiet lässt sich hinsichtlich der gegenwärtig vorhandenen Strukturen folgenden Biotypen zuordnen:



**Flächen -  
Schutzgut Flora/Fauna im Bestand,  
ohne Maßstab**

Flächen Bestand:	
Naturnaher Bachabschnitt (12,16)	132 m²
Erholungsgrünfläch (12,69)	119 m²
Feldstein mit kleiner Standorte (30,41)	2.315 m²
Freizeitgrünland (30,80)	300 m²
Interimsgrünland aufgibtbarer Standort (30,80)	13.004 m²
Ufer - Schotterfeld (24,51)	134 m²
Ellerbae Standort (45,10 - 45,30b)	
Ställe (30,30)	1.254 m²
Geh- und Fahrwegung (30,20)	518 m²
Straßenbegleitende Fläche (30,40)	725 m²
<b>Gesamt</b>	<b>19.080 m²</b>

**Gemeinde Immenstaad**  
**Umweltbericht + Eingriff – Ausgleichsbilanzierung**  
**zum Bebauungsplan „Stockwiesen“**  
 Stand Juli 2014

**Tab. 4: Bewertung der Biotoptypen BESTAND**

Nr.	Biotoptyp	Biotoptwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanzwert (Punkte)
12.10	Naturnaher Bachabschnitt	35	132	4.620
12.61	Entwässerungsgräben	13	110	1.430
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	2.315	30.095
33.60	Intensivgrünland	6	368	2.208
33.60	Intensivgrünland, eutrophierter Standort	6	13.504	81.024
34.51	Ufer-Schilfröhricht	19	134	2.546
45.10-45.30b	Bäume - Bestand	6 x 94 x 45 <sup>1)</sup>		25.380
60.20	Straße, Geh- und Fahrradweg	1	1.772	1.772
60.40	Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlage (straßenbegleitende Fläche)	2	725	1.450
<b>Gesamt</b>			<b>19.060</b>	<b>150.525</b>

<sup>1)</sup> = Grundwert x Stammumfang x Stückzahl

**Planung**

Vollständig versiegelte Flächen:

WA: 3.739 m<sup>2</sup> x 0,3 = 2.697 m<sup>2</sup>  
 + 6.301 m<sup>2</sup> x 0,25 = 1.575 m<sup>2</sup>  
 50% x 2.697 = 1.348 m<sup>2</sup>  
 Verkehrsflächen = 3.673 m<sup>2</sup>  
 Geh- und Fahrradwege = 616 m<sup>2</sup>  
**8.334 m<sup>2</sup>**

Hausgärten:

WA 9.230 m<sup>2</sup> abzügl. 4.045 m<sup>2</sup> = **5.185 m<sup>2</sup>**

Grünflächen:

Private Gärten = 822 m<sup>2</sup>  
 Zierrasen = 2.220 m<sup>2</sup>  
 Grünzug mit Baumbestand = 1.018 m<sup>2</sup>  
 Schilfröhricht – Bestand = 134 m<sup>2</sup>  
 Verkehrsgrün = 610 m<sup>2</sup>  
 Hecke = 505 m<sup>2</sup>

Bach = 132 m<sup>2</sup>  
 Entwässerungsgräben = 100 m<sup>2</sup>



## Stand Juli 2014



## Comment

### Flächen – Schutzgut Flora/Fauna in der Planung, ohne Maßstab



Tab. 5: Bewertung der Biotoptypen Nach dem Eingriff

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanzwert (Punkte)
12.10	Naturnaher Bachlauf	35	132	4.620
12.61	Entwässerungsgraben	13	100	1.300
33.41	Fetwiese mittlerer Standorte	13	1.018	13.234
33.80	Zierrasen	4	2.830	11.320
34.51	Ufer-Schilfröhricht	19	134	2.546
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	505	7.070
45.10-	Bäume Bestand	6 x 94 x 5 <sup>*1</sup>		2.820
45.30b	Bäume Neupflanzung	6 x 78 x 61 <sup>*2</sup>		28.548
60.10	Versiegelte Flächen	1	4.045	4.045
60.20	Straße, Geh- und Fahrradweg	1	4.289	4.289
60.60	Garten	6	6.007	36.042
<b>Gesamt</b>			<b>19.060</b>	<b>115.834</b>

<sup>\*1)</sup> = Grundwert x Stammumfang x Stückzahl

<sup>\*2)</sup> = Grundwert x Stammumfang nach 25 Jahren Entwicklungszeit x Stückzahl

**Defizit: 150.525 – 115.834 = 34.691 BWP**

#### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

- Erhalt des Kriebaches mit seiner begleitenden Vegetation (Schilfröhricht als geschützte Biotop, Siehe S. 8 + 29), Ausweisung bachbegleitender Grünflächen als Gewässerrandstreifen mit Pflanzgeboten,
- Erhalt von Bäumen und Neupflanzungen entlang der Gehrenbergstraße,
- Entwicklung des südlich verlaufenden Wassergrabens zu einer ökologisch wirkungsvollen Struktur,
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher im Quartier und in Randbereichen.

#### 2.1.5.1 Besonders geschützte Arten

Grundsätzlich gilt der allgemeine Artenschutz gem. § 43 NatSchG-BW) für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. Gem. § 44 BNatSchG sind darüber hinaus verschiedene Arten besonders geschützt oder streng geschützt.

• **Besonders geschützt sind**

Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97  
Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie  
"europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie  
Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung

• **streng geschützt sind**

Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97  
Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie  
Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

**Bestand**

Im Plangebiet fanden in den Jahren 2012 und 2013 mehrere Begehungen statt. Insbesondere im Bereich des straßenbegleitenden Grünzuges konnten verschiedene heimische Vogelarten, so z. B. Amsel, Feldsperling, Kohlmeise, Star, beobachtet werden. Die lineare Struktur könnte auch ein Flugkorridor für Fledermäuse sein. Diesbezügliche Belege gibt es allerdings nicht.

Ein weiterer potentiell wertvoller Lebensraum stellt der Kniebach mit seinen Randbereichen dar, er ist durch die nördlich angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung in seiner ökologischen Funktion allerdings deutlich eingeschränkt.

Insgesamt weisen

- der straßenbegleitende, baumbestandene Grünzug,
- der Kniebach mit seiner begleitenden Vegetation,
- der südlich verlaufende Graben mit seiner begleitenden Vegetation

eine hohe Wertigkeit für den Artenschutz auf.

**Planung**

Vor und während der Bauphase kommt es zum weitgehenden Verlust von Vegetationsstrukturen, z. B. der Wiesen- bzw. Brachflächen und von Bäumen entlang der Gehrenbergstraße.

Anlagenbedingt führt die Planung zu Trenn- und Zerschneidungseffekten, insbesondere in Nord-Süd – Richtung und zur Verkleinerung von Lebensräumen.

### **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

- Baumfäll- und Rodearbeiten außerhalb der Brutzeit der Avifauna
- Erhalt vorhandener Bäume, standortgerechte Neupflanzungen,
- Erhalt der linearen Struktur entlang der Gehrenbergstraße, Stärkung von Randlinienstrukturen durch die Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgebote,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Vegetationstrukturen entlang des Kniebaches durch die Ausweisung von Grünflächen und entsprechende Pflanzgebote,
- Entwicklung des südlich verlaufenden Wassergrabens zu einer ökologisch wirkungsvollen Struktur.

Unter Berücksichtigung eines geordneten Bauablaufs und der Realisierung der vorstehend genannten Maßnahmen ist nicht von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auszugehen.

### **2.1.6 Bevölkerung**

#### **Bestand**

Das Plangebiet ist Teil des unmittelbaren Wohnumfeldes. Ein vielbenutzter Geh- und Radweg verläuft parallel zur Gehrenbergstraße. Weitere Wegeverbindungen gibt es nicht. Eine Teilfläche wird als Bolzplatz genutzt.

#### **Planung**

Die Bebauung des Plangebietes führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und damit zur Erlebniswirkung der Landschaft. Die gefühlte 'freie Natur' verschiebt sich nach Westen. Erlebniswirkung und subjektives Empfinden relativieren sich allerdings durch die das Landschaftsbild prägenden Intensiv-Obstanlagen.

Den Beeinträchtigungen steht ein attraktives Angebot an Bauflächen für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern gegenüber. Der Bolzplatz wird nach Westen verlegt.

### **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

- Höhenentwicklung der Gebäude am Östlichen Bestand orientiert,
- Ruhiges Siedlungsbild durch Begrenzung von Dachformen,

- Intensive Begrünung des Plangebietes im Innern und in den Randbereichen,
- Erhalt prägender Vegetationsstrukturen (Kniebach und Baumreihe),
- Anlage kurzer, direkter Wegeverbindungen durch das Quartier,
- Neuanlage des Bolzplatzes im unmittelbaren Wohnumfeld.
- Einhaltung der erforderlichen Spritzmittelabstände, wo erforderlich in Kombination mit Pflanzgeboten für freiwachsende Hecken.

## **2.1.7      Energienutzung**

Die Nutzung regenerativer Energien – Solarenergie, Erdwärme, Holz, ist im Plangebiet durch die Ausrichtung der Baufenster und die mögliche Andienung gewährleistet. Die zulässige Dachneigung von bis zu 30° stellt einen optimalen Wert für die Nutzung der Solarenergie dar.

Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur wäre grundsätzlich auch die Anlage eines Fernwärmenetzes denkbar. Der mittlerweile erreichte Niedrigenergiestandard bei Gebäuden macht ein solches Netz jedoch unwirtschaftlich, zumal potente Wärmeabnehmer in unmittelbarer Nähe (z. B. Pflegeeinrichtung) fehlen. Deshalb ist eine eher dezentrale Versorgungsstruktur anzustreben.

## **2.1.8      Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

### **2.1.9      Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Mit zusätzlichen Emissionen ist in erster Linie durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dieses wird jedoch begrenzt mit kurzen Wegeverbindungen und der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen.

Die Anbindung des Plangebietes an die reguläre Abfallentsorgung durch die Gemeinde ist gewährleistet.

Für die Entwässerung liegt mittlerweile ein Gesamtkonzept von Weber Ingenieure, Pforzheim, vor, das in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt ist.

## 2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne die Realisierung der Planung würde die bisherige Nutzung voraussichtlich beibehalten werden, d.h. eine Teilfläche würde als Bolzplatz, ein weiterer Teil landwirtschaftlich genutzt. Bauflächen müssten an anderer Stelle ausgewiesen werden (siehe Kap. 2.4).

## 2.3 Alternativenprüfung

Außer dem Plangebiet steht der Gemeinde Immenstaad derzeit nur noch weitere Fläche für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung und zwar auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gehrenbergstraße. Im Gegensatz zum Plangebiet wird dieser Bereich aber noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass die vorliegende Planung eine wesentlich geringere Beeinträchtigung für die Landwirtschaft bedeutet.

## 2.4 Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Landschaftsbild:	Defizit:	8.848 BWP
Boden:	Defizit: 124.864 – 72.130	= 52.734 BWP
Flora / Fauna:	Defizit: 150.525 – 115.834	= <u>34.691 BWP</u>

**Kompensationsbedarf 96.273 BWP**

Der rechnerische Ausgleich des Eingriffs erfolgt durch die Abbuchung von 14.000 m<sup>2</sup> Ökokontofläche vom gemeindeeigenen Ökokonto Fl. St. Nr. 1161, Gemarkung Hagnau (Talhof). Die Bewertung erfolgt nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg und stellt sich wie folgt dar:

Ursprünglicher Bestand:

Intensivgrünland (33.60) 14.000 m<sup>2</sup> x 6 BWP = 84.000 BWP

Entwicklungsziel:

Extensivierung zur Fettwiese  
mittlerer Standorte (33.41) 14.000 m<sup>2</sup> x 13 BWP = 182.000 BWP  
**Zuwachs = 98.000 BWP**

Der rechnerische Ausgleich ist damit erfolgt.





### 3.0 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Prüfungsverfahren

Das Plangebiet wurde auf folgenden Grundlagen bewertet:

- Aussagen des Landesentwicklungsplanes,
- Aussagen des Regionalplans,
- Ausweisungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, Reichsbodenschätzung
- Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg zur naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung und Kompensationsbewertung

#### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde Immenstaad wird insbesondere überprüfen:

- die Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Avifauna bei geringstmöglichen Auswirkungen auf die vorhandenen Landschafts- und Biotopstrukturen,
- den Schutz der vorhandenen Landschafts- und Biotopstrukturen während der Bauzeit,
- die fachgerechte Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- die fachgerechte Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Entwässerung und Regenwasserbewirtschaftung,
- die Funktionsfähigkeit der Entwässerungseinrichtungen nach der Bauzeit,
- die ordnungsgemäße Entwicklung der im Rahmen von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen angelegten Bepflanzungen.

### 3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Immenstaad erstellt auf einer ca. 1.906 ha großen Fläche, angrenzend an den Ortsteil 'Siedlung', einen Bebauungsplan zur Ausweisung von Wohnbauflächen. Der Plan sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Einzelhäusern sowie Hausgruppen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise vor. Die Planung entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes. Belange der Regional- und Landesplanung sind nicht berührt. Ebenso sind ausgewiesene Schutzgebiete nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ehemalige landwirtschaftliche Nutzflächen, die nicht mehr bewirtschaftet werden und eine als Bolzplatz genutzte Wiese. Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die mit einem Kreisverkehrsplatz an die südlich gelegene Gehrenbergstraße angeschlossen ist. Vorhandene Landschafts- und Biotopstrukturen wie z. B. der Kniebach und das begleitende Schilfröhricht (geschütztes Biotop) bleiben erhalten. In den Randbereichen des Wohnquartiers sind Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen.

Die Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers erfolgt im Rahmen eines Gesamtkonzeptes, das die Rückhaltung und Ableitung in offenen Mulden und die anschließende Einleitung in den Kniebach vorsieht.

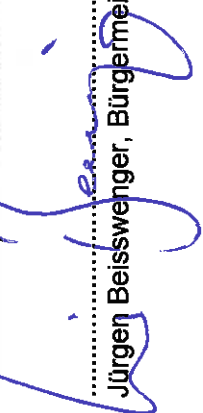
Die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung kommt zum Ergebnis und stellt erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden sowie Flora / Fauna fest. Das rechnerische Biotopwertdefizit beträgt 96.273 Biotopwertpunkte und wird über eine gemeindeeigene Ökokontofläche auf der Gemarkung Hagnau ausgeglichen.

Von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist bei fachgerechter Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht auszugehen.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Alternative Standorte stehen derzeit nur südlich der Gehrenbergstraße zur Verfügung. Diese Flächen werden jedoch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sowie die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden von der Gemeinde Immenstaad überprüft.

Immenstaad, den **07. Okt. 2014**

  
.....  
Jürgen Beisswenger, Bürgermeister



# Gemeinde Immenstaad

## Umweltbericht + Eingriff – Ausgleichsbilanzierung

### zum Bebauungsplan „Stockwiesen“

Stand Juli 2014

## Offenlandkartierung Baden-Württemberg

**Biotopname:** Schilfröhricht an Kniebach nordöstlich Immenstaad  
**Biotopnummer:** 183224352734

Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als Röhrichtbestände und Riede

**Fläche:** 0,0335 ha

**Teilflächen:** 1

<b>Rechtswert:</b>	3528189	<b>Hochwert:</b>	5281589
<b>Naturraum:</b>	Bodenseebecken		
<b>Erfassung:</b>	19.05.1985	Pier, Annelie (ap)	
<b>Kreis:</b>	Bodenseekreis		
<b>Gemeinde:</b>	Immenstaad am Bodensee (100%)		
<b>Gemarkung:</b>	Immenstaad		
<b>Flurstücke:</b>	2154	2146	2150
		2149	2147
		2151	2148
			2143

### Biotopbeschreibung:

Dichtes Schilf-Röhricht in und am Kniebach (Bach nicht geschützt nach 24a). Begleitpflanzen sind Mädesüß, Weidenröschen, Sumpfschilf, Rohrkolben und häufig Sumpfdotterblume. Zum Teil ist der Bachrand mit einzelnen Weiden bewachsen.

Der Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

### 1. Biototyp: Ufer-Schilfröhricht (100%)

Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als Röhrichtbestände und Riede.

**Fläche:** 0,0335 ha

**Beeinträchtigung / Beeinträchtigungsgrad des Teilbiotops:**

Keine Beeinträchtigung erkennbar / keine Angabe

### Arten im Gesamtbiotop:

RL Wissenschaftl. Artname	Deutscher Artname	Jahr	Q/Be	Menge	Status
<b>Hohehere Pflanzen/Farne</b>					
* <i>Caltha palustris</i>	Sumpfdotterblume	1985	ap	z	
* <i>Carex acutiformis</i>	Sumpfschilf	1985	ap	z	
* <i>Epilobium hirsutum</i>	Zottiges Weidenröschen	1985	ap	m	
* <i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß	1985	ap	z	
* <i>Phragmites australis</i>	Schilf	1985	ap	z	
* <i>Typha latifolia</i>	Breitblättriger Rohrkolben	1985	ap	m	

**Quelle:** ap = Pier, Annelie

**Rote Liste:** \* = nicht gefährdet

**Menge:** z = zahlreich, viele

m = etliche, mehrere

