



öffentliche Sitzung

18.03.2024

Gemeinderat Langenargen

AZ: 621.4:0076
SV Nr. 2024/039

Ersteller: Peter Hinkel

Bebauungsplan "Mooser Weg"

**Bericht zum Stand des Verfahrens und über die durchgeführte Eingriffs- und
Ausgleichsbilanzierung der Bebauungsplanfläche
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für sonstige baurelevante Flächen**

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Bericht zum Verfahrensstand Bebauungsplan „Mooser Weg“ wird zur Kenntnis genommen.**
- 2. Die vorgelegte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Büros Sieber Consult GmbH wird zur Kenntnis genommen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren weiter zu führen und die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.**
- 4. Auf Grund der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik, die bei den weiteren Bebauungsabsichten der Gemeinde, insbesondere im Zusammenhang mit dem neuen Standort des Pflegeheimes zu erwarten sind, wird die Verwaltung beauftragt, die dort in Frage kommenden Flächen ebenfalls einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu unterziehen, um festzustellen, mit welchen Ausgleichsflächen und Biotopwertpunkten die Gemeinde dort zu rechnen hat, um ggf. Prioritäten für die von der Gemeinde durchgeführten Planungen zur Bebauung von Grundstücken treffen zu können.**

5. Die Verwaltung wird beauftragt, ein geeignetes Planungsbüro mit der Kartierung der Flächen beim Auffangparkplatz sowie der Fläche beim Strandbad (Flurstück 354) zu beauftragen.

6. Mittel stehen im Haushaltsplan bei Kostenträger 51100000 (Räumliche Planung und Entwicklung) für die Standortprüfung für das Pflegeheim zur Verfügung.

Sachverhalt:

„Mooser Weg“

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Mooser Weg“ wurde im Oktober 2023 das Büro Sieber Consult GmbH mit den notwendigen Untersuchungen beauftragt. Im November 2023 wurde ein erstes Gespräch mit dem Planungsbüro geführt, um die weitere Vorgehensweise festzulegen. Auf Grund der Tatsache, dass die Flächen die zur Bebauung anstehen im Bereich „Natur- und Artenschutz“ zu untersuchen sind, können die Erhebungen nun im Frühjahr 2024 intensiv beginnen. Bisher wurde vom Planungsbüro Sieber die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Baugebiet „Mooser Weg“ durchgeführt. Es wurden hier 2 Varianten untersucht, bei der zum einen der gesamte Geltungsbereich der bisher im Gespräch ist Gegenstand der Untersuchung war und in einer zweiten Version, in der die bestehende Feldhecke außen vorgelassen wurde, um eine geringere Ausgleichsmasse zu erreichen.

Insgesamt ist festzustellen, dass im Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Mooser Weg“ eine Vielzahl an Biotopflächen unter Schutz stehen. Auf der Fläche sind folgende Biotoptypen vertreten:

- Fettwiese, mittlere Standorte
- Magerwiese mittlere Standorte
- Feldhecke
- Einzelbäume

- Streuobstbestand

Das Büro Sieber Consult GmbH hat diese dort vorhandenen Biotoptypen anhand der gesetzlichen Vorgabe bewertet. Bei der Versiegelung ist man derzeit von der maximal möglichen Nutzung der Fläche ausgegangen. Das Büro Sieber hat 2 Varianten der Bewertung berechnet. Bei einer Variante wurde der gesamte Geltungsbereich in die Berechnung einbezogen. Hieraus ergibt sich, unter Berücksichtigung der auf der Fläche liegenden Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes „Gräben V“, ein Ausgleichsbedarf von 160.086 Ökopunkten, sowie einer zusätzlichen Ausgleichsfläche von 10.822 qm.

Bei der zweiten Eingriffsbilanzierung wurde die auf dem Grundstück stehende Feldhecke außerhalb des Geländes gesehen und muss daher nicht im gleichen Ausmaße ausgeglichen werden, wie bei der 1. gesamten Variante. Beim Geltungsbereich ohne die Feldhecke ergibt sich ein Ausgleichsbedarf an 114.335 Ökopunkten und einer Ausgleichsfläche von 8.816 qm.

Vom Büro Sieber Consult GmbH wird ein Mitarbeiter an der Sitzung teilnehmen und die Systematik der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erläutern und für den jeweiligen Einzelfall darlegen.

Aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ersichtlich, dass für den Ausgleich der FFH-Mähwiese, der Feldhecke und der Streuobstwiese eine flächenmäßige Ausgleichsfläche von 10.000 qm bzw. 8.800 qm zur Verfügung stehen muss.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die für den flächenmäßigen Ausgleich der Biotope sämtliche derzeit verfügbare Flächen der Gemeinde nicht ausreichen um den flächenmäßigen Ausgleich für das beabsichtigte Bauplanungsgebiet „Mooser Weg“ bewerkstelligen zu können.

Im Bebauungsplanverfahren „Mooser Weg“ ist beabsichtigt, im Frühjahr 2024 die Bewertung und Kartierung der Flächen vorzunehmen, um dann eine abschließende Beurteilung abgeben zu können und die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchzuführen.

Über das Büro Sieber Consult GmbH wurde beim Landratsamt Bodenseekreis im Auftrag der Gemeinde angefragt, welche Anforderung das Landratsamt insbesondere im Hinblick auf Entfernung und Qualität der Ausgleichsflächen für Anforderungen stellt und welche Alternativen zum Eigentum an der Fläche bzw. zum Kauf von Flächen besteht-

Das Büro Sieber Consult GmbH hat zusammengefasst nachfolgende Mitteilung an die Gemeinde gegeben:

„

Welche Anforderungen stellt das LRA, insbesondere im Hinblick auf die Entfernung und Qualität der Ausgleichsflächen?

Die Anforderungen, die das LRA an die Qualität von Ausgleichsflächen sowie deren Umsetzung stellt, sind hoch. Die Aussage zum räumlichen Ausgleich bezieht sich auf einen Radius von 1 bis maximal 3 Kilometern um den voraussichtlichen Geltungsbereich und richtet sich vor allem nach der Verfügbarkeit geeigneter Flächen.

Die Anlage einer neuen Feldhecke, bei der entstehender Biotopverlust mit einem Faktor von 1 zu 2 erbracht werden muss, ist hierbei nicht das Problem, da Feldhecken beinahe überall neu pflanzbar sind.

Beim Streuobst wird es bereits ein wenig schwieriger. Hier gilt es ebenfalls einen Faktor von 1 zu 2 zu veranschlagen. Streuobstwiesen lassen sich auch auf Flächen anlegen, welche vormals für Intensivobst genutzt wurden. Es sollte jedoch eine Verbindung zu anderen Streuobstbeständen bestehen, damit die neuen Flächen nicht in einer Art Verinselung enden und von weiteren Biotopen abgeschnitten sind.

Die FFH- Mähwiesen stellen das größte Problem da. Diese sind mit einem Faktor von 1 zu 1,5 auszugleichen. Die Schaffung neuer Mähwiesen benötigt einen Standort, der durch einen geringen Nährstoffgehalt innerhalb der Fläche gekennzeichnet ist. Hierfür eignen sich in unserer Gegend besonders kiesig und sandig Böden, da diese Nährstoffe schlecht halten können. Das LRA hat besonders auf Flächen im Bereich der Argen verwiesen, da dort bereits eine gewisse Anzahl an Mähwiesen existiert und geeignete Bodenverhältnisse gegeben sind. Auch Flächen zwischen Tuniswald und Argen könnten nach Aussage des LRA geeigneten sein. Zudem fordert das LRA eine genaue Dokumentation der Fläche, bei der eine Vegetationsaufnahme sowie eine Boden Beprobung mit Bohrstock vorzunehmen ist, um die

Eignung der Fläche zur Anlage einer FFH-Mähwiese deutlich darzustellen.

Um das weitere Vorgehen zu planen, wäre es eventuell sinnvoll, bereits vorab zu klären, wie die Flächenverfügbarkeit der Gemeinde in diesem Bereich aussieht. So könnten wir bereits zu Anfang in Frage kommende Bereich eingrenzen. Auch könnten wir über Luftbilderkundung sowie bestehende Bodendaten überprüfen, wo sich geeignete Flächen befinden könnten und diese für weitere Untersuchungen vorschlagen.

Welche Alternativen zum Kauf für den Einsatz als Ausgleichsflächen werden vom LRA anerkannt (Pacht, Dienstbarkeit...)?

Auch diesen Punkt konnten wir mit dem Landratsamt klären. Eine Ausgleichsfläche muss so lange bestehen, wie die getätigte Maßnahme besteht. Des Weiteren muss die Ausgleichsfläche über einen Zeitraum von 25 Jahren gepflegt werden. Da über diesen Zeitraum eine Pacht oder Dienstbarkeit kompliziert ist, sollte die Fläche auf welcher der Ausgleich stattfindet, gekauft werden. Auch kann für den Flächenbesitzer die Thematik entstehen, dass die Ausgleichsfläche Biotopstatus erhält und somit nicht mehr entfernt werden darf. Würde also die Gemeinde die Pacht oder Dienstbarkeit beenden, würde der Flächeneigentümer auf einem Biotop sitzen bleiben, das er dauerhaft erhalten und pflegen muss. Das Ganze bezieht sich auf den naturschutzfachlichen Ausgleich, also den Ausgleich mit Ökopunkten.

Die verlorene FFH-Mähwiesen, die verlorene Streuobstwiese und die verlorene Feldhecke sind als Lebensraumausgleich unabhängig zum naturschutzfachlichen Ausgleich zu erbringen und nicht mit Ökopunkten bilanzierbar. Zudem sind die Flächen, auf welchen der Lebensraumausgleich stattfindet dauerhaft zu sichern oder müssen im Falle einer Überplanung erneut mit einem Faktor von 1 zu 2 oder 1 zu 1,5 ausgeglichen werden.“

Aufgrund dieser Rückmeldung muss ernüchternd festgestellt werden, dass es aller Voraussicht nach nicht möglich sein wird den naturschutzrechtlichen Ausgleich von Flächen die Biotope beheimaten zu leisten und somit eine Bebauung solchen Flächen nicht realisiert werden kann.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von sonstigen baurelevanten Flächen

In Bezug auf andere Bauflächen und auf die Verlegung des Pflegeheims, bei dem ebenfalls sehr ökologisch hochwertige Flächen überbaut werden müssten, stellt sich die Frage, ob es nicht sinnvoll wäre, sämtliche Flächen die zur Überbauung herangezogen werden sollen, einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu unterziehen, um dann einen ungefähren Überblick darüber zu erhalten, wie viel Ausgleichsflächen für die zur Überbauung angedachten Flächen zur Verfügung stehen müssten, um alle Maßnahmen entsprechend bedienen zu können. Im Anschluss an diese Bilanzierung der Flächen, müsste dann über die Ausrichtung der Planungstätigkeiten im Gemeindegebiet eine Beratung stattfinden. Aus Sicht der Verwaltung ist es dringend erforderlich, diese Erhebung zu machen, da voraussichtlich die notwendigen Ausgleichsflächen für alle Maßnahmen nicht zur Verfügung stehen werden.

Im Verlauf der Sitzung steht das Büro Sieber Consult GmbH für weitere Fachfragen zum Thema der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und der Kartierung der zur Bebauung anstehenden Flächen zur Verfügung.

Die Verwaltung schlägt vor, ein geeignetes Planungsbüro mit einer entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Flächen, die für die Aussiedlung des Pflegeheimes herangezogen werden können, zu beauftragen und diese Flächen zu kartieren. Wenn das Büro Sieber Consult GmbH hierfür die notwendigen Kapazitäten frei hat, sollte man auf das Büro Sieber Consult GmbH zurückgreifen, ansonsten ein anderes geeignetes Büro beauftragen.

Kosten/Finanzierung:

Bei Kostenträger „Räumliche Planung und Entwicklung“ stehen die Haushaltsmittel zur Verfügung.

Anlagen:

621.4 - Eingriffsbilanzierung Mooser Weg gesamt 16.02.2024

621.4 - Eingriffsbilanzierung Mooser Weg ohne Hecke 16.02.2024

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister

Finanzverwaltung

Hauptamt