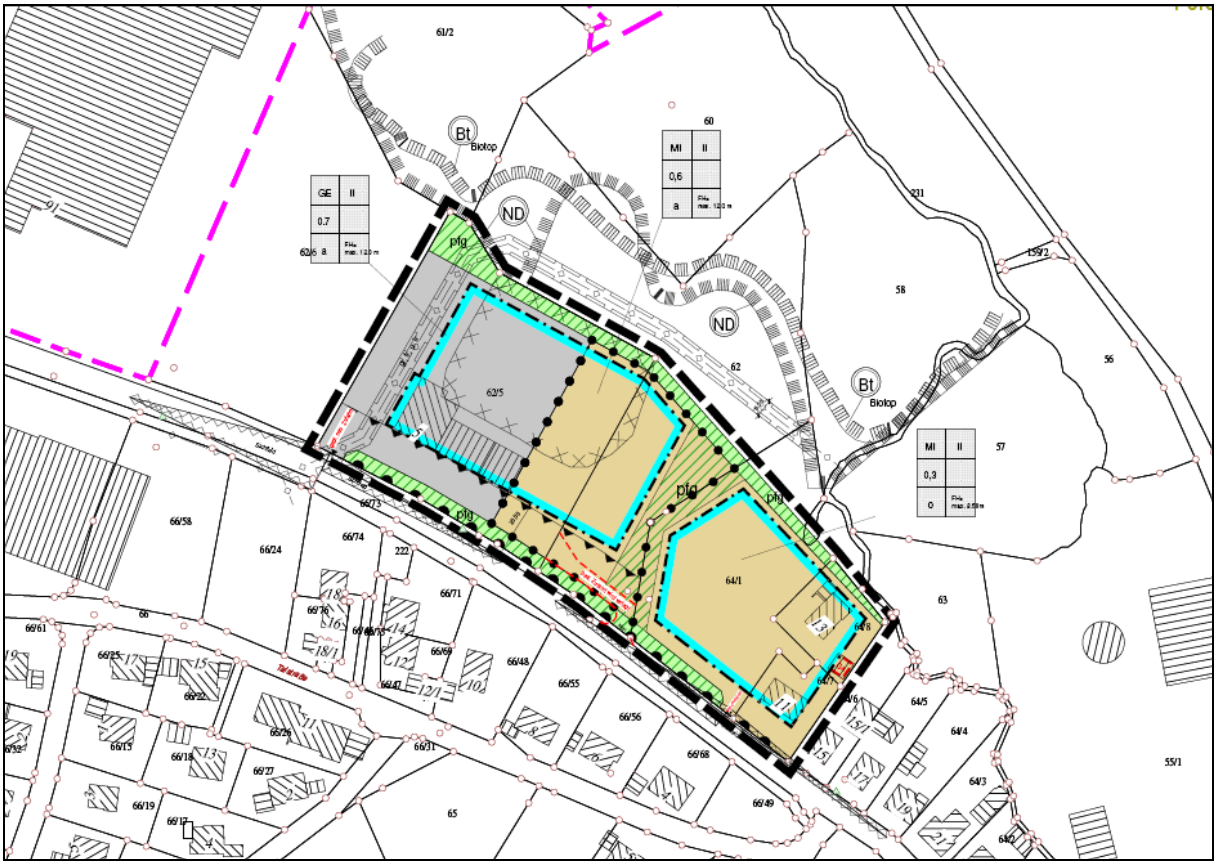
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Wuchzenhofen

Ortsteil Adrazhofen

Bebauungsplan
Adrazhofen - Rathausstraße

Abschrift



Umweltbericht und
Eingriffs/Ausgleichsbewertung

Gefertigt:

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 24.02.2010

gez.
Dipl.-Biologe Michael Krumböck

Leutkirch im Allgäu, 24.11.2010

gez.
Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu 1
I. Grundlagen 3
II. Beschreibung der Planung 4
III. Feststellung der Untersuchungsschwerpunkte für die Umweltprüfung und Wirkfaktoren 5
IV. Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 6
V. Ermittlung des Eingriffschwerpunkts 12
VI. Umweltauswirkung der Planung 13
VII. Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 16
VIII. Auswirkungen der Maßnahmen 17
IX. Bilanzierung Eingriff/Ausgleich 18
X. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) 19
XI. Allgemein verständliche Zusammenfassung 20
XII. Anlage 21

I. Grundlagen

1.1. Rechtliche Rahmenbedingungen

1.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Sowohl die rechtlichen Voraussetzungen für die Eingriffsregelung als auch die Vorgaben für die Durchführung sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den §§ 18 -21 festgelegt. Eingriffe sind definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet sind. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die betroffenen Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bereits seit der Einfügung eines § 8a in das Bundesnaturschutzgesetz zum 01.05.1993 muss die Abarbeitung der Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) zum 01.01.1998 wurde die Eingriffsregelung aus dem Naturschutzgesetz in den neu eingefügten §1a in das Baugesetzbuch übernommen. Auch im aktuellen Stand des BauGB vom 23.09.2004 sind die wesentlichen Grundlagen für die Eingriffsregelung im § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ sowie in den §§ 135 a-c enthalten.

1.3. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 20.07.2004 durch das "Europarechtsanpassungsgesetz Bau" (EAG-Bau) wurden verschiedene EU-Richtlinien in deutsches Recht umgesetzt. Damit sind nun bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Diese Verfahrensgrundnorm wird hinsichtlich der Umweltbelange in § 2a BauGB „Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht“ präzisiert. Danach hat die Gemeinde grundsätzlich bei jedem Bauleitplan für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB 2004 eine **Umweltprüfung** durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Damit ist die Umweltprüfung integrierter Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung eines Bauleitplanes. Sie entspricht im Wesentlichen den Arbeitsschritten, die bereits nach bisheriger Rechtslage für eine systematische und rechtssichere Erfassung der Umweltbelange als Grundlage einer sachgerechten Abwägung erforderlich waren.

Die Vorgehensweise bei der Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung wird mit der Umweltprüfung abschließend und einheitlich im BauGB geregelt.

Die Umweltprüfung bezieht sich lediglich auf erhebliche Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 S. 1 BauGB). Belange, die von der Planung gar nicht oder nur in geringem Maß (= nicht prüfungsrelevant) betroffen sind, bleiben bei der Ermittlung und Bewertung außer Betracht. Die Frage der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen beurteilt sich nach dem planerischen Einzelfall.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, bewertet und beschrieben wird. Ihr Ergebnis hat in der Abwägung den gleichen Stellenwert wie die anderen abwägungserheblichen Belange auch. § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB stellt dies ausdrücklich klar.

Im **Umweltbericht** werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Umweltschutz-Belange dargelegt. Er ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan. Nach § 4c BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen (**Monitoring**). Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, so dass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Dies soll u. a. mit Hilfe der bereits im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie mit den Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB 2004 geschehen. Das Monitoring wird im Bedarfsfall von der Stadt Leutkirch durchgeführt.

2. Vorgehensweise

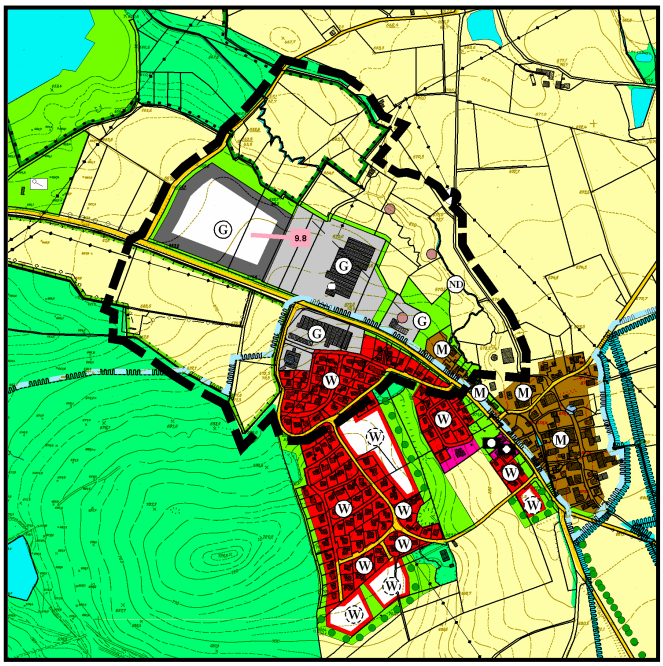
Die drei Allgäu-Städte Isny, Leutkirch und Wangen haben ein gemeinsames Konzept für den Aufbau und das Führen eines Öko-Kontos erarbeitet. Dieses Modell wird in den drei Städten angewendet, um ein einheitliches Vorgehen und einen gemeinsamen Standard zu erreichen. Enthalten ist in diesem Öko-Konto-Modell als Grundlage für eine Eingriffs/Ausgleichsbewertung die Beschreibung der Vorgehensweise bei der Erfassung und Bewertung eines Eingriffs sowie die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Die Unterlagen aus dem Öko-Konto-Modell werden hier nun um die im EAG-Bau geforderten Punkten ergänzt und an die aktuelle Rechtslage angepasst. Die Abarbeitung aller Umweltgesichtspunkte ist somit Bestandteil dieses Umweltberichts.

II. Beschreibung der Planung

1. Flächennutzungsplan

Die Flächen im Bereich westlich von Adrazhofen wurden in der am 28.10.2002 vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch - Aitrach - Aichstetten gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorübergehend ausgenommen. Der Flächennutzungsplan wurde in der Zwischenzeit für die gesamte Umgebung fortgeschrieben und wurde im Jahr 2006 verbindlich. Er sieht die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen vor.



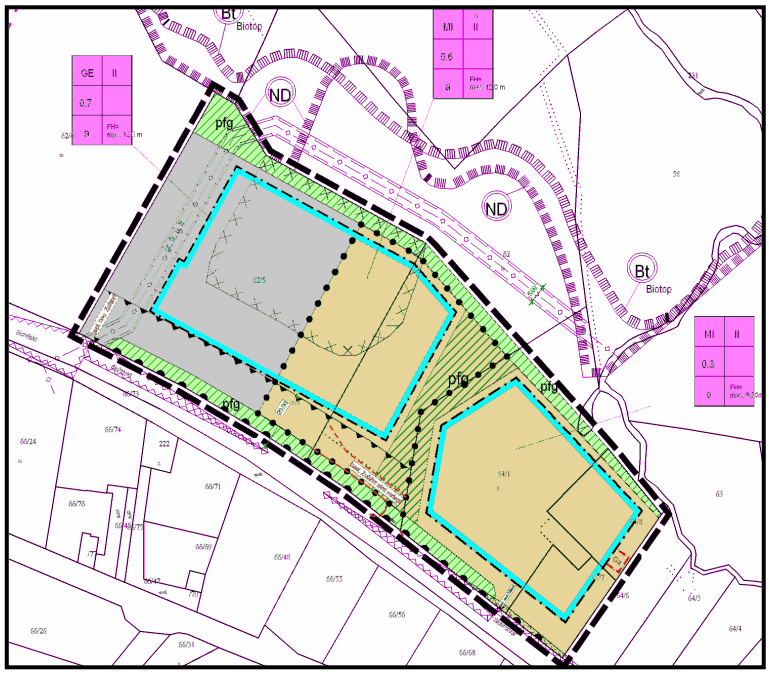
Die geplanten gewerblichen Flächen dienen dazu, den bestehenden Betrieben die erforderlichen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Damit soll vor allem die zukunftsorientierte Standortsicherung gewährleistet werden.

2. Bestehende Flächennutzung

Ein Teil der Fläche wird seit Jahren von einem alteingesessenen Tiefbauunternehmen genutzt. Die Genehmigungen für den Betriebe wurden in früheren Jahren nach § 34 BauGB, bzw. im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Verfahren erteilt. Der andere Teil wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Teile dieser Flächen liegen im Bereich von Naturschutzflächen.

3. Aktuelles Bebauungsplankonzept

Mit Planung soll ein langjähriger Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnbaunutzung inklusive der schon lange geplanten Erweiterung bereinigt werden. Dazu wird zum einen der bestehende Betrieb planungsrechtlich abgesichert. Zum anderen wird im östlichen Bereich eine kleine Erweiterung der Wohnbebauung ermöglicht. Um die beiden Gebiete sind Grünflächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Zwischen den beiden Nutzungen ist die Anpflanzung eines dichten Gehölzes geplant.



4. Abgrenzung des voraussichtlich betroffenen Raums

Neben der Fläche, die für die zukünftige Bebauung vorgesehen ist ("Vorhabensort"), sind in den angrenzenden Bereichen vor allem die Naturschutzflächen im Norden und das Wohngebiet im Süden betroffen ("Wirkraum"). Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach Möglichkeit in räumlichem Bezug zum Vorhabensort stehen sollen, gibt es in der näheren Umgebung verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten („Kompensationsraum"). Entlang des Riedlemühlebachs im Einzugsgebiet des Stadtweihers gibt es gute Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Es ist aber auch möglich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl innerhalb des jeweiligen Schutzguts als auch schutzgutübergreifend im Rahmen des städtischen Öko-Konto-Modells auch außerhalb des Kompensationsraums auszuführen.

III. Feststellung der Untersuchungsschwerpunkte für die Umweltprüfung und Wirkfaktoren

1. Voruntersuchung der verschiedenen Umweltaspekte

1.1. Vorgehen

Anhand einer Checkliste, die als „Leutkircher Prüfliste“ bei den verschiedenen kommunalen Planungen Anwendung findet, wurden in einer Vorprüfung die verschiedenen Umweltaspekte bewertet. Aus dieser Prüfung werden in der Folge die Schwerpunkte für die weiteren Untersuchungen festgelegt. Die Bewertung erfolgt analog zur Bewertung des Eingriffschwerpunktes anhand einer dreistufigen Bewertungsskala:

geringe Bedeutung	(1)	mittlere Bedeutung	(2)
hohe Bedeutung	(3)		

Die Tabelle mit der Bewertung befindet sich in Anlage 1.

1.2. Ergebnis der Voruntersuchung

Aus dieser ersten groben Voruntersuchung wird deutlich, dass mit der Planung insgesamt wenig in die einzelnen Schutzgüter eingegriffen wird. Der hauptsächliche Eingriff findet durch die neue Inan-

spruchnahme von Flächen durch die Umnutzung und Versiegelung von Flächen in die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildung) und Boden (Versiegelung) statt. Wegen der Nachbarschaft zu wertvollen Naturschutzflächen und dem Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten muss auch auf das Schutzgut „Arten und Biotope“ ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

2. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Die Beeinträchtigungen sind vor allem abhängig vom Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raums. Im Folgenden werden die für den Bebauungsplan „Adrazhofen-Rathausstraße“ zu erwartenden Wirkfaktoren differenziert nach anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren beschrieben.

2.1. Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Wirkfaktoren treten kurzfristig während der Bauphase auf. Der hauptsächliche Eingriff in das Schutzgut Boden findet in dieser Phase statt. Dies zum einen durch die Bautätigkeit auf der Fläche selbst, zum anderen aber auch durch die Zwischenlagerung von Erdaushub und durch die abschließende Geländegestaltung.

Außerdem ist während der Bauphase mit erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen, erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung sind aber nicht zu erwarten.

2.2. Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Diese Auswirkungen bestehen solange, wie die baulichen Anlagen bestehen. Hier spielen vor allem die dauerhafte Versiegelung und der Verlust von Bodenfunktionen eine Rolle.

2.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen stellen mögliche Stoffeinträge (Öle, Benzin, Reifenabrieb, Streusalz usw.) und zu erwartende Emissionen (Feuerungsanlagen, Kfz-Verkehr usw.) dar. Emissionen gehen vom bestehenden Gewerbebetrieb aus. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese Auswirkungen durch die Planung nicht verstärken und damit dauerhaft eine geringe Eingriffsintensität aufweisen.

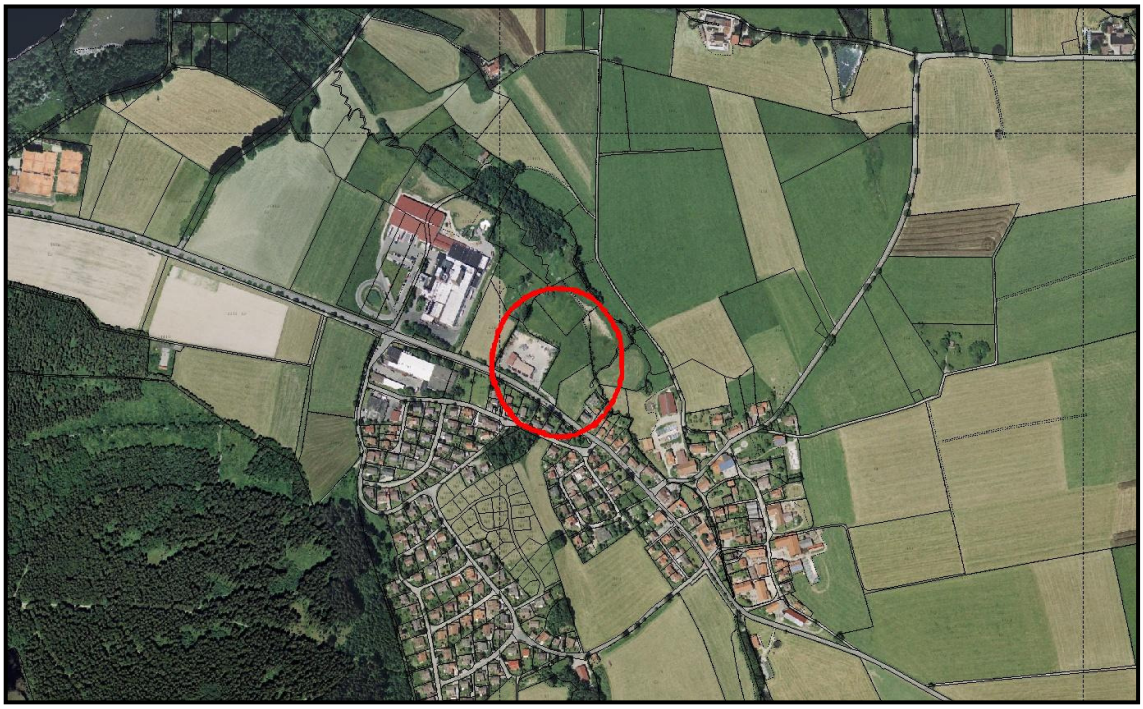
IV. Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

1. Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage. Im Süden wird es begrenzt durch die L 309, im Osten durch bestehende Wohnbebauung, im Norden liegen Naturschutzflächen und im Westen grenzt direkt eine landwirtschaftliche Fläche an, hinter der dann ein großer Industriebetrieb liegt.

Die gesamte Umgebung ist durch die Gewerbe- und Industriebetriebe, aber auch die vorhandene Wohnbebauung bereits vorbelastet.

Erholungseinrichtungen sind keine vorhanden. Eine Erholungsfunktion der Landschaft ist in diesem Bereich nicht vorhanden.



2. Schutzgut „Arten und Biotope“

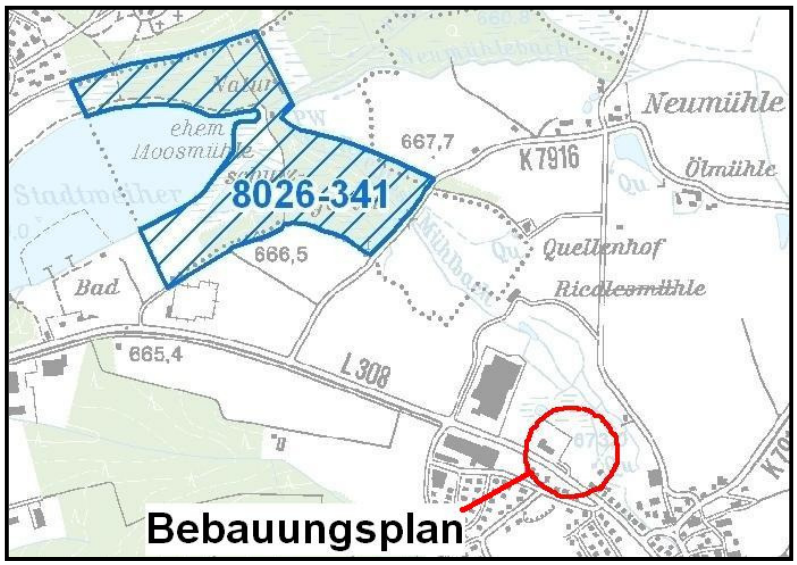
Innerhalb des Plangebiets und in der Umgebung gibt es eine ganze Zahl hochwertiger Schutzgebiete. Die zukünftige Entwicklung des Gebiets kann nur so erfolgen, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete kommt.

2.1. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Etwa 500 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche des Natura 2000-Gebiets Nr. 8026-341 (Aitrach und Herrgottsried).

Im FFH-Gebiet kommen folgende nach Anhang I der FFH-Richtlinie besonders zu beachtenden Lebensräume vor:

- Pfeifengraswiesen
- Feuchte Hochstaudenfluren
- Kalktuffquellen
- Kalkreiche Niedermoore
- Auenwälder mit Erle, Esche, Weide



Dazu ist das Vorkommen folgender Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie bekannt:

- Biber (Castor fiber)
- Firnisglänzendes Sichelmoos (Drepanocladus vernicosus)

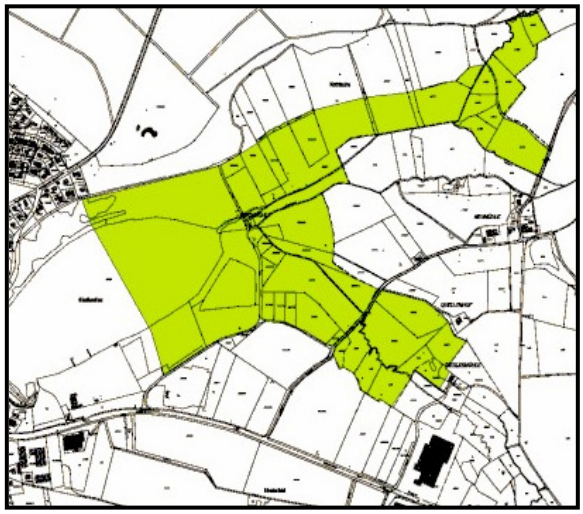
Das nächstgelegene Gebiet, das nach der Vogelschutzrichtlinie geschützt ist, ist das VSN-02 „Adelegg“. Dieses Gebiet liegt mehrere Kilometer vom Vorhabensort entfernt.

2.1.1 Überlegungen zur FFH-Verträglichkeit

Durch die bereits bestehenden Betriebe und Flächennutzungen sind bisher keine negativen Auswirkungen auf die FFH-Fläche festzustellen. Deshalb kann ausgeschlossen werden, dass durch die kleine Erweiterung eine Verschlechterung der FFH-Fläche stattfindet.

Deshalb wird auf eine Voruntersuchung der FFH-Verträglichkeit verzichtet.

2.2. Schutzgebiete und Biotope

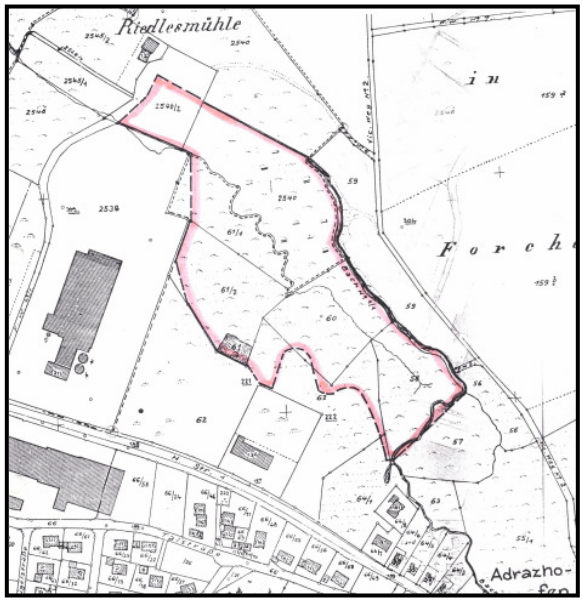


2.2.1 Naturschutzgebiet

In etwa 400 m Entfernung zum neu geplanten Baugebiet liegt das Naturschutzgebiet „Moosmühle“.

Im Naturschutzgebiet besonders geschützt ist die Weiherfläche und das daran anschließende Feuchtgebietsmosaik mit Verlandungszonen, Kalkflachmoor, Bachläufen, Gräben; Feucht- und Streuwiesen und feuchtgründige Waldbiotope.

2.2.2 Flächenhaftes Naturdenkmal Nr. 65/05 "Feuchtgebiet nördlich Adrazhofen"



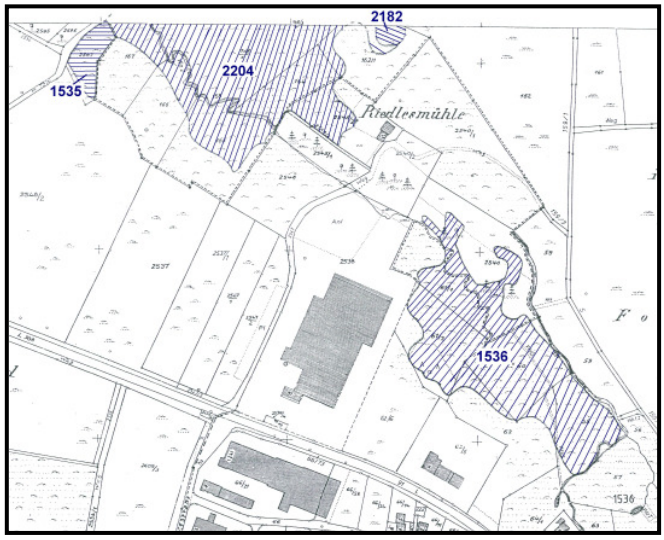
Innerhalb des Plangebiets liegt ein flächenhaftes Naturdenkmal, das im Jahr 1989 ausgewiesen wurde.

Das Biotop gliedert sich in Schilfwiesen und Hochstaudenfluren, lokal sind Flachmoorbildungen zu erkennen. Der südöstliche Teil wird von einer Quellwiese mit Hochstaudenflur eingenommen. Sie speist den Riedlesmühlebach, der das Biotop durchfließt. Pestwurzfluren säumen seine Ufer. Gräben durchziehen die von Auffüllungen im Westen und Osten begrenzte Fläche. Zwischen zum Teil starkem Aufwuchs von Weiden, Erlen und Pappeln liegt eine kleine Wasserfläche versteckt.

Besonders schützenswert sind:

- Die Schilfwiesen und Hochstaudenfluren als Ausgleichsflächen für intensiv genutzte Landschaftsteile und als Ökozellen zur Sicherung von Lebensgemeinschaften, sowie als Landschaftsprägendes Element zwischen Industrieanlagen und Ortschaft, verstärkt durch Gehölzaufwuchs an den Terrassenkanten
- Quellwiese als Zeuge geologischer Vorgänge und wegen ihrer Bedeutung als Zufluss des Riedlesmühlebachs und zur Förderung der biologischen Selbstreinigung im belasteten Zufluss des Leutkircher „Stadtweiher“

- Flachmoorbildungen mit ihren artenreichen Lebensgemeinschaften mit geschützten und bedrohten Pflanzen- und Tierarten:
  - Mehlprimel (Primula farinosa)
  - Breitblättriges Knabenkraut (Dactylorhiza majalis)
  - Fleischfarbenes Knabenkraut (Dactylorhiza incarnata)
  - Sumpf-Stendelwurz (Epipactis palustris)
  - Mücken-Händelwurz (Gymnadenia conopea)
  - Geißklee-Bläuling (Plebejus argus)
  - Trollblume (ollius europaeus)
  - Fieberklee (Menyanthes trifoliata)
  - Färberscharte (Anthemis tinctoria)
  - Große Pechlibelle (Ischnura elegans)
  - Rundaugen-Mohrenfalter (Erebia medusa)
  - Brauner Waldvogel (hantopus hyperantus)



2.2.3 Biotope nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

Auf der Fläche des Bebauungsplans liegt ein Teil des nach § 32 NatSchG geschützten Biotops Nr. 1536 „Feuchtgebiet nordwestlich Adrazhofen“. Geschützt nach der Anlage zum § 32 sind Quellbereiche, Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Röhrichtbestände und Riede sowie Sümpfe.

2.3. Tier- und Pflanzenarten

2.3.1 Allgemeines

In den Naturschutzflächen gibt es Lebensräume für eine wertvolle Tier- und Pflanzenwelt. Bei den verschiedenen Ausweisungen wurden die entsprechenden Erhebungen gemacht. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich über die Jahre dieser Bestand sogar verbessert hat. Grund für diese Annahme ist, dass seit Anfang der 90iger-Jahre:

- zahlreiche Hecken und Gehölze gepflanzt wurden
- große landwirtschaftliche Flächen auf den Niedermoorböden extensiviert wurden
- die Fließgewässer sich natürlich entwickeln konnten
- die angrenzenden Waldgebiete von Fichten-Monokulturen zu standortgerechten Laub- und Mischwälder umgebaut wurden

Im Rahmen dieses Umweltberichts wurden jedoch keine eigenen, aktuellen Erhebungen der Flora und Fauna gemacht.

2.3.2 Biber

Mit dem Biber kommt in der Umgebung eine besonders geschützte Tierart vor. Nach den aktuell aufgefundenen Spuren, haben sich bereits mehrere Biber im Bereich des Naturschutzgebiets „Moosmühle“ angesiedelt. Es zeigt sich, dass gerade der Biber sehr anpassungsfähig ist und im Grunde genommen wenig Schutz braucht. Wichtig scheint nur eine ausreichende Nahrungsgrundlage zu sein. Diese findet der Biber am Stadtweiher und entlang der direkten Zuflüsse in ausreichendem Maß.

Es kann ausgeschlossen werden, dass durch die vorliegenden Planungen sowohl das bestehende Vorkommen als auch die weitere Ausbreitung des Bibers beeinflusst wird.

2.3.3 Zielartenkonzept

Im LRA Ravensburg wurde ein Artenschutzkonzept für verschiedene Tier- und Pflanzenarten erarbeit. Als Zielarten wurden solche ausgewählt, die im Landkreis selten geworden und gleichzeitig typisch für einen bestimmten Lebensraum sind. Aus dem Zielartenkonzept geht hervor, dass im Plangebiet ein Vorkommen des Neuntöters besteht.

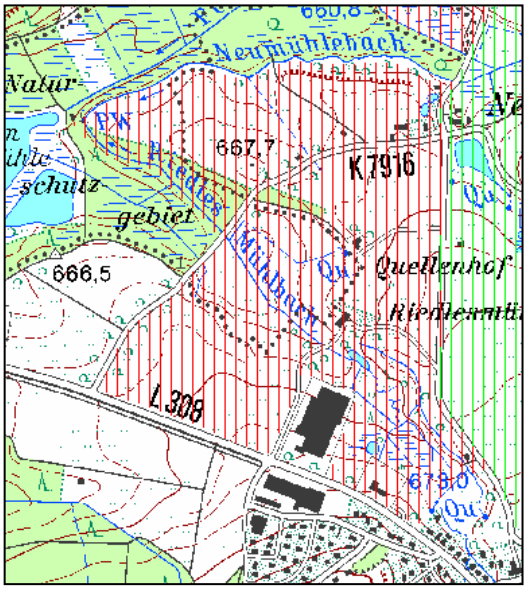


Abb.: Fläche Zielartenkartierung Neuntöter

Der Neuntöter ist auf einen strukturreichen Lebensraum angewiesen ist, in dem zum einen gut entwickelte Gehölze und Hecken mit dornenreichen und zum anderen eben auch möglichst extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen vorkommen.

Der Neuntöter ist eine Vogelart aus Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL). Nach § 10 Abs. 2 Nr. 9-11 BNatSchG ist der Neuntöter eine besonders geschützte Vogelart.

Im Bereich der Naturschutzflächen und in der Umgebung sind diese Strukturen vor allem auch Dank zahlreicher Gehölzpflanzungen in den vergangenen 20 Jahren sehr gut ausgebildet. Auf der für die neue Bebauung vorgesehenen Fläche sind solche nicht vorhanden. Es gibt keine Beobachtungen, dass sich auf der Fläche ein Brutvorkommen des Neuntöters befindet.

2.4. Biotopverbundsystem

Die neu überplante Fläche hat keine besondere Funktion in einem Biotopverbund.

3. Schutzgut „Boden"

Das gesamte Gebiet östlich der Stadt Leutkirch wurde während und nach der Würmeiszeit durch die Flüsse aus den großen Gletschern mit gewaltigen Mengen Schottern und sandigen Kiesen aufgefüllt. Es sind großflächige und mächtige Niederterrassenschotter entstanden. Die kiesigen Schichten stellen einen hervorragenden Grundwasserleiter dar.

Die vorherrschenden Böden auf den Niederterrassenschotter sind Parabraunerden mit einem geringen Basengehalt. Die Bodenarten weisen gröbere Körnungen mit sandigen und lehmigen Kiesen auf. Die trockenen Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Durch die intensive Nutzung dürften die Böden bereits stark gestört sein.

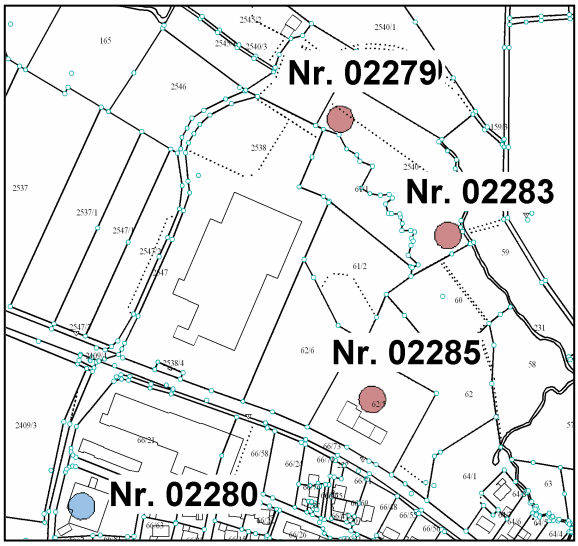


Abb.: Altablagerungen

In der feuchten Tal-Niederung entlang des Riedlemühlebachs kommen ausgeprägte Niedermoorböden vor. Diese wurden über Jahrzehnte über ein dichtes Netz von Drainagen entwässert und landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In den vergangenen 15 Jahren wurden die Flächen wieder extensiv bewirtschaftet.

Ein Großteil der neu überplanten Fläche ist bisher unversiegelt. Damit ist der Wasserhaushalt des Bodens bisher weitgehend ungestört. Eine besondere Belastung des Bodens durch Immissionen ist nicht zu erkennen.

Ergebnis der historischen Erhebung der Altlasten-Flächen und Altstandorte			
Altlasten-Flächen			
Nr. 02279	Adrazhofen, Riedlesmühle (1)	Art der Auffüllung nicht bekannt	Klassifizierung: B
Nr. 02283	Adrazhofen, Riedlesmühle (2)	Grünmüllablagerung	Klassifizierung: A
Nr. 02285	Adrazhofen, an der Rathausstraße	Erdaushub, Kies, Sand, Asphalt, Straßenaufbruch	Klassifizierung: B
Altstandort			
Nr. 02280	Textilfabrik Adrazhofen	Textilien-/Wäschefabrik (bis 1984)	Klassifizierung: A

Über Gefährdungen, die von den Flächen ausgehen ist nichts bekannt. Hinweise über einen konkreten Handlungsbedarf zur Sanierung der Flächen gibt es jedoch nicht. Dies gilt auch für die immer noch gewerblich genutzte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4. Schutzgut „Wasser"

Der Riedlesmühlebach fließt ein Stück entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets und entwässert die Flächen in Richtung Stadtweiher. Im Bereich des Naturdenkmals „Riedlesmühle" liegen zwei kleine Tümpel. Diese Tümpel wurden künstlich angelegt und können nur durch wiederkehrendes Ausräumen vor einer schnellen Verschilfung und Verlandung bewahrt werden. Im Zusammenhang mit der neuen Planung ist zu beachten, dass für den Riedlesmühlebach und in der Folge für den Stadtweiher keine zusätzliche Belastung entsteht.

In einem hydrogeologischen Untersuchung (ICP Kempten, 1993) wurden im Bereich der Fläche des Bebauungsplans Kernbohrungen und Schurfe durchgeführt. Das Grundwasser liegt ca. 2,7 m unter der Geländeoberkante. Da das Feuchtgebiet „Riedlesmühle" teilweise mit Grundwasser aus dem Hangbereich gespeist wird, muss ausgeschlossen werden, dass es zu einem erheblichen Eingriff in den Grundwasserleiter kommt.

Im Jahr 1994 wurde direkt nördlich angrenzend der Abwassersammler „Adrazhofen" verlegt. Im Rahmen der Planungen für diesen Sammler wurde festgestellt, dass es durch den Sammler zu keinen negativen Auswirkungen auf das angrenzende Feuchtgebiet kommt. Die Sohle des Abwassersammlers liegt bei 670 m NN. Die neu geplanten Gebäude werden auf einer Höhe von mind. 675 m NN gebaut.

Im Bereich des Naturdenkmals gibt es zwar alte Brunnen („Haiderquellen") in ein bedeutendes und geschütztes Grundwasservorkommen wird durch die Planung aber nicht eingegriffen.

5. Schutzgut „Klima, Luft, Lärm, Licht"

Durch das bestehende Gewerbe ist bereits eine Vorbelastung vorhanden. Dies gilt vor allem für die Themen Lärm und Licht. Neben den Lärm- und Lichtemissionen direkt aus den Betrieben gehen negative Auswirkungen von der Zu- und Abfahrt zum bestehenden Betrieb aus.

Eine relevante Belastung der Luft ist bisher nicht zu erkennen. Auf den freien Flächen in der Umgebung von Adrazhofen kann mit Sicherheit während der Nachtstunden wichtige Kaltluft entstehen. Ob diese Kaltluft jedoch für die Durchlüftung der Ortsteile von Bedeutung ist, kann nicht festgestellt werden.

6. Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit"

Es besteht bereits eine direkte Nachbarschaft zwischen den Bereichen Wohnen und Gewerbe. Vom bestehenden Gewerbe gehen Emissionen aus, die auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und damit auf die dort lebenden Menschen einwirken. Es wurde bereits bisher Sorge getragen, dass die Emissionen innerhalb der gesetzlichen Rahmenwerte liegen und damit eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Bei den zukünftigen Planungen wird streng darauf geachtet, dass es zu keiner zusätzlichen Belastung für die in der Umgebung wohnenden Menschen kommt.

7. Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

Über das Vorhandensein von Kulturgütern im Plangebiet ist nichts bekannt. Die Riedlesmühle und damit auch die künstlich angelegten Mühlkanäle haben schon vor vielen Jahren ihre ursprüngliche Funktion verloren.

Die neu überplante landwirtschaftliche Fläche ist in Besitz von Privatpersonen. Über einen Pachtvertrag werden die Flächen von einem Landwirt unter Auflagen extensiv bewirtschaftet. Deshalb stellt die Überplanung keine besondere Beeinträchtigung im Sinne einer Vernichtung wirtschaftlicher Werte dar. Eine Existenzgefährdung für landwirtschaftliche Betriebe durch Verlust der Betriebsgrundlage ist nicht gegeben.

8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zusammenfassung

Angrenzend an das Plangebiet gibt es eine große Zahl interessanter Flächen, die eine wichtige Funktion im Naturhaushalt haben. Hier kommen auch wertvolle Tier- und Pflanzenarten vor. Das Plangebiet selbst hat dabei allerdings nur eine geringe Bedeutung. Eine besondere Beachtung muss auf den Wasserhaushalt gelegt werden. Es darf zu keinen Veränderungen kommen, da diese in der Folge auch Auswirkungen auf die Flora und Fauna in den Schutzgebieten hätten.

V. Ermittlung des Eingriffschwerpunkts

Aus der Erhebung und der Bewertung in den einzelnen Schutzgütern werden nun Eingriffsschwerpunkte festgelegt. Dabei wird die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für Landschaftsbild und Erholung wieder in 3 Bewertungsstufen eingeteilt:

geringe Bedeutung	(1)	mittlere Bedeutung	(2)
hohe Bedeutung	(3)		

Zur Festlegung von Schwerpunkten bei der weiteren Bearbeitung des Eingriffs und für die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit Hilfe der folgenden Matrix die Eingriffsschwerpunkte festgelegt. Die Werte sind jedoch nicht zu addieren, sondern sollen durch die Einstufung lediglich den Eingriffsschwerpunkt im jeweiligen Schutzgut aufzeigen. Die Differenzierung in Schutzgüter geringer, mittlerer und hoher Bedeutung hat Auswirkungen auf den Umfang der weiteren Bearbeitung. Der Schwerpunkt liegt auf den Schutzgütern mit hoher Bedeutung, die anderen Schutzgüter werden aber ebenfalls weiter bearbeitet.

Planung	**Landschaftsbild, Erholung**	**Boden**	**Wasser**	**Klima, Luft**	**Biotope, Artenschutz**	**Kultur- u. sonstige Sachgüter**	**Mensch und seine Gesundheit**
Bebauung von bisher unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen	**1**	**3**	**3**	**1**	**1**	**1**	**1**
Verlust von innerörtlichen Grünflächen	**2**	**2**	**1**	**2**	**2**	**2**	**2**
Bebauung am Rand von Naturschutzflächen	**2**	**1**	**2**	**1**	**3**	**1**	**2**
Bauen an Gewässern und im Grundwasser	**1**	**2**	**3**	**1**	**1**	**1**	**1**
Eingriffsschwerpunkt		**X**	**X**				

Aus der Übersicht geht hervor, dass im vorliegenden Bebauungsplan „Adrazhofen Rathausstraße" die Eingriffsschwerpunkte im Schutzgut „Boden" und im Schutzgut „Wasser" liegen.

VI. Umweltauswirkung der Planung

1. Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung"

Das neue Wohn/Gewerbegebiet wird innerhalb der bestehenden Bebauung entwickelt. Deshalb wird mit der neuen Planung nicht in das Landschaftsbild eingegriffen.

Auf die Naherholung hat die bauliche Entwicklung ebenfalls keinen Einfluss.

2. Schutzgut „Arten und Biotope"

Mit dem Bebauungsplan „Adrazhofen-Rathausstraße" werden Flächen überplant, die direkt für den Biotop- und Artenschutz keine besondere Rolle spielen. Geschützte Arten kommen in den angrenzenden Schutzgebieten vor. Auf diese Bereiche sind jedoch von der im Verhältnis zum Bestand kleinen Erweiterung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.1. Schutzgebiete

Durch die neue Planung findet kein wesentlicher Eingriff in Schutzgebietsflächen statt. Insbesondere sind die Naturschutz- und FFH-Flächen so weit entfernt, dass durch die Planung keine neue Belastung entstehen kann.

2.2. Zielartenkonzept

Die für den Bebauungsplan „Adrazhofen-Rathausstraße" vorgesehene Fläche grenzt direkt an der viel befahrenen L 308 und liegt zwischen bestehender Wohnbebauung und gewerblich genutzten Flächen. Sie liegt am Rand der Neuntöter-Flächen. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass mit der Planung nicht in den Bestand des Neuntöters eingegriffen wird.

Zur vorsorglichen Abarbeitung eines möglichen Eingriffs in die geschützte Vogelart „Neuntöter" wird eine so genannte CEF-Maßnahme (continuous ecological funktionality-measure) durchgeführt. Dazu wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme entlang des Riedlemühlebachs ein Feldgehölz aus dornenreichen Gehölzen gepflanzt. Die gesetzliche Grundlage ergibt sich aus den Paragraphen § 19 und 43 des BNatSchG (Eingriffsregelung) in Zusammenhang mit den Vorschriften des BauGB im § 21.

2.3. Biotopverbund

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die neue Planung kein wesentlicher Eingriff in einen bestehenden Biotopverbund stattfindet.

3. Schutzgut „Boden"

Durch die Erweiterung der baulichen Nutzung kommt es bei einer GRZ von 0,3 bzw. 0,6 (zuzüglich einer Überschreitung von 50% für Nebenanlagen und Verkehrsflächen) zu einer neu versiegelten Fläche von etwa 2.300 m².

Für Straßen und Wege werden keine Flächen neu versiegelt. Auf den neu versiegelten Flächen gehen alle wichtigen Bodenfunktionen verloren. Für diesen Verlust müssen an anderer Stelle Flächen aufgewertet werden.

3.1. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Anhand der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg wird der Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Boden" ermittelt. Grundsätzlich wird nach § 2 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) die getrennte Betrachtung für die vier Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf", „natürliche Bodenfruchtbarkeit", „Filter und Puffer" und „Standort für die natürliche Vegetation" gefordert. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass sowohl die Eingriffsfläche als auch die Ausgleichsfläche den vier Kategorien die gleiche Einstufung hat.

Es wird also ein bodenschutzrechtlicher Ausgleich mit 0,77 haWE notwendig (Berechnung siehe Tabelle). In der Arbeitshilfe des Umweltministeriums ist eine vierstufige Kompensationsregel (4KR) vorgegeben. Der in der ersten Stufe beschriebene Ausgleich im räumlichen Zusammenhang (planintern und –extern) ist nicht möglich. Deshalb wird der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut „Boden" planextern ohne einen direkten räumlichen Bezug zur Eingriffsfläche durchgeführt.

I. Ermittlung Kompensationsbedarf			
1. Ausgangslage			
Gewerbefläche (Uhrebein) GRZ 0,7	4.690 m²	1 WE	0,47 haWE
Mischgebiet (Uhrebein) GRZ 0,6	1.790 m²	1 WE	0,18 haWE
private Grünfläche (Uhrebein)	780 m²	3 WE	0,23 haWE
Mischgebiet (Mösle) GRZ 0,3	1.550 m²	2 WE	0,31 haWE
extensiv genutzte Wiese (Köberle)	2.730 m²	4 WE	1,09 haWE
extensiv genutzte Wiese (Mösle)	3.520 m²	4 WE	1,41 haWE
		Summe	3,69 haWE

2. Planung			
Gewerbefläche (Uhrebein) GRZ 0,7	4.690 m²	1 WE	0,47 haWE
Mischgebiet GRZ 0,3	4.350 m²	2 WE	0,87 haWE
Mischgebiet GRZ 0.6	3.090 m²	1 WE	0,31 haWE
Pflanzgebotsfläche	1.030 m²	5 WE	0,52 haWE
private Grünfläche	1.900 m²	4 WE	0,76 haWE
		Summe	2,92 haWE
Kompensationsbedarf			**0,77 haWE**

4. Schutzgut „Wasser"

Wegen der geringfügigen Erweiterung können keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen. Durch die neue Versiegelung wird vor allem durch die Reduzierung der Grundwasserneubildung in dieses Schutzgut eingegriffen. Durch eine dezentrale Versickerung eines möglichst großen Teils des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers kann der Eingriff minimiert werden. Entsprechende Flächen und Maßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen.

Das Grundwasser liegt so niedrig, dass durch den Bau der Gebäude nur unwesentlich in das Grundwasser eingegriffen wird. Da der unterhalb in Richtung des Feuchtgebiets liegende Kanal tiefer liegt als die Keller der neu geplanten Gebäude, kann davon ausgegangen werden, dass mit de baulichen Entwicklung kein Eingriff in den Grundwasserfluss stattfindet. Auswirkungen auf das Feuchtgebiet sind deshalb nicht zu erwarten.

5. Schutzgut „Klima, Luft, Lärm, Licht"

Auf die klimatischen Verhältnisse in der gesamten Umgebung hat das neue Baugebiet keinen Einfluss. Durch die zukünftig bebaute Fläche wird zwar die Umgebung mehr erwärmt als von der bisher bestehenden Wiese. Da es aber in der Umgebung genügend Flächen für die Entstehung von Kaltluft gibt, dürfte dieser Verlust keine große Bedeutung für die in der Umgebung wohnenden Menschen haben.

Das Thema „Beleuchtung der Landschaft" muss am Ortsrand und in unmittelbarer Umgebung zu schutzbedürftigen Bereichen sorgfältig beachtet werden. Eine zusätzliche Beleuchtung in die Landschaft muss ausgeschlossen werden. Dazu ist die Straßenbeleuchtung so zu installieren, dass sie nicht nach außen strahlt. Es sind solche Leuchtmittel zu verwenden, die möglichst wenig Lockwirkung auf nachtaktive Insekten haben.

6. Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit"

Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche und die im Verhältnis zum Bestand geringfügige Erweiterung der Gewerbefläche sind keine negativen Auswirkungen für die in der Umgebung lebenden Menschen zu erwarten. Direkte Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen können ausgeschlossen werden. Vielmehr wird mit der vorliegenden Planung der alte Konflikt zwischen dem Gewerbe und der Wohnnutzung gelöst.

In der Umgebung von Adrazhofen gibt es verschiedene Bereiche für die Naherholung. Deshalb hat der Verlust der Fläche innerhalb der Ortschaft Adrazhofen keine Bedeutung.

7. Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

Da die neu überplanten Grünlandfläche schwer zu bewirtschaften und damit aus Sicht der Landwirtschaft keine große Bedeutung hat, stellt die Überplanung der Flächen keine erhebliche Beein-

trächtigung im Sinne einer Vernichtung wirtschaftlicher Werte dar. Eine Existenzgefährdung für einen landwirtschaftlichen Betrieb durch Verlust der Betriebsgrundlage ist nicht gegeben.

VII. Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs innerhalb des Baugebiet

1.1. Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser von der Dachflächen und den befestigten Flächen wird dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Damit wird der Eingriff, der durch die Versiegelung von Flächen entsteht, minimiert.

1.2. Pflanzgebotsflächen

Entlang der Straße und als Abschirmung und Abgrenzungen gegenüber den Naturschutzflächen werden an der Nord- und Südgrenzen des Plangebiets lineare Pflanzgebotsflächen ausgewiesen. Die verbleibenden extensiv genutzten Grünlandflächen sollen weiterhin bewirtschaftet werden.

Zur optischen Trennung zwischen dem Gewerbe und der Wohnnutzung wird zusätzlich zwischen den beiden Nutzungen eine Pflanzgebotsfläche ausgewiesen. Diese wird intensiv mit Gehölzen bepflanzt. Dabei wird auf die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial aus Süddeutschland geachtet.

1.3. Pflanzung eines Feldgehölzes

Als CEF-Maßnahme wird entlang des Ufers des Riedlesmühlebachs in unmittelbarer Umgebung zum Eingriffsort ein dornenreiches Feldgehölz gepflanzt.

1.4. Fazit

Innerhalb des Plangebiets werden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs durchgeführt. In der eng abgegrenzten Fläche sind aber keine Flächen für eine ausreichende ökologische Aufwertung möglich. Deshalb wird ein externer Ausgleich notwendig.

2. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

2.1. Mögliche Ausgleichsmaßnahme im Stadtweiher-Einzugsgebiet

Um einen Ausgleich für den durch den Bebauungsplan „Rathausstraße Adrazhofen" entstehenden Eingriff zu erreichen, wird eine ca. 7.800 m² große bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche aufgewertet. Auf ca. 800 m² der Fläche wird ein Feldgehölz aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen gepflanzt. Die restliche Fläche wird zukünftig nur noch extensiv bewirtschaftet.

2.2. Alternativer Ausgleichsvorschlag

Im direkten räumlichen Zusammenhang wird derzeit unterhalb des Leutkircher Stadtweihers ein Schlamm-Absetzbecken gebaut. Mit diesem Becken soll zukünftig beim Ablassen und Wintern ein übermäßiges Verschlammen der unterliegenden Gewässer Stadtbach, Eschach und Aitrach verhindert werden. Die Fließgewässer Eschach/Nibel sind zum Teil als FFH-Gebiet 8026-341 „Aitrach und Herrgottsried" ausgewiesen, der Bestand der Groppe als FFH-Art. Sowohl das Habitat als auch die dort vorkommenden Arten sind besonderem Schutz unterstellt. Eine Zusedimentierung der Flusssohle durch Schlammaustrag aus dem Stadtweiher, führt zu einer Verschlechterung der Gewässer als erhaltenswerte Lebensräume.

Bevor der Stadtweiher noch mal abgelassen und gewintert wird, muss daher ein Absetzbecken unterhalb des Stadtweihers gebaut werden, um den Schlamm nach dem Ablassen und während des Winterns dort aufzufangen und die Vorfluter zu schonen.

Das Becken wird auf einer extensiv genutzten Wiese unterhalb des Stadtweihers gebaut, die an den Ablaufbach angrenzt. Das Absetzbecken hat eine Länge von ca. 60 m, eine Breite von 35 m, eine Tiefe von max. 2 m und ein Volumen von 3.400 m³. Er wird als Erdbecken errichtet. Seine Dimensionierung wird durch die topographischen Verhältnisse und die Zuflussmenge bestimmt, die aus dem Stadtweiher abfließt.

Das Becken wird als Bypass zum Ablaufbach aus dem Stadtweiher errichtet und durch das Schließen einer Sperre im Bach mit dem schlammhaltigen Wasser beschickt.

Durch die Höhenverhältnisse Vorort, wird es nicht möglich sein, das Becken vollständig abzulassen und zu entwässern. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich der abgesetzte Schlamm innerhalb der 2-3 Jahre bis zum nächsten Ablassen soweit verfestigt, dass er mittels Raupe und Bagger entnommen werden kann.

Die wasserrechtliche Genehmigung zum Bau des Beckens liegt bereits vor. Es besteht eine Zusage des Landratsamtes, dass 50% der abzüglich möglicher Zuschüsse bei der Stadt verbleibenden Kosten über das städtische Öko-Konto abgerechnet werden können.

Für die unter 2.1. beschriebene Ausgleichsmaßnahme werden die Kosten berechnet. Diese Kosten sollen nun in die Finanzierung des Schlamm-Absetzbeckens unterhalb des Stadtweihers einfließen

2.3. Öffentlich-rechtlicher Vertrag

In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Ravensburg, Untere Naturschutzbehörde und der Stadt Leutkirch wird die Durchführung der beiden alternativen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgesichert. Vor dem Satzungsbeschluss wird der Gemeinderat über diesen Vertrag beschließen.

VIII. Auswirkungen der Maßnahmen

1. Auf der Fläche des Bebauungsplans

Mit der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers wird der Eingriff in das Schutzgut „Wasser" minimiert. Die weiteren Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs.

Mit der geplanten CEF-Maßnahme wird die Lebensstätte für den Neuntöter in Qualität und Quantität erhalten. Die Maßnahme steht in einem unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat und schafft angrenzend neue Lebensräume, die in direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen.

Mit de durchgehenden Pflanzgebotsfläche im Norden des Plangebiets wird eine deutliche Abgrenzung zu den nördlich anschließenden Naturschutzflächen geschaffen.

2. Im Bereich des Leutkircher Stadtweihers

2.1. Alternative: Ausgleichsmaßnahme im Stadtweiher-Einzugsgebiet

Die geplante Ausgleichsmaßnahme bringt eine Aufwertung in allen zu betrachtenden Schutzgütern.

2.2. Alternative: Schlamm-Absetzbecken unterhalb des Stadtweihers

Die Ersatzmaßnahme unterhalb des Stadtweihers stellt eine schutzgüterübergreifende Ausgleichsmaßnahme dar. Direkte Auswirkungen hat der Bau des Absetzbeckens vor allem im Schutzgut „Wasser“ und in der Folge auch im Schutzgut „Arten und Biotope“.

2.3. Kompensation im Schutzgut „Boden“

Speziell betrachtet wird die Kompensation im Schutzgut „Boden“. Weiter oben wurde festgestellt, dass durch die Bebauung im Bereich des Heidrains ein Kompensationsbedarf in Höhe von 0,77 haWE entsteht. Die Aufwertung einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche bringt nicht nur einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Parallel wird auch für den Bodenschutz eine Kompensationswirkung erzielt. Diese beläuft sich auf 0,86 haWE. Damit kann der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ kompensiert werden.

II. Berechnung der Kompensationswirkung			
1. Ausgangslage			
intensiv genutzte Wiese	7.800 m²	3 WE	2,34 haWE
		Summe	2,34 haWE
2. Planung			
extensiv genutzte Wiese	7.000 m²	4 WE	2,80 haWE
Gehölzpflanzung	800 m²	5 WE	0,40 haWE
		Summe	3,20 haWE
Kompensationswirkung			**0,86 haWE**
III. Bilanzierung			
Kompensationsbedarf	0,77 haWE		
Kompensationswirkung	0,86 haWE		
Ergebnis	**0,09 haWE**		

IX. Bilanzierung Eingriff/Ausgleich

Anhand der Bewertungskriterien aus dem Öko-Konto-Modell wird eine Bilanzierung des Zustands vor und nach dem Eingriff durchgeführt. Damit soll auch auf diese Weise überprüft werden, ob mit den geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriff durch die neue Bebauung ausgeglichen werden kann.

Wertestufen für die Bewertung

0	negativ	4	hoch
1	sehr gering	5	sehr hoch, lokal bedeutend
2	gering	6	außerordentlich, regional bedeutend
3	mittel		

Die Bilanzierung (auf der nächsten Seite) zeigt, dass der Eingriff, der durch die Bebauung im Bebauungsplan „Adrazhofen-Rathausstraße“ entsteht, durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Leutkircher Stadtweihers ausgeglichen werden kann.

Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan "Adrazhofen Rathausstraße"						
Nr.	Biotoptyp	Biotop-wert	vor dem Eingriff		nach dem Eingriff	
			Fläche	Punkte	Fläche	Punkte
I. Bilanzierung der Eingriffsfläche						
Bestand:						
1	Gewerbefläche (Uhrebein) GRZ 0,7	1	4.690 m²	4.690		
2	Mischgebiet (Uhrebein) GRZ 0,6	1	1.790 m²	1.790		
3	private Grünfläche (Uhrebein)	3,5	780 m²	2.730		
4	Mischgebiet (Mösle) GRZ 0,3	2,5	1.550 m²	3.875		
5	extensiv genutzte Wiese (Köberle)	4	2.730 m²	10.920		
6	extensiv genutzte Wiese (Mösle)	4	3.520 m²	14.080		
		Summe:	15.060 m²	38.085		
Planung:						
1	Gewerbefläche (Uhrebein) GRZ 0,7	1			4.690 m²	4.690
2	Mischgebiet GRZ 0,3	2,5			4.350 m²	10.875
3	Mischgebiet GRZ 0.6	1			3.090 m²	3.090
4	Pflanzgebotsfläche	4			1.030 m²	4.120
5	private Grünfläche	3,5			1.900 m²	6.650
				Summe:	15.060 m²	29.425
II. Bilanzierung der Ausgleichsfläche						
Bestand:						
1	Wiese intensiv	3	7.800 m²	23.400		
		Summe:	7.800 m²	23.400		
Planung:						
1	Wiese extensiv	4			7.000 m²	28.000
2	Feldgehölz	5			800 m²	4.000
				Summe:	7.800 m²	32.000
Bilanzierung:			vorher:		nachher:	
			22.860 m²	61.485	22.860 m²	61.425
Differenz:			-60	Punkte		

X. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Ein spezielles Monitoring für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es nicht. Die Funktion des Absetzbeckens wird aber alleine schon aus wissenschaftlichem Interesse in den nächsten Jahren überprüft.

XI. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am nordwestlichen Rand der Ortschaft Adrazhofen wird zwischen einem bestehenden Gewerbegebiet und einer Wohnbebauung ein kleines Mischgebiet entwickelt. Mit der Erweiterung soll dem Gewerbebetrieb eine dringend notwendige Erweiterung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit zum Bau von etwa 5 Häusern geschaffen.

Von drei Seiten ist die Fläche von bereits anthropogen genutzten Flächen umgeben: im Süden liegt die Landstraße L 309, im Westen der bestehende Gewerbebetrieb und im Osten eine Wohnbebauung aus den 60er Jahren. Im Norden grenzen allerdings direkt Flächen an, die als Feuchtbiotop nach § 32 NatSchG und als flächenhaftes Naturdenkmal geschützt sind.

Bei der Planung werden als wesentliche Punkte die angrenzenden Schutzgebietsflächen, die Zielart Neuntöter und die Grundwasserverhältnisse betrachtet.

Es kann festgestellt werden, dass es durch die Erweiterung der Mischgebietsfläche um ca. 4.100 m² zu keiner höheren Belastung für die umliegenden Gebiete kommen wird. Es findet kein direkter Eingriff in wertvolle Biotopstrukturen noch in Arten statt. Auch in für die Feuchtflächen wichtige Grundwasserströme wird nicht eingegriffen.

Für den Eingriff in die Fläche selbst durch die Versiegelung von Fläche muss jedoch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht werden.

Dieser kann durch die Aufwertung einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtweiher-Einzugsgebiet erfüllt werden. Alternativ wird jedoch angestrebt, im Rahmen des städtischen Öko-Kontos den Bau eines Schlamm-Absetzbeckens unterhalb des Stadtweihers als eine Ersatzmaßnahme abzurechnen. Dazu liegt eine Zusage der Unteren Naturschutzbehörde vor, einen Teil der Aufwendungen über das Öko-Konto durchführen zu können.

XII. Anlage

1. Checkliste: Vorprüfung der Umweltverträglichkeit für den Bebauungsplan „Ausnang Nord"

Die Vorprüfung der Umweltverträglich wird anhand einer dreistufigen Bewertungsskala durchgeführt:

- 1 = geringe Bedeutung
- 2 = mittlere Bedeutung
- 3 = hohe Bedeutung

Umwelt-bereich	betroffen				Auswirkungen auf..... Beeinträchtigung von.....
	1	2	3	?	
1. Landschaft und Erholung	☒	☐	☐	☐	Landschaftsschutzgebiete
	☒	☐	☐	☐	Prägende Strukturen in der Landschaft
	☒	☐	☐	☐	Wichtige Sichtbeziehungen
	☐	☒	☐	☐	Historische Kulturlandschaften, Ortsränder
	☐	☐	☒	☐	Natur- und Bodendenkmale
	☐	☐	☒	☐	Pufferzonen zu hochwertigen Naturräumen
	☒	☐	☐	☐	Erholungswert der Landschaft
	☒	☐	☐	☐	Erholungseinrichtungen in der Landschaft
	☐	☐	☐	☐	Sonst.:
2. Arten und Biotope	☐	☒	☐	☐	Flächen nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH)
	☐	☐	☒	☐	Naturschutzgebiet
	☐	☐	☒	☐	Naturdenkmal
	☐	☐	☒	☐	nach § 24a NatSchG geschützte Fläche
	☐	☒	☐	☐	wichtige Elemente in einem Biotopverbund
	☐	☒	☐	☐	Beeinträchtigung wildlebender Pflanzen und Tiere
	☒	☐	☐	☐	Arten aus dem Zielartenkonzept betroffen
	☐	☒	☐	☐	Entfernen, Schädigen von Bäumen und Gehölzen
	☒	☐	☐	☐	Inanspruchnahme von Waldflächen
	☒	☐	☐	☐	Beeinträchtigung von erhaltenswerten Biotopflächen
	☐	☐	☐	☐	Sonst.:
3. Boden	☐	☐	☒	☐	Flächenverbrauch
	☐	☒	☐	☐	Beeinträchtigung, Vernichtung hochwertiger Böden
	☒	☐	☐	☐	Schadstoffeintrag
	☒	☐	☐	☐	Düngung und Nährstoffhaushalt
	☐	☐	☒	☐	Versiegelung des Bodens
	☒	☐	☐	☐	Erosionsgefährdung
	☐	☒	☐	☐	Mechanische Belastung des Bodens
	☒	☐	☐	☐	Vorhandene Belastungen des Bodens (z.B. Altlasten)
	☐	☐	☐	☐	Sonst.:
4. Klima, Luft, Lärm	☐	☒	☐	☐	Beeinträchtigung der Luftqualität
	☐	☒	☐	☐	Kleinklima (Temperatur, Niederschläge, Luftfeuchtigkeit)
	☐	☐	☒	☐	Kaltluftentstehungsflächen und Kaltluftschneisen
	☐	☒	☐	☐	Lärmemissionen
	☐	☐	☐	☒	Sonstige Schadstoffemissionen
	☐	☐	☐	☐	Sonst.:

Umwelt-bereich	betroffen 1	2	3	?	Auswirkungen auf..... Beeinträchtigung von.....	
5. Wasser	☐	☒	☐	☐	Veränderung an Fließgewässer	
	☐	☒	☐	☐	Uferrandstreifen 10 m (Außenbereich), 5 m (Innenbereich)	
	☒	☐	☐	☐	Auebereich von Fließgewässern	
	☒	☐	☐	☐	Veränderung an Stillgewässer	
	☒	☐	☐	☐	Eintrag von Schadstoffen in Oberflächengewässer	
	☐	☒	☐	☐	Grundwasserverunreinigung	
	☐	☐	☒	☐	Grundwasserschutzgebiete, Kategorie	III b
	☐	☐	☒	☐	Grundwasserneubildungsrate	
	☐	☒	☐	☐	zusätzliche Belastung der Kanalisation und der Kläranlage	
	☐	☐	☐	☐	Wasserverbrauch	
	☐	☐	☐	☐	Sonst.:	
6. Mensch und seine Gesundheit	☒	☐	☐	☐	Radwegenetz, Fußgänger	
	☒	☐	☐	☐	Probleme beim Anschluss an den ÖPNV	
	☒	☐	☐	☐	Verkehrsbelastung, Verkehrsfluss	
	☒	☐	☐	☐	Nutzung von regenerativen Energiequellen	
	☒	☐	☐	☐	Gas- oder Fernwärmeanschluss	
	☒	☐	☐	☐	Verbrauch nicht erneuerbarer Rohstoffe	
	☒	☐	☐	☐	Energieverbrauch, Energieeinsparung	
	☐	☒	☐	☐	Belange des Klimaschutzes	
	☒	☐	☐	☐	Abfallaufkommen	
	☒	☐	☐	☐	Erdaushub, Bauschutt	
	☒	☐	☐	☐	Sonderabfälle	
	☒	☐	☐	☐	Erschütterungen	
	☐	☒	☐	☐	Licht	
	☐	☒	☐	☐	Lärm	
	☒	☐	☐	☐	elektromagnetische Strahlung	
	☐	☒	☐	☐	Unfälle bzw. Störfälle	
	☒	☐	☐	☐	Krankheitsauslösende Stoffe	
	☐	☒	☐	☐	Geruchsbelästigung	
	☐	☐	☐	☐	Sonst.:	
7. Kultur- und sonstige Sachgüter	☒	☐	☐	☐	archäologische Bodendenkmale	
	☒	☐	☐	☐	denkmalgeschützte Bausubstanz	
	☒	☐	☐	☐	sonstige Kleindenkmale	
	☐	☒	☐	☐	wichtige vom Menschen gestaltete Landschaftsteile	
	☒	☐	☐	☐	Beeinträchtigung der optischen Wahrnehmung	
	☐	☐	☐	☐	Sonst.:	