

Stadt Sonthofen

Bebauungsplan „Nr. 22-4. Änderung, Erweiterung eines Lebensmittelmarktes“ und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften hierzu

Begründung zu den

**PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN
MIT INTEGRIERTER DARSTELLUNG DER
UMWELTBELANGE, ARTENSCHUTZFACHLICHE
BEURTEILUNG**

17.06.2021



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

MXS-21-001 – BPL „Nr.22-4. Änderung, Erweiterung eines Lebensmittelmarktes“



Auftraggeber:

Stadt Sonthofen
Herr Bgm. Christian Wilhelm
Rathausplatz 1
87527 Sonthofen



Auftragnehmer:

meixner
Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
E-Mail: info@meixner.de
meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeitung:

Sofia Ntineli
M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

Thorsten Reber
Prokurist

Alexandra Ueber
M. Sc. Landschaftsökologie

Dr. Heidrun Ernst
Landschaftsplanerin

meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2.	Plangebiet und Untersuchungsraum	5
2.1	Lage des Plangebiets	5
2.2	Umgebung	5
3.	Einordnung in die Bauleitplanung.....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
3.2	Regionalplan.....	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend	8
3.5	Bebauungsplanverfahren.....	9
4.	Übersicht über Schutzgebiete und sonstige Schutzobjekte.....	9
4.1	Einbindung in das Landschaftsbild	11
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	11
4.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
4.2.2	Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	12
4.3	Flächenbilanz	12
5.	Raum- und Konfliktanalyse.....	13
5.1	Bestandsaufnahme, Umweltauswirkungen und Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung.....	13
6.	Artenschutzfachliche Beurteilung	17
6.1	Rechtliche Grundlagen.....	17
6.2	Flora	18
6.3	Fauna	19
6.3.1	Vögel.....	19
6.3.2	Fledermäuse.....	20
6.3.3	Amphibien und Reptilien	22
6.3.4	Weitere planungsrelevante Arten.....	22
7.	Maßnahmenkonzept.....	23
7.1	Vermeidungsmaßnahmen	23

7.2	Minimierungsmaßnahmen.....	23
8.	Quellen	27

ENTWURF

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Fa. Aldi beabsichtigt am Standort Sonthofen in der Oberstdorfer Straße 12 die Erweiterung der Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 1.200 m². Der Markt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet zwischen der Oberstdorfer Straße, der Freibadstraße, Bahndamm und der Nordgrenze des Grundstückes Flur-Nr. 694/1, Gemarkung Sonthofen. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB.

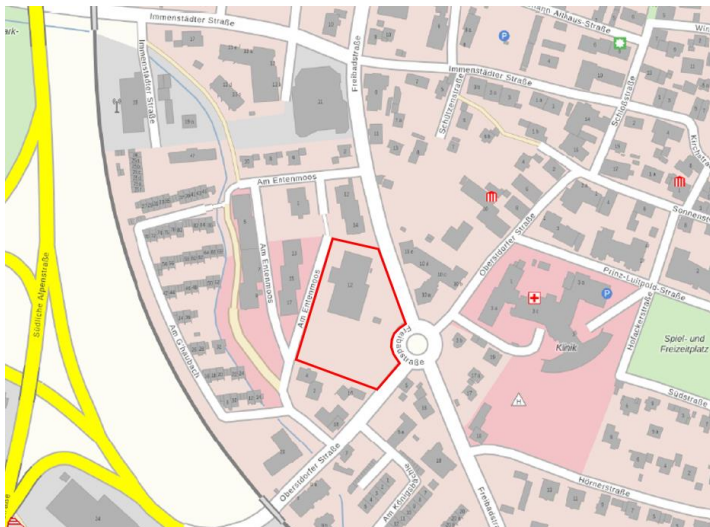


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, o.M.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha und befindet sich am westlichen Ortsrand von Sonthofen. Das Plangebiet wird von allen Seiten von Wohnbebauung begrenzt. Östlich befindet sich ein Kreisverkehr, der dem lokalen und überlokalen Verkehr dient.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 694/1.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

2.2 Umgebung

Das Plangebiet unterliegt derzeit gewerblicher Nutzung. Vierseitig grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Diese ist geprägt von vorwiegend Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern in rot oder rotbraunen Farbtönen. Östlich des Plangebietes verlaufen die „Freibadstraße“ und die „Oberstdorfer Straße“.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet (gelb), o.M.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sonthofen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 als Einzelgemeinde und Oberzentrum dargestellt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Immenstadt i. Allgäu (Abbildung 3).

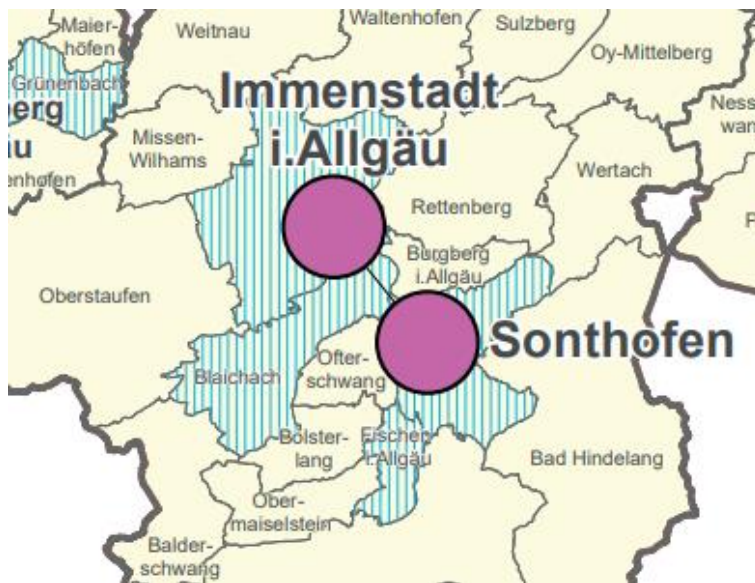


Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte Anhang 2, Stand 01.03.2018.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Allgäu stellt Sonthofen gemeinsam mit Immenstadt als gemeinsames Oberzentrum dar (Abbildung 4).

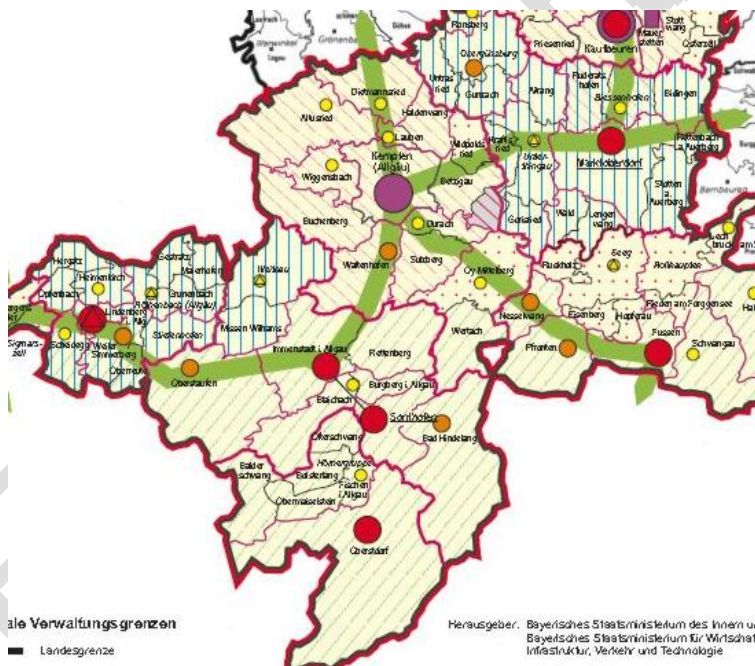


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan 2008 der Region Allgäu – Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu (16), Karte o.M.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen von 2002 stellt den Bereich des Plangebiets als gemischte Baufläche dar (Abbildung 5).



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen vom 22.10.2002, Plangebiet rot, Karte o.M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Nr. 22“ der Stadt Sonthofen, in Kraft getreten am 31.07.1979 (Abbildung 6).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein „Mischgebiet“ fest.

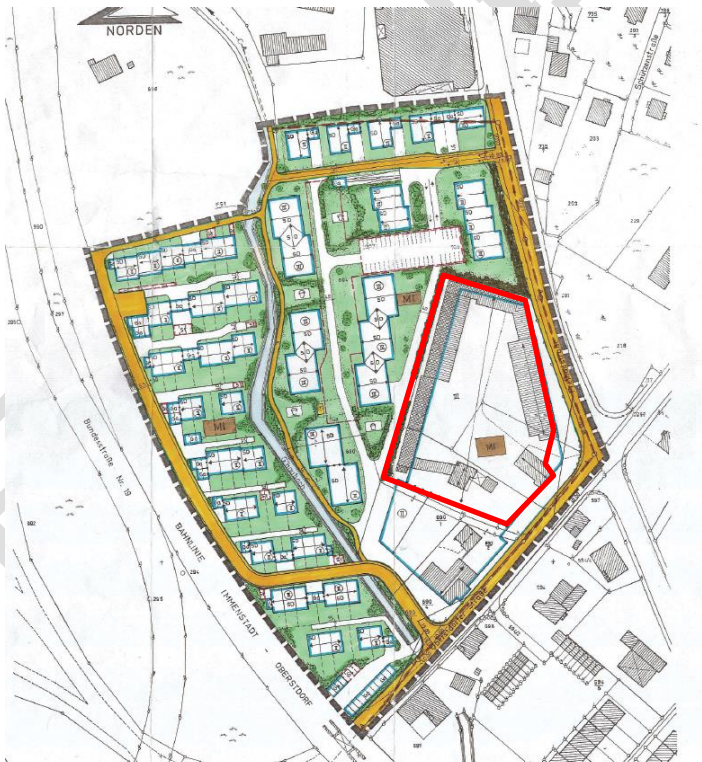


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nr. 22" der Stadt Sonthofen vom 31.07.1979, Plangebiet rot.

3.5 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB [1] für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zulässige Grundfläche wird deutlich unter 20.000 m² liegen (siehe Bebauungsplan). Somit kommt § 13a Abs. 1 Nr. 1 zur Anwendung. Eine überschlägige Prüfung gem. Anlage 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist jedoch der Nachweis, dass durch das Vorhaben nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000 - Gebietes vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5).

Weiterhin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind nachfolgende Angaben bzw. Untersuchungen nicht erforderlich

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB

Außerdem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG [1]) ist in der Regel nicht erforderlich.

4. Übersicht über Schutzgebiete und sonstige Schutzobjekte

Natura2000-Gebiete (§ 31 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturdenkmale (§ 28 BNatSchG), geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) o.ä. werden vom Vorhaben nicht berührt (Abbildung 7).

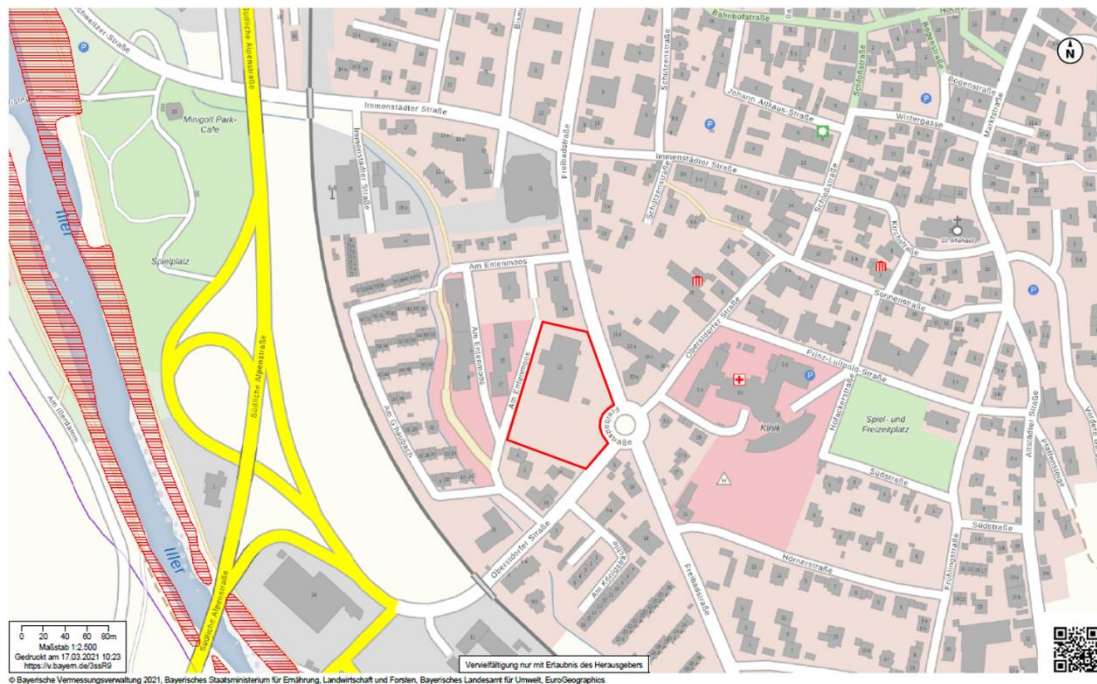


Abbildung 7: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (rot umrandet), o.M. [5]

Wasser- und Quellschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsflächen von HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem} sowie sonstige hochwasserbedeutsame Strukturen und Elemente (wassersensible Bereiche) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in dessen weiteren Umgebung

4.1 Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Bebauung und ist daher von der freien Landschaft praktisch nicht einsehbar. Der Bereich ist jedoch aufgrund der gut einsehbaren Lage an zwei größeren Straßen mit Kreisverkehr für das Ortsbild von Bedeutung. Positiv wirken sich hierbei die Bäume insbesondere entlang der Freibadstraße, in geringerem Umfang auch auf dem bestehenden Parkplatz aus.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Da die Darstellung der Umweltbelange Bestandteil der Begründung ist, befindet sich in diesem eine Abarbeitung und Begründung der Umweltthemen.

4.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß §11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, da der bestehende Aldi-Markt aufgrund der geplanten Erweiterung die im Gewerbegebiet maximal zulässige verkaufsflächenzahl von 800m² übersteigt. Die Zulässigkeiten entsprechen der Nutzung im Bestand

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche ist an der geplanten Erweiterungsfläche ausgerichtet und geht über diese hinaus. Die zulässige Überschreitung sichert den Bestand an Zufahrten, Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird so festgesetzt, dass sich die geplanten Nutzungen in die Umgebung einfügen, ohne als Fremdkörper zu wirken.

Bauweise

Die Bauweise ist entsprechend der bestehenden Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind aufgrund der Lage des Plangebiets unzulässig. Die Höhe des Werbepylons wird so beschränkt, dass er über die zulässigen Höhenentwicklungen des Hauptbaukörpers nicht hinausgeht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Diese ist so gewählt, dass das geplante Vorhaben realisiert werden kann und der Bestand gesichert ist.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze, Einkaufswagenboxen und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

Behandlung von Niederschlagswasser

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern.

Begrünung der Dachflächen

Flachdächer von Hauptgebäuden sind aufgrund der positiven ökologischen Wirkung zu begrünen

4.2.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Dachformen/ -neigung/ -farbe

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften treffen Regelungen für die Gestaltung der Dachlandschaft. Dabei liegt der Fokus auf einer Bandbreite von Möglichkeiten, die den zukünftigen Bauherren ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit ermöglicht. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer. Diese entsprechen einem modernen Baukörper und sind im Gemeindegebiet bereits vorhanden. Das Spektrum der Dachneigungen ist im Sinne der zukünftigen Bauherren weit gefasst.

Das Dach ist ein wichtiges Element für das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes. Im zu gewährleisten, dass die Dächer sich in die umgebende Dachlandschaft einfügen und das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes nicht beeinträchtigen sind nur graue bis schwarze und rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Die Farbgebung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes, sind hinsichtlich der Fassadengestaltung grelle Farbtöne ausgeschlossen. Dies würde zu einer markanten Störung des Ortsbildes führen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausführung in Größe und Beleuchtung beschränkt. Dies verhindert eine negative Beeinflussung des fließenden Verkehrs auf die Freibadstraße.

2.4.1 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in ihrer Aufständeshöhe limitiert, um ein zu weites Auskragen der selben über die Attika des Flachdaches hinaus zu vermeiden. Ferner sind sie aus Gründen der Sicht um 1m von dieser nach innen zu versetzen.

Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird die Festsetzung zur Gestaltung von unbebauten Flächen getroffen.

4.3 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Fläche in %
Sonstiges Sondergebiet	6.816,2 m ²	82,4
Private Grünfläche	1.451,9 m ²	17,6
Gesamt	8.268,1 m²	100

5. Raum- und Konfliktanalyse

5.1 Bestandsaufnahme, Umweltauswirkungen und Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Fläche, Geologie und Boden		
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der beim Bayern Atlas vorhandenen Geodaten (dGK25) im Verbreitungsgebiet der Jüngsten Auenablagerung (Jüngere Postglazialterrasse 3). Das Gestein wird beschrieben als Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel [5]. Moorböden und Geotope sind vom Vorhaben nicht betroffen. Hinweise auf Altlasten liegen keine vor. Durch überplanten Flächen liegen innerhalb bestehender Bebauung und sind bereits versiegelt (Nutzung als Parkplatz, Supermarkt). Ein natürliches Bodengefüge ist bereits nicht mehr vorhanden. <u>Vorbelastungen</u> • Versiegelung (Bestandsgebäude, Parkplatz)	• Nutzung von bereits versiegelter Fläche → entspricht dem Grundsatz des Flächenspargebots	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Bodenschutz, u.a. (vgl. Kapitel 7)
Wasser		
Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete im Plangebiet. Wasserschutzgebiete sind im näheren Umkreis zum Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Lage im weiteren Talraum der Iller ist davon	• potenziell baubedingte Schadstoffeinträge ins Grundwasser • wegen bestehender Versiegelung voraussichtlich keine Erhöhung	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Schutz des Grundwassers, u.a. (vgl. Kapitel 7)

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
auszugehen, dass das Grundwasser bis zu wenige Meter unter der Geländeoberfläche anstehen kann. <u>Vorbelastungen</u> • Versiegelung • Stoffliche Emissionen aus Verkehr	des Oberflächenabflusses durch Erweiterung der Verkaufsfläche • keine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten	
Klima/ Luft		
Da die Fläche bereits bebaut und versiegelt ist (Nutzung als Parkplatz, Supermarkt) und sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet, ist die Durchwindung bereits beeinträchtigt. Schadstoffeinträge durch den Verkehr sind bereits vorhanden. Die vorhandenen Gehölzbestände dienen der Frischluftherzeugung und bleiben erhalten. <u>Vorbelastungen</u> • Bebauung und Straßen (Schadstoffeinträge, lokale Klimaerwärmungen, Hausbrand u.a.)	• Ggf. temporäre Luftbelastung durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase • geringe Erhöhung der lokalen Temperaturen (mikroklimatische Aufheizungseffekte durch die zusätzlichen Fassadenflächen bei Vergrößerung des Baukörpers) • insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft	Erhalt der Gehölze u.a. (vgl. Kapitel 7)
Arten, Biotope und Biodiversität		
Das Plangebiet besteht aus einem Bestandsgebäude, welches als Supermarkt genutzt wird, versiegelter Verkehrsfläche (Parkplatz) und kleinteilig Grünbereichen (junger Bergahorn, verschiedene Ziersträucher). Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der derzeitigen Nutzung stellt das	• Keine: Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen	Erhalt der Gehölze, Gebäudesanierung im Winterhalbjahr, Integration von Vogel- und Fledermausquartieren, u.a. (vgl. Kapitel 7)

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Plangebiet aus artenschutzfachlicher Sicht eine geringwertige Fläche dar. <u>Vorbelastungen</u> • Lärm- und Schadstoffbelastung durch die Straßen • Versiegelung (Gebäude, Parkplatz)	werden (detaillierte Aussagen sowie Abhandlung der Verbotstatbestände: siehe Kapitel 6).	
Landschaft		
Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich und ist bereits bebaut und versiegelt (Nutzung als Parkplatz, Supermarkt). Für das Landschaftsbild hat es keine Bedeutung. Durch die gut einsehbare Lage an zwei Straßen mit Kreisverkehr prägen jedoch das vergleichsweise niedrige, aber langgestreckte Satteldach-Gebäude sowie der eher monoton wirkende Parkplatz das Ortsbild an dieser Stelle mit. Positiv wirken sich hierbei die Bäume insbesondere entlang der Freibadstraße aus. <u>Vorbelastungen</u> • Straße, Supermarkt-Gebäude	• temporäre baubedingte Beeinträchtigung durch Baustelleneinrichtung sowie evtl. Staubemissionen u.a. • keine dauerhafte Beeinträchtigung, da Bäume erhalten bleiben	Erhalt der Gehölze u.a. (vgl. Kapitel 7)
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit und Erholung		
Das Plangebiet zählt zum Wohnumfeld von Sonthofen und wird zum Einkaufen regelmäßig aufgesucht. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche führt zu einer Erhöhung des	• temporäre baubedingte Beeinträchtigung durch Baustelleneinrichtung sowie evtl. Bodenauf-/	Erhalt der Gehölze u.a. (vgl. Kapitel 7)

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Kaufangebotes; von einer Erhöhung des Verkehrs ist jedoch nicht auszugehen. <u>Vorbelastungen</u> • Lärm- und Schadstoffemissionen durch Verkehr	abtrag, Staubemissionen u.a., jedoch keine dauerhafte Verschlechterung der Luftqualität	
Kultur- und Sachgüter		
Kulturdenkmale, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale aus dem Plangebiet oder seiner Umgebung sind nicht bekannt. <u>Vorbelastungen</u> --	--	Denkmalschutz (vgl. Kapitel 7)

6. Artenschutzfachliche Beurteilung

Die Zugriffsverbote gelten für die Bauleitplanung nicht unmittelbar. Der Vollzug des Bebauungsplanes kann jedoch zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen. Daher wird auf Grundlage einer Relevanzbegehung durch Fr. Ueber (M.Sc. Landschaftsökologie) am 17.03.2021 eine Potenzialabschätzung vorkommender Habitatstrukturen vorgenommen. Nach der Abschätzung aller im Planungsgebiet vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, werden die Auswirkungen des Vorhabens auf besonders und streng geschützte Arten untersucht und geprüft, inwiefern die ermittelte Betroffenheit durch Maßnahmen und Planungsoptimierungen vermieden bzw. vermindert werden kann. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder schutzwürdigen Bereiche, daher wurde keine Auswertung von Hinweisen auf Vorkommen planungsrelevanter Arten in den Informationen zu Schutzgebieten durchgeführt.

6.1 Rechtliche Grundlagen

Das nationale Artenschutzrecht unterscheidet den allgemeinen Schutz von wild lebenden Tier- und Pflanzenarten nach §§ 39 und 40 Bundesnaturschutzgesetz sowie den besonderen Artenschutz nach den §§ 44 ff BNatSchG [1].

Die artenschutzfachliche Beurteilung behandelt die Ermittlung möglicher Verbotstatbestände, die im § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert sind und für die europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich geschützte Arten) gelten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (Tötungsverbot)*
2. *wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten** und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der **lokalen Population** einer Art verschlechtert (Störungsverbot),*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der **besonders geschützten Arten** aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, [...](Schädigungsverbot).*

Nach § 44 Abs. 5 liegt kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erreicht werden kann. In diesem Fall sind auch unvermeidliche Beeinträchtigungen von Individuen durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vom Verbot in Satz 1 ausgenommen.

6.2 Flora

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 694/1 der Stadt Sonthofen im Oberallgäu und ist ca. 0,83 ha groß. Es unterliegt bereits einer vollständigen anthropogenen Nutzung als Supermarkt-Standort mit dazugehörigem Parkplatz und Straßenbegleitgrün mit jungen Bäumen und bodendeckenden Ziersträuchern (Abbildung 8). Die Bäume (v.a. Bergahorn) sind in einem vergleichsweise vitalen Zustand und weisen – vermutlich auch aufgrund der Lage an der Straße und der damit verbundenen Pflege durch die Verkehrssicherungspflicht – kaum Totholz auf. Aufgrund der Struktur der Bäume (u.a. junges Alter, geringer Durchmesser, kaum Totholz) ist kein Potenzial für Höhlenbrüter oder Quartierpotenzial für Fledermäuse gegeben. Spalten, Nester oder Baumquartiere wurden keine festgestellt.

Die Grünbestände bleiben durch das Vorhaben unberührt und werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.



Abbildung 8: Fotos der Relevanzbegehung, 17.03.2021

6.3 Fauna

6.3.1 Vögel

Alle europäischen Vogelarten sind im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt und unterliegen den Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Bewertung

Durch die Lage im Siedlungsbereich, die zahlreichen Fahrzeugbewegungen durch die Nutzung des Supermarktes und die damit verbundenen Störungen durch u.a. Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen sowie wegen des Mangels an Strukturen (v.a. versiegelte Fläche, junge Bäume) wird die Eignung als Lebensraum deutlich eingeschränkt.

Das Gebäude weist eine überstreichende Verschalung aus Metall oder Kunststoff auf, die dicht an die Wand anschließt. Das Gebäude weist keine Nischen auf, welche von Vögeln als Nistplatz genutzt werden könnten (Abbildung 9). Bei der Begehung ergaben sich keine Hinweise wie Kotspuren auf beispielsweise Brutplätze von Hausrotschwanz, Bachstelze oder Schwalben.



Abbildung 9: Fotos des zu untersuchenden Gebäudes, 17.03.2021

Das Plangebiet bietet avifaunistisches Potential für die ubiquitären Singvögel und Gebüschbrüter (Zweig- und Bodenbrüter). Bei diesen ubiquitären Vogelarten, den so genannten „Allerweltsarten“ wie Amsel und Buchfink, wird aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes i.d.R. davon ausgegangen, dass bei vorhabensbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Supermarktes in Richtung Osten mit Erhalt der Grünbestände, führt zu keiner erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten.

Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): Um einen Verstoß gegen den § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreima-

chung (u.a. Gebäudearbeiten) außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Zur Verhinderung von Vogelschlag an Fensterfronten sollten entsprechende Maßnahmen ergriffen werden (vgl. Kapitel 7).

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Während der Bauzeit ist mit einem geringen Anstieg von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit zu rechnen. Diese Wirkungen sind jedoch nur vorübergehend und werden nicht als erheblich eingestuft. Auftretende lokale Beeinträchtigungen oder Störungen werden als zu gering eingeschätzt, um den Verbotstatbestand der Störung auszulösen. Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten können ausgeschlossen werden, da das Plangebiet keine geeigneten essenziellen Lebensstätten oder essenzielle Nahrungshabitate für gefährdete Arten bietet. Eine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG): Da das Bestandsgebäude kein Potenzial für Gebäudebrüter aufweist und die Gehölze erhalten bleiben, entfällt durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche in Richtung Osten kein Bruthabitat. Aufgrund der bereits vollständig versiegelten und anthropogen geprägten Flächen sowie wegen des Erhalts der Grünbestände kann ein Verlust an essenziellem Nahrungshabitat ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt daher weiterhin erfüllt.

Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

6.3.2 Fledermäuse

Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG streng geschützt.

Bewertung

Durch die Lage im Siedlungsbereich, die intensive Nutzung des Supermarktes und die damit verbundenen Störungen durch u.a. Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen sowie wegen des Mangels an Strukturen (v.a. versiegelte Fläche, junge Bäume) wird die Eignung als Lebensraum deutlich eingeschränkt.

Das Gebäude weist eine überstreichende Verschalung aus Metall oder Kunststoff auf, die dicht an die Wand anschließt. Mögliche Spaltenstrukturen unterhalb der Regenrinne können aufgrund der Größe des Spaltes und des glatten Materials ausgeschlossen werden (Abbildung 10). Im Übergangsbereich zwischen der Verschalung und dem Gemäuer sind minimale Materialermüdungen zu sehen, welche von einzelnen Fledermäusen zum Einschlüpfen genutzt werden könnten. Es handelt sich hierbei um suboptimale Habitate, bei denen aber nicht völlig auszuschließen ist, dass einzelne Tiere diese nutzen, z.B. als Tagesversteck. Aufgrund der Größe und der Temperierbarkeit dieser Strukturen, können

Wochenstuben und Winterquartiere jedoch ausgeschlossen werden. Bei der Begehung ergaben sich keine Hinweise auf Quartiere, z.B. Kotpellets von Fledermäusen.



Abbildung 10: Fotos der für Fledermäuse relevanten Strukturen am zu untersuchenden Gebäude, 17.03.2021

Aufgrund der Struktur der Bäume ist kein Quartierpotenzial für Fledermäuse gegeben (vgl. Kapitel 6.2). Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bleiben erhalten. Die versiegelte Parkplatzfläche bietet kaum Nahrung. Dem Plangebiet ist demnach keine höhere Bedeutung für die Fledermausfauna im Innenstadtbereich zuzuweisen.

Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): Um einen Verstoß gegen den § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (u.a. Gebäudearbeiten) vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Über die Dauer der Bauphase sind evtl. zusätzliche Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen und Vibrationen zu erwarten. Diese Baumaßnahmen finden untertags und somit außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen statt. Außerdem sind die Baumaßnahmen zeitlich begrenzt und werden daher als nicht erheblich eingestuft. Nach Fertigstellung der Bebauung ist nicht mit einer signifikanten Erhöhung von Lärm- und Lichtemissionen zu rechnen. Das Plangebiet wird bereits als Supermarkt und Parkplatzfläche genutzt, somit ist mit dem Vorhaben keine Veränderung der Habitatstruktur verknüpft. Da das Plangebiet außerdem bereits vom Siedlungsbereich umschlossen ist, sind Störungen durch Licht, Verkehrslärm etc. bereits vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der zu erwarteten Fledermausarten durch Licht oder Lärm kann ausgeschlossen werden. Aus guter naturschutzfachlicher Praxis wird empfohlen, bei notwendigen Neuinstallationen der vorhandenen Außenbeleuchtung (z.B. bei Defekten) lediglich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, da dies die Nahrungsgrundlage (auch) für Fledermäuse sichert und damit mögliche lichtbedingte Beeinträchtigungen minimiert. Da das Plangebiet keine Strukturen für die Aufzucht und Überwinterung bietet und das Vorhaben keine Barriere für die Wanderung von Fledermäu-

sen darstellt, kann eine nachhaltige signifikante Verringerung der Größe oder des Fortpflanzungserfolgs der lokalen Populationen in Folge von Störungen ausgeschlossen werden.

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG): Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Überwinterungsquartieren von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben werden potenzielle Einzelquartiere und Ruhestätten von suboptimaler Qualität entfernt, jedoch verbleiben am Bestandsgebäude weiterhin ausreichend solcher Strukturen erhalten. Außerdem werden durch den Anbau der Verkaufsfläche ggfls. neue Spaltenquartiere geschaffen. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt somit weiterhin erfüllt.

Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

6.3.3 Amphibien und Reptilien

Amphibien: Im Plangebiet befinden sich keine potenziellen Laichgewässer und geeignete Landlebensräume für Amphibien. Aufgrund der Nutzung als Parkplatz und Supermarkt weist es kein Potenzial für planungsrelevante Amphibienarten (z.B. Gelbbauchunke) auf.

Reptilien: Im Plangebiet befindet sich kein Mosaik aus einer dichten aber nicht vollständig geschlossenen Krautschicht, vereinzelt stehenden Gehölzen, v.a. Gebüsch und eingestreuten vegetationslosen Offenbodenflächen, Trockenmauern, Ruderalfluren und grabbaren Bodenstellen. Aufgrund der Habitatstrukturen (Nutzung als Parkplatz und Supermarkt) kann ein Vorkommen planungsrelevanter Reptilienarten (u.a. Zauneidechsen) ausgeschlossen werden.

6.3.4 Weitere planungsrelevante Arten

Innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung sind siedlungstypische und somit i.d.R. auch störungstolerante Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) zu erwarten.

National streng geschützte sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie der Gruppe der Fische, Weichtiere, Libellen, Käfer, Fang- und Heuschrecken, Schmetterlinge konnten aufgrund der Habitatstrukturen und derzeitigen Nutzung nicht festgestellt werden.

7. Maßnahmenkonzept

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Gebäudeabriss und -sanierungen während des Fledermaus-Winterschlafs

Hinweis: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von potenziell am Bestandsgebäude vorkommenden Fledermäusen (ggf. Sommerquartiere von Einzeltieren) sollten Arbeiten an diesem Gebäude (z.B. Sanierung) im Zeitraum des Fledermaus-Winterschlafs, d.h. zwischen 15.10. und 15.03., durchgeführt werden.

Begründung: Vermeidung einer erheblichen Störung oder Tötung von Fledermäusen oder Zerstörung von Sommerquartieren (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1–3 BNatSchG), u.a.

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität

V2 Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser

Hinweis: Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Artikel 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) unverzüglich beim Landratsamt Oberallgäu, SG 22 Umwelt und Natur, Wasserrecht (in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt), anzuzeigen.

Begründung: Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt und Schutz des Grundwassers vor irreversiblen Beeinträchtigungen.

Schutzgüter Wasser

7.2 Minimierungsmaßnahmen

M1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Nahversorger“ sind für öffentliche Stellplätze sowie weitere geeignete Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

Begründung: Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt (u.a. Stärkung des Wasserkreislaufes durch die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses), Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung.

Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser

M2 Ausschluss unbeschichteter Bleche

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB: Für die Dachdeckung sowie Dachrinnen zulässiger Nebenanlagen sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.

Begründung: Minimierung der Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge.

Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser

M3 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen

Hinweis: Für die Außenbeleuchtung sollten insektendicht eingekofferte Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen verwendet werden. Die Beleuchtung sollte konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Empfehlenswert sind Lampentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LEDs oder vergleichbare insektenschonende Leuchtmittel).

Begründung: Minimierung der Auswirkungen auf nachtaktive Insekten (v.a. Lockwirkung), Minimierung der Beeinträchtigung von nachtaktiven Vögeln und Fledermäusen. Minimierung der nächtlichen Lichtemissionen in die Landschaft.

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch

M4 Bodenschutz

Hinweis: Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

Begründung: Entlastung der Erddeponien und automatische Verwendung gebiets-eigenen Materials. Schutz des Bodengefüges vor unnötiger Verdichtung durch

Baustelleneinrichtungen. Geringerer Eingriff in das Bodengefüge und somit weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen. Geringerer Eingriff in den Wasserhaushalt durch Erhalt der Bodenfunktionen. Schutz von Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen.

Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser

M5 Vogelschlag an Glas

Da normkonkretisierende Maßstäbe zu einer Risikoabschätzung des Vogelschlags an Glas fehlen, besteht bei der Beurteilung eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative der Fachbehörden. Der Vogelschlag an Glas ist bauobjektbezogen zu betrachten und es sind in jedem Fall Maßnahmen zu treffen, welche eine Erhöhung der Mortalität vermeiden. Zum derzeitigen Planstand auf Bebauungsplan-Ebene können keine näheren Aussagen zum Vogelschlag getroffen werden, da Größe, Reflektionsgrad etc. von Scheiben noch nicht präzise festgelegt und somit auch keiner artenschutzrechtliche Einschätzung unterzogen werden können. Konkrete Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung vollständig abzuhandeln und festzusetzen.

Hinweis: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen zu ergreifen.

- Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.
- Reflexion zu vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Begründung: Schutz wildlebender Vogelarten, Verringerung der Mortalität durch menschliches Einwirken, ggf. Verbesserung der Zustände der lokalen Populationen.

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität

M6 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren

Hinweis: Um neue Habitate für Vögel und Fledermäuse zu schaffen, können Fledermausquartiere und Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z.B. Feldsperling,

Hausrotschwanz) an die geplanten Gebäude integriert werden. Empfohlen werden zwei Nisthilfen pro Gebäude.

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität

M7 Denkmalschutz

Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landratsamt Oberallgäu, Denkmalschutz, bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Begründung: Die Beachtung der Meldepflicht dient dazu, Gefährdungen für wertvolle archäologische Funde oder Befunde zu vermeiden bzw. eine fachgerechte Dokumentation und ggf. Bergung sicherzustellen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

8. Quellen

- [1] BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- [2] BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- [3] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- [4] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: DenkmalAtlas (<https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>)
- [5] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: geoportal.bayern.de/bayernatlas (BayernAtlas)
- [6] DIN 18915 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten. – Ausgabedatum: 2002-08; Berlin (Beuth)
- [7] DIN 19731 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (1998): Bodenbeschaffenheit. Verwertung von Bodenmaterial. – Ausgabedatum: 1998-05; Berlin (Beuth)
- [8] WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Friedrichshafen, den



Thorsten Reber, Prokurist

Sonthofen, den [Datum]



Bgm. Christian Wilhelm