



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

BUND Naturschutz in Bayern e.V. Dr.-Johann-Maier-Str. 4 93049 Regensburg

Stadt Immenstadt
Per mail:
s.wolf@immenstadt.de

Ortsgruppe Immenstadt
immenstadt@bund-
naturschutz.de
und
Kreisgruppe
Kempton-Oberallgäu
Seestr. 10
87509 Immenstadt
Kempton-oberallgaeu@
bund-naturschutz.de
Tel. 08323-9988740

23.06.23

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fanyareal", Stadt Immenstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung und Zugang zu den Planungsunterlagen. Wir sehen den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Fanyareal kritisch, da grundsätzliche Aspekte des Biotop- und Artenschutzes bereits im jetzigen Planungsstadium nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Wir verweisen auf unsere im Rahmen der "Frühzeitigen Äußerung" formulierten Einwendungen zum vorhabenbezogenen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Fanyareal" vom 27.3.2023 und halten diese weitgehend aufrecht:

„Das im Bereich des geplanten Baugebiets kartierte Biotop ist Teil einer entlang der Otto-Keck-Straße seit dem 18. Jahrhundert bestehenden Gehölzreihe (Abb.1A/B). Auf dem zur Überbauung geplanten Areal befinden sich alte Eichen und Bergahorne mit Totholzanteilen und Höhlenbildungen (Abb.2-4). Diese könnten Lebensräume für Höhlenbrüter und den an der Otto-Keck-Straße zahlreich beobachtbaren Fledermäusen sein. Deshalb greift in diesem Fall der europäische Artenschutz, der besagt, dass vor einer Fällung der Bäume eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden muss. Die Ortsgruppe Immenstadt des Bund Naturschutz fordert den Erhalt des Biotops bzw. verlangt eine artenschutzrechtliche Überprüfung durch einen unabhängigen Gutachter. Da der gesamte sonnenbeschienene Südhang des Kalvarienbergs von Eidechsen besiedelt ist, ist davon auszugehen, dass auch auf dem Areal der ehemaligen Jakob-Villa Habitate vorkommen. Da für diese nach dem europäischen Artenschutzrecht ein Tötungsverbot besteht, muss vor dem Beginn der Baumaßnahmen eine Eidechsenkartierung durchgeführt werden. Das im Baubereich liegende Biotop ist auch deshalb von Bedeutung, weil hier eine Vernetzung mit weiteren angrenzenden Biotoparealen anzunehmen ist. Die alten Bäume sind nicht ausgleichbar.

Spendenkonto:
Bank für Sozial-
wirtschaft, München
Kto. 8844000
BLZ 70020500

Bankverbindung:
Volksbank Regensburg
Kto. 604100
BLZ 75090000

*Wenn man als Ausgleich neu anpflanzt, ist die Biotopqualität erst nach Jahrzehnten / Jahrhunderten wieder ähnlich. Der Baum- und Gehölzbestand im unteren Bereich des Geländes wurde bereits fast vollständig gerodet. Neben einem umfangreichen Gehölzbestand wurden in diesem Bereich auch zahlreiche alte Buchen, Fichten und Lärchen gerodet (siehe Abb.5-7). Es ist davon auszugehen, dass diese Bäume teilweise als Biotopbäume einzustufen waren. Eine Untersuchung durch die Eigentümer auf Totholz, Höhlen- oder Spaltenquartiere erfolgte nach deren Angaben nicht. Wir gehen daher davon aus, dass durch die Rodungsarbeiten in erheblichem Maße Lebensraum und Brutstätten für Fledermäuse und Vögel zerstört wurden und so Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst wurden. Ein Ausgleich/Sanierung dieser Rodungen ist deshalb zwingend erforderlich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Berechnung der Ausgleichserfordernisse bzw. der nötigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist als Ausgangszustand daher zwingend der Zustand vor der Rodung anzusetzen. Um den funktionalen Zusammenhang des Ausgleichs zu gewährleisten, regen wir an, den Ausgleich im oberen Bereich des Grundstücks im Umfeld des kartierten Biotops zu realisieren.“
(Ortsgruppe Immenstadt, Wolfgang Kaufhold, 1. Vorsitzender)*

In Ergänzung dazu bitten wir um Berücksichtigung der unserer Ansicht nach noch nicht ausreichend in die vorhabensbezogene Planung eingearbeiteten Hinweise. Wir gehen davon aus, dass entsprechende Fachgutachten zu (den verbliebenen) Biotopbäumen als potenzielle Habitate für Vogel- und Fledermausarten mit Höhlenhabitaten ebenso vergeben wurden wie zu Vorkommen von Reptilien. Im vorgelegten Plan zu den projektbezogenen Angaben und Fragestellungen sind diese Angaben offenbar nicht auf den (ursprünglichen und jetzigen) Gehölzbestand im Fanyareal angewendet. Wir bitten dies nachzuholen.

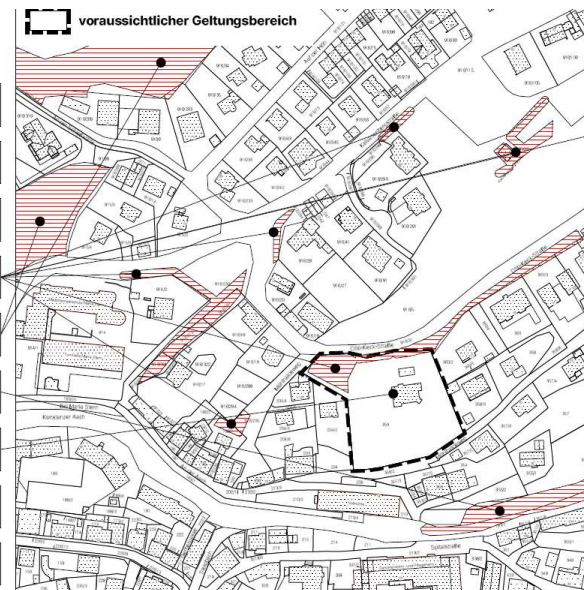
mögliche Quartiere geschützter Fledermaus- und Vogelarten im Gebäude

potenzielle Strukturen für streng geschützte Reptilienarten

Bäume als potenzielle Habitate für Vogelarten

Projektbezogene Angaben und Fragestellungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fanyareal", Stadt Immenstadt i. Allgäu

geplante Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
Fläche des Geltungsbereiches: ca. 0,52 ha
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB; Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Villa erforderlich?
Gem. § 30 BNatSchG - kartiertes Biotop "Gehölze und Hecken am süd- bis südostexponierten Hang im nördlichen Stadtgebiet von Immenstadt" (Teilflächen 007 bis 013)
Gem. § 30 BNatSchG - kartiertes Biotop "Laubmischwälder am nördlichen Stadtrand von Immenstadt" (Teilflächen 002 und 003)
Gem. § 30 BNatSchG - kartiertes Biotop "Begleitgehölze der Konstanzer Ach Immenstadt Ost"
mögliche Quartiere geschützter Fledermaus- und Vogelarten im Gebäude
potenzielle Strukturen für streng geschützte Reptilienarten
Bäume als potenzielle Habitate für Vogelarten



Gesetzlich geschützte Biotope im Baugebiet und ggf. im Bereich der Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung einschließlich der Zufahrtswege sind bislang unklar. Um die ohnehin erheblichen Baumfällungen so minimal wie möglich zu halten, sollte die Bauphase in der Planung dargestellt und so ausgeführt werden, dass weitere Biotopflächen nicht tangiert werden. Ganz besonders zu schützen sind die verbliebenen alten Eichen und Bergahorne mit Totholzanteilen und Höhlen. Bei allen zukünftigen Anfragen zu weiteren Fällungen sollte zunächst gutachterlich geprüft werden, ob bewohnte oder potenziell bewohnbare Höhlen oder Spalten vorhanden sind (bei der ersten Fällaktion Anfang Februar 2023 wurde diese Überprüfung nicht amtlich eingefordert).

Artenschutz: Zauneidechse, Fledermäuse, Vögel

Im Bereich des Kalvarienberges, unmittelbar angrenzend zur Otto-Keck-Straße ist eine vitale und Individuen reiche Population der Zauneidechse bekannt. Von Anwohnern (und Mitgliedern BN-Ortsgruppe Immenstadt) wird immer wieder beobachtet, dass Eidechsen vom Kalvarienberghang kommend die Straße in Richtung Fanyareal überqueren. Im Mühlhaldeweg wurde beobachtet, dass Eidechsen vom Areal der alten Villa aus, die Straße in Richtung Hofmühle überqueren.

Das die letzten Jahrzehnte bestehende Fanyareal mit seiner Südexposition und einem kleinräumigen, strukturreichen Mosaik aus Gehölzen und Offenstellen konnte günstige Lebensraum-bedingungen für ein Zauneidechsenhabitat bieten. Es liegt also auf der Hand, dass im geplanten Baugebiet ebenfalls

zahlreiche Eidechsen zu erwarten sind, die im Austausch mit umliegenden Habitaten insgesamt eine stabile Population im Austausch mit dem Kalvarienberg bilden.

Die nun geplante massive Bebauung (5 Wohnblocks inklusive Tiefgaragen, Straßen, gepflasterte Wege, Carports und Stellplätze) mit in der Folge erhöhtem Verkehrsaufkommen führt dagegen sowohl zu einer empfindlichen Reduzierung des Lebensraumes als auch des Biotopverbundes der Zauneidechsenhabitate in den Südhanglagen der Stadt Immenstadt.

In Anbetracht laufender Bauungen an anderer Stelle der Otto-Keck-Straße und der hier aufgetretenen Missachtung des rechtzeitigen Artenschutzes für die Zauneidechse fordern wir für das Fanyareal die frühzeitige Einbindung eines geeigneten Fachbüros zur Dokumentation des Ausgangszustandes, Sicherung der bestehenden Tiere und ein schlüssiges Konzept wo und wie VOR BAUBEGINN ein neuer Lebensraum für die Zauneidechsen geschaffen werden kann, da diese nicht in die bereits besetzten Reviere (wie bspw. am Kalvarienberg) umgesiedelt werden können.

Ebenfalls gutachterlich zu untersuchen ist, ob Fledermäuse nicht nur im Bereich der alten Villa angesiedelt sind, sondern auch in den Baumhöhlen Unterschlupf finden. Da im Bereich der Otto-Keck-Straße auch Wasserfledermäuse beobachtet werden, ist davon auszugehen, dass auch für diese Tierart durch das Parkgelände der Villa eine Grünvernetzung zur Konstanzer Aach besteht, die durch die massive Bebauung und eine anzunehmende nächtliche Beleuchtung gestört wird.

Im Bereich des bisherigen Parkgeländes und entlang des Kreuzweges war in den letzten Jahrzehnten eine größere Kolonie von Trauerschnäppern registriert worden, die dort jedes Frühjahr ihre Brutplätze belegten. Dieses Jahr, nach erfolgter Fällungsaktion, wurde leider nur noch ein einziger männlicher Vogel beobachtet. Wegen fehlender Untersuchungen im Zuge der Fällaktion ist leider nicht auszuschließen, dass bei der Fällung des alten Baumbestandes erhebliche Brutstätten dieser Höhlenbrüter zerstört wurden.

Eine weitere Verschlechterung der Habitate heimischer Tiergruppen kann nicht hingenommen werden und sollte in der Ausgleichsflächenbilanz nicht nur textlich sondern auch mit konkreten Flächensicherungen berücksichtigt werden.

Unklar bleibt in der vorliegenden Information des Vorhabensträgers Wie und Wohin 800 m² Biotopfläche „verlegt“ werden sollen (siehe S 7 Präsentation Bolte und ob diese Fläche ausreichend sein kann).

Umwelt, Erholung und Verkehr

Der Kalvarienberg in Immenstadt ist ein von weitem einsehbarer, bisher noch von viel Grün dominierter, das Stadtbild prägender Bereich. Die fortlaufende Bebauung der Otto-Keck-Straße und insbesondere der Wegfall des parkartig von alten hohen Bäumen bewachsenen Fany-Geländes wird das Stadtbild stark und das Landschaftsbild negativ verändern.

Im Bereich der Otto-Keck-Straße, die entlang des Kalvarienberg-Parkgeländes verläuft und von vielen Immenstädtern als Panoramaweg und Naherholungsgebiet genutzt wird, führt sowohl die massive Bebauung mit Parkplätzen bis direkt an die Straße als auch die deutlich zunehmende Verkehrsbelastung zu einer starken Beeinträchtigung des Erholungswertes für Anwohner und Gäste.

Da im neu zu schaffenden Wohnquartier keine Beschränkung des Autoverkehrs vorgesehen ist, halten wir angesichts der viel zu engen Zufahrtswege (sowohl über den Mühlhaldeweg als auch über die Otto-Keck-Straße) eine für Mensch und Umwelt verträgliche Verkehrsführung für nicht möglich, die Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer (viele Schulkinder!) nimmt erheblich zu. Dieser Aspekt sollte eingehend durch städtische Verkehrs- und Sozialreferenten geprüft werden.

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen jeder Art können aus Sicht des BN nicht am Kalvarienbergpark nördlich der Otto-Keck-Straße vorgenommen werden, da aufgrund der bestehenden hochwertigen Vegetation (Biotop würdige Grünflächen mit Orchideen und gesetzlich geschützten Magerwiesen-Anteilen) keine ökologische Verbesserung mehr erzielt werden kann.

Durch die Bebauung zerstörte Habitate der angegebenen Artengruppen Reptilien, Fledermäuse, Vögel sollten deshalb zum Teil möglichst auf dem Areal der Villa selbst ausgeglichen werden, daran angepasst werden sollten entsprechend sowohl die Gestaltung der Baukörper, die Verwendung des Baumaterials und insbesondere der Grünordnungsplan.

Zusätzlich wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Eingriffsbereiches („Verlegung Biotop“) erforderlich.

Klimaschutz - Wasserhaushalt

Im Rahmen der massiven Bebauung sollten zahlreiche Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden:

Der Wegfall Schatten spendender am Südhang führt auch für den Menschen zu negativen Folgen für die Gesundheit.

Weiterhin ist die Wasseraufnahmefähigkeit der versiegelten Böden drastisch gegenüber des strukturreichen Gehölzbestandes reduziert, so dass die Zunahme

der Starkregenfälle Auswirkung auf den Hochwasserschutz der Unterlieger haben könnte. Die angestrebte Versickerung auf dem Grundstück in Hanglage ist dabei eine Herausforderung. Am besten kann dies durch eine Reduzierung des bisher geplanten Ausmaßes der Versiegelung auf dem Grundstück erreicht werden. Der zusätzliche Flächenverbrauch für Zufahrtswege und Parkplätze ist immens, hier sollten ausschließlich versickerungsfähige Beläge zugelassen werden.


Wir bitten Sie unsere Anregungen aufzunehmen und insbesondere ganz konkret die artenschutzrechtlichen Gutachten vor weiteren Eingriffen in das Fanyareal zu beauftragen und deren Ergebnisse abzuwarten, ehe ein Bebauungsplan erstellt bzw. eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt wird.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Julia Wehnert
Geschäftsführerin



Wolfgang Kaufhold
1. Vorsitzender BN OG Immenstadt