

SIEBER CONSULT



Gemeinde Langenargen

Bericht zur Ausgleichsflächenproblematik bei den laufenden Planungen: Pflegeheimstandort & Bebauungsplan „Mooser Weg“

Sieber Consult GmbH | 20.01.2025




Einleitung

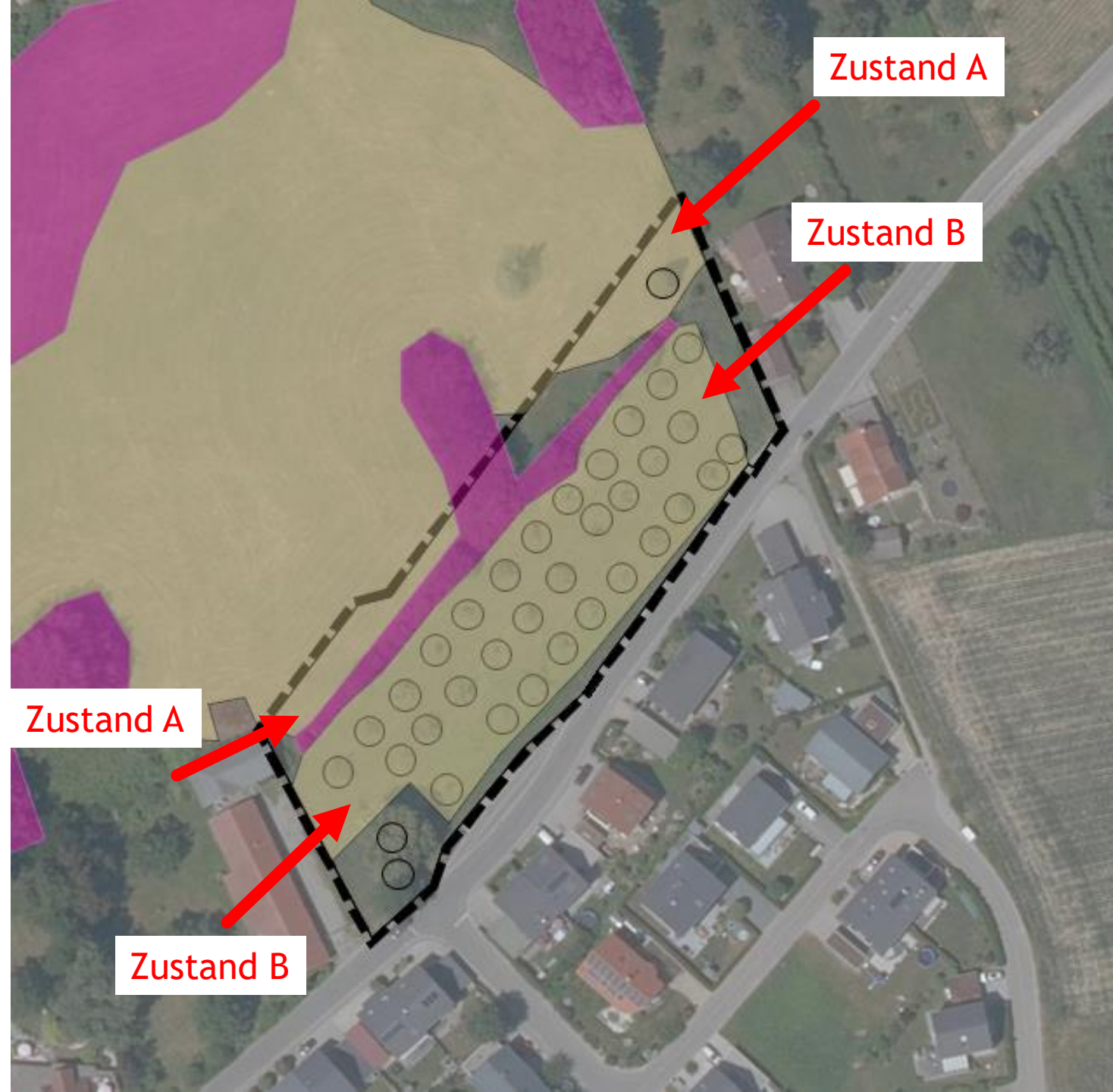
- **Ausgleichsbedarf**
 - FFH-Mähwiese „Mooser Weg“
 - FFH-Mähwiese „Auffangparkplatz“
- **Flächenuntersuchung für Ausgleich der FFH-Mähwiesen**
 - Fläche 1 – Flst.-Nr. 2317, Gem. Langenargen
 - Fläche 2 – Flst.-Nr. 1250, Gem. Langenargen
 - Fläche 3 – Flst.-Nr. 1670, Gem. Langenargen
 - Fläche 4 – Flst.-Nr. 1912, Gem. Langenargen
- **Wie geht es weiter?**

Bebauungsplan „Mooser Weg“

Flurstück 2021, Gem. Langenargen
Geltungsbereich= 5.557 m²

Geschützte Strukturen:

-  „FFH-Mähwiese“ (Zustandsstufe B & A):
 - Fläche im Geltungsbereich= 3.859 m²
-  §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope:
 - „Feldhecken S Schwedi“
 - Fläche im Geltungsbereich= 1.025 m²
-  §33a NatSchG BW Erhaltung von Streuobstwiesen
 - Fläche im Geltungsbereich= 2.256 m²



Lebensraum Ausgleich

Ausgleich

- FFH-Mähwiese
 - Zustandsstufe C Faktor 1 zu 1,5; Zustandsstufe B Faktor 1 zu 2 und Zustandsstufe A kein Ausgleich möglich
 - Bisher Ausgleich mit Faktor 1 zu 1,5 → Kann sich nach Rücksprache mit Landratsamt ändern
 - Zustandsstufe A **nicht ausgleichbar**
 - Ausgleichsbedarf $3.859 \text{ m}^2 \times 1,5 = 5.788 \text{ m}^2$ (Worstcase $3.859 \text{ m}^2 \times 2 = 7.718 \text{ m}^2$)
- Geschützte Feldhecke :
 - Faktor 1 zu 2 – Ersatzstandort beinahe überall möglich
 - $1.025 \text{ m}^2 \times 2 = 2.050 \text{ m}^2$
- Streuobst:
 - Faktor 1 zu 1,5 – geeignete Flächen benötigen Biotopverbindung zu anderen Streuobstbeständen, Standort darf nicht zu nass sein
 - $2.256 \text{ m}^2 \times 1,5 = 3.384 \text{ m}^2$

Lebensraumausgleich gesamt= **11.222 m²** (doppelt so groß wie Geltungsbereich!)

Der Lebensraumausgleich ist unabhängig vom Ausgleich mit Ökopunkten.

Beim Lebensraumausgleich findet keine Bilanzierung mit Ökopunkten statt.

→ Ausgleich mit Ökopunkten kommt separat dazu!


Ausgleichsbedarf ca. (165.000 ÖP) → Externer Zukauf an Ökopunkten etwa **132.000 bis 198.000 €**

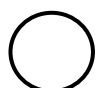
Oder Ausgleichsmaßnahme → **23.500 m²** Grünland zur Anpflanzung eines neuen Streuobstbestandes

Auffangparkplatz bzw. Pflegeheimstandort

Bisher kein genauer Geltungsbereich

Geschützte Strukturen:

 „FFH-Mähwiese“ (Zustandsstufe B):
• Fläche im Geltungsbereich= 2.180 m²

 §33a NatSchG BW Erhaltung von
Streuobstwiesen
• 3 Streuobstbäume



Lebensraum Ausgleich

Ausgleich

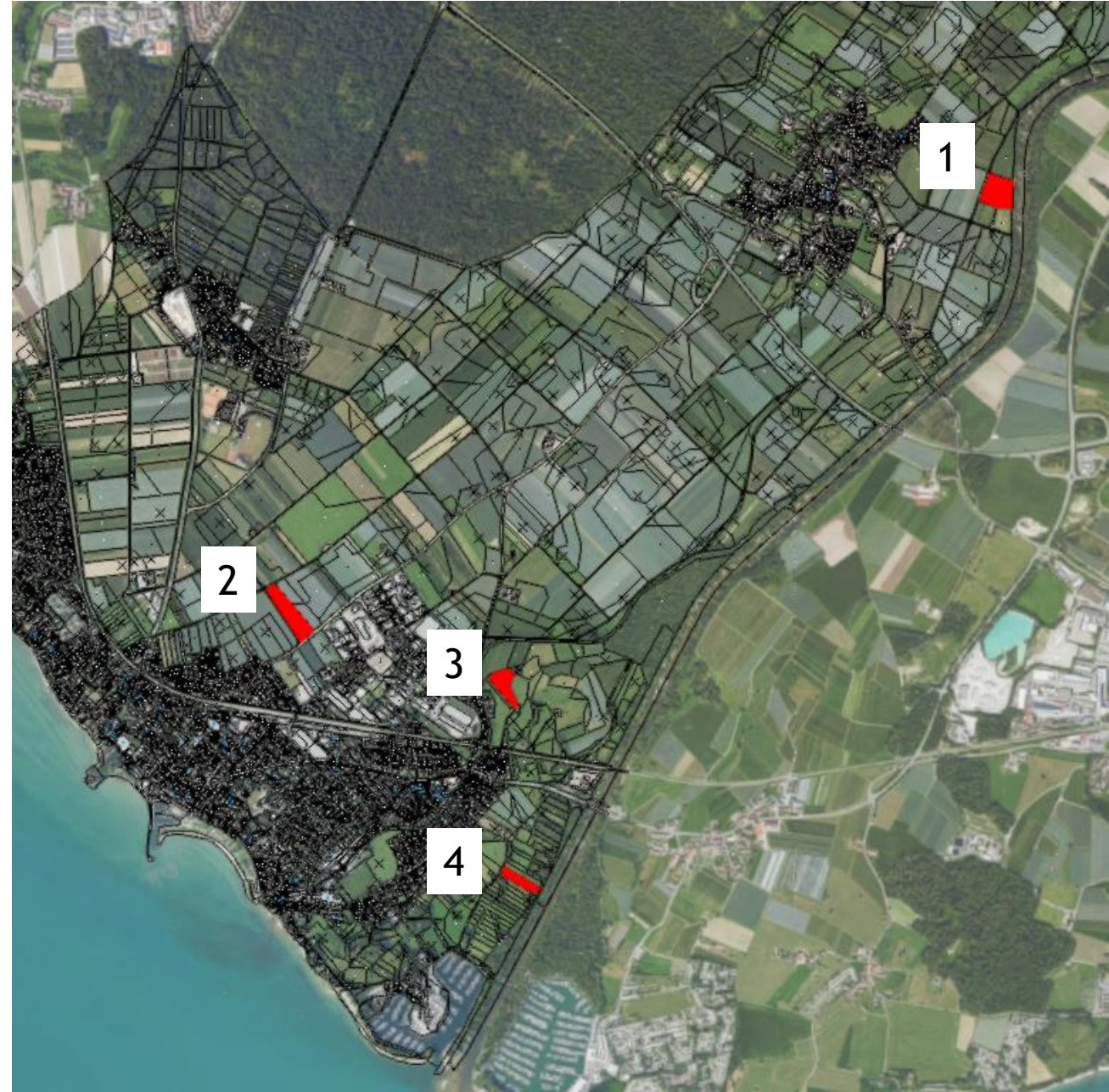
- FFH-Mähwiese
 - Zustandsstufe C Faktor 1 zu 1,5 und Zustandsstufe B Faktor 1 zu 2
 - Bisher Ausgleich mit Faktor 1 zu 1,5 → Kann sich nach Rücksprache mit Landratsamt ändern
 - Ausgleichsbedarf $2.180 \text{ m}^2 \times 1,5 = 3.270 \text{ m}^2$ (Worstcase $2.180 \text{ m}^2 \times 2 = 4.360 \text{ m}^2$)
- Streuobst:
 - Faktor 1 zu 2
 - Geltungsbereich 3 Streuobstbäume → Pflanzung von 6 neuen Streuobstbäumen

Der Lebensraumausgleich ist unabhängig vom Ausgleich mit Ökopunkten.
Beim Lebensraumausgleich findet keine Bilanzierung mit Ökopunkten statt.

→ Ausgleich mit Ökopunkten kommt separat dazu!

Flächenuntersuchung für Ausgleich FFH-Mähwiesen

- 04.09.2024 erfolgte Kartierung von 7 Flächen, welche zur Anlage einer FFH-Mähwiese in Frage kommen.
- Nach Überprüfung kommen vier Flächen in die engere Auswahl:
 1. Flurstück 2317, Gemarkung Langenargen
 2. Flurstück 1250, Gemarkung Langenargen
 3. Flurstück 1670, Gemarkung Langenargen
 4. Flurstück 1912, Gemarkung Langenargen
- Bereits zahlreiche Abstimmungen mit dem Landratsamt → bisher keine Einigung auf geeignete Fläche



Fläche 1 (Flurstück 2317, Gemarkung Langenargen)

- Nutzbare Flächengröße ca. 11.000 m² (abzgl. möglicher Randeffekte)
- Bodenwerte gemäß Reichsbodenschätzung:
 - Lehmiger Sand (IS) – Bodenzahl 50, Ackerzahl 48
- Nördlich weitere FFH-Mähwiese mit gleichen Bodenwerten
- Pflege bisher eine Mulchmahd im Jahr und artenarm
- **Pro:**
 - Boden ist mager → eignet sich zur Anlage einer FFH-Mähwiese
 - Austausch mit nördlicher FFH-Mähwiese
- **Contra:**
 - 3,6 km von Auffangparkplatz entfernt → nur geringer Bezug zum Eingriffsgebiet
 - Gemäß LRA ist Fläche verinselt
 - Liegt in Wasserschutzgebiet
→ Abstimmung mit **Wasserschutz** und **Bodenschutz**
 - Gemäß Stellungnahme Landratsamt Vorrangflur **zwingend** der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten



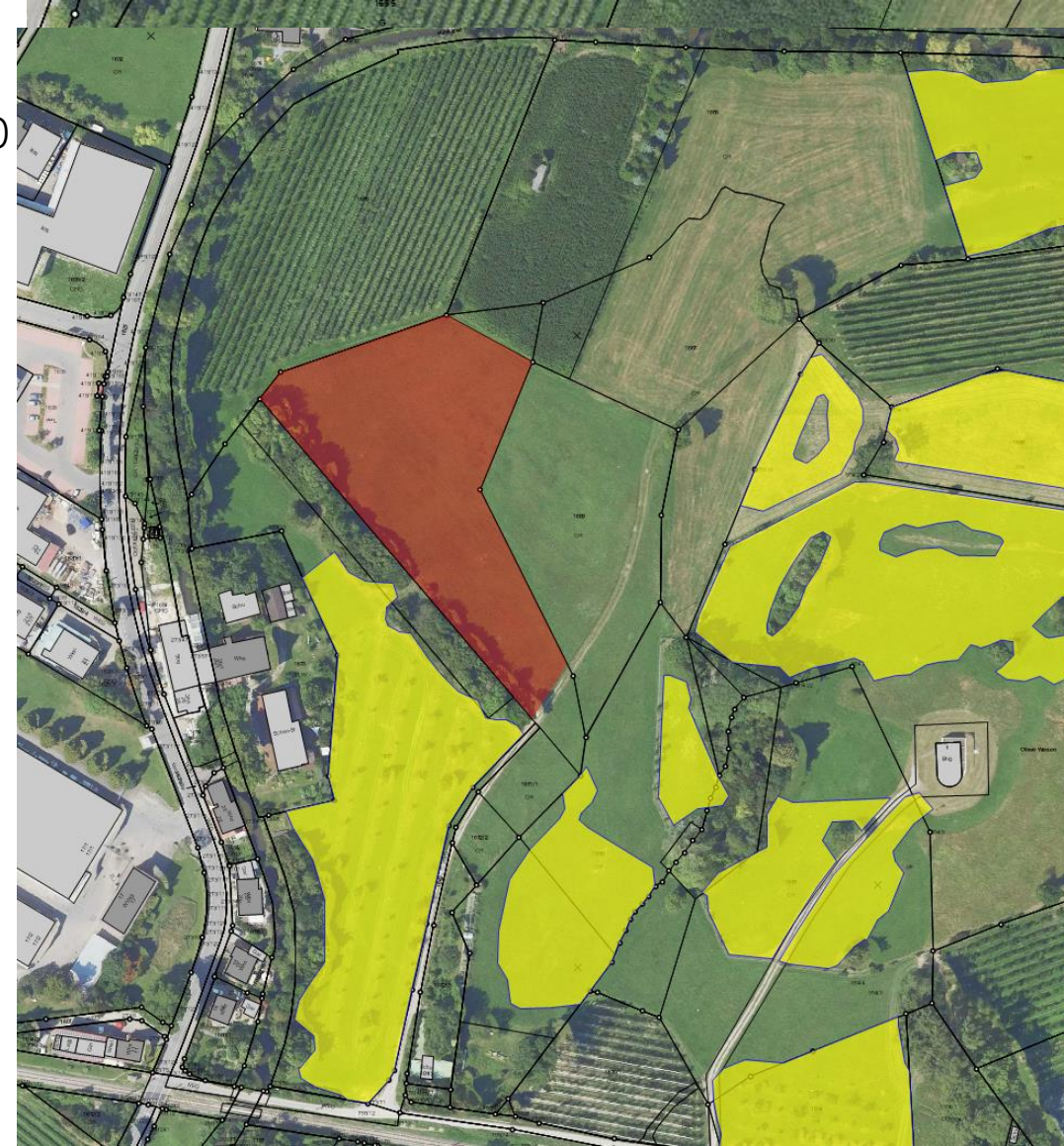
Fläche 2 (Flurstück 1250, Gemarkung Langenargen)

- Nutzbare Flächengröße ca. 8.350 m² (abzgl. möglicher Randeffekte)
- Bodenwerte gemäß Reichsbodenschätzung:
 - überwiegend Lehmiger Sand (IS) – Bodenzahl 53, Ackerzahl 51
 - kleinteilig Lehm (L) – Bodenzahl 57, Ackerzahl 55,
- Nördlich weitere FFH-Mähwiese mit ähnlichen Bodenwerten
- Pflege bisher eine Mulchmahd im Jahr und artenarm
- **Pro:**
 - Boden ist überwiegend mager → eignet sich zur Anlage einer FFH-Mähwiese
 - Austausch mit nördlicher FFH-Mähwiese
 - Nur 500 m zu Auffangparkplatz entfernt
- **Contra:**
 - Flurstück schmal, hoher Einfluss von Randeffekten wie Intensivobst
 - Gemäß Stellungnahme Landratsamt Vorrangflur **zwingend** der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten



Fläche 3 (Flurstück 1670, Gemarkung Langenargen)

- Nutzbare Flächengröße ca. 8.000 m² (abzgl. möglicher Randeffekte)
- Bodenwerte gemäß Reichsbodenschätzung:
 - Gleichmäßig aufgeteilt in Lehm (L) – Bodenzahl 62, Ackerzahl 60
 - Lehmiger Sand (IS) – (51/48) und (45/40)
- zahlreiche weitere FFH-Mähwiesen mit besseren Bodenwerten in der Umgebung
- Pflege bisher mindestens 3 Schnitte im Jahr und artenarm
- **Pro:**
 - Austausch mit umgebenden FFH-Mähwiesen
 - Kaum Randeffekte (Intensivobst)
- **Contra:**
 - 1,3 km entfernt Auffangparkplatz kein direkter Bezug zu Eingriffsgebiet
 - Fläche hat laut Landratsamt zu hohe Bodenzahl und lässt sich nur schwer ausmagern
 - Liegt in Wasserschutzgebiet
→ Abstimmung mit **Wasserschutz** und **Bodenschutz**



Fläche 4 (Flurstück 1912, Gemarkung Langenargen)

- Nutzbare Flächengröße max. 5.300 m² (abzgl. möglicher Randeffekte)
- Bodenwerte gemäß Reichsbodenschätzung:
 - Lehmiger Sand (IS) – Bodenzahl 40, Ackerzahl 38
- drei weitere FFH-Mähwiesen mit ähnlichen Bodenwerten in der Umgebung
- artenarm
- **Pro:**
 - Austausch mit umgebenden FFH-Mähwiesen
 - Fläche ist mager
 - Keine Randeffekte (Intensivobst)
- **Contra:**
 - 1,6 km entfernt Auffangparkplatz kein direkter Bezug zu Eingriffsgebiet
 - Fläche laut Landratsamt zu feucht
 - Liegt in Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet und Wasserschutzgebiet
→ Abstimmung mit **Wasserschutz, Bodenschutz und Höhere Naturschutzbehörde**



Wie geht es weiter?

- Aktuell 9.058 m² FFH-Mähwiesenausgleichsfläche – bei Faktor 1:2 = 12.078 m²
- vermutlich mindestens zwei Flächen zum Ausgleich erforderlich
- Einigungen mit Landratsamt auf geeignete Ausgleichsflächen aufgrund verschiedener Belange kompliziert
- Flst.-Nrn. 1912 und 1670 → Bedenken Landratsamt Sachgebiet Naturschutz
- Flst.-Nrn. 2317 und 1250 → Bedenken Landratsamt Sachgebiet Landwirtschaft
- Gemeinsamer Termin zwischen Gemeinde Langenargen, Landratsamt Bodenseekreis (Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, Naturschutz und Landwirtschaft) und Sieber Consult GmbH
- Erstellung einer Alternativenprüfung
- aufgrund der Flächenverfügbarkeit eventuell nur ein Vorhaben ausgleichbar
- Durch Bebauungsplan „Mooser Weg“ entsteht ein sehr hoher Ausgleichsbedarf
 - zusätzlich **Ausgleich für Streuobst und Feldgehölz** sowie **hoher Bedarf an Ökopunkten**
 - eventuell ist **Zustandsstufe A nicht ausgleichbar**

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

