

Stadt Immenstadt im Allgäu Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Otto-Keck-Straße"

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Datum: 07.11.2022, überarbeitet am 18.06.2025

Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

1. Allgemeines

- 1.1 Die Stadt Immenstadt im Allgäu beabsichtigt südlich der "Otto-Keck-Straße" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14°Wohneinheiten der Firma Zwick Vlahovic GbR zu ermöglichen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.
- 1.2 Aufgrund des bekannten Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse im nahen Umfeld und des potenziellen Vorkommens innerhalb des Geltungsbereiches, wurde von Herrn Zwick bereits frühzeitig eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung beauftragt. Dadurch ist es möglich, die Ergebnisse der Untersuchung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorzutragen und potenziell nötige weitere Untersuchungen mit der zuständigen Behörde besprechen zu können.
- 1.3 Hierzu wurde die Sieber Consult GmbH, Lindau (B) beauftragt.

2. Vorhabensgebiet, örtliche Gegebenheiten

- 2.1 Der 0,23°ha große Geltungsbereich befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr.°925/28 am Kalvarienberg, einem Wohngebiet in südexponierter Hanglage im Nordosten von Immenstadt.
- 2.2 Der zu überplanende Bereich wird nördlich durch die "Otto-Keck-Straße" begrenzt. An den weiteren Seiten des Geltungsbereiches besteht bereits Wohnbebauung.
- 2.3 Der Geltungsbereich selbst, welcher wie das restliche Wohngebiet auf einem südostexponierten Hang liegt, wird derzeit nicht bewirtschaftet und ist aufgrund dessen hauptsächlich von hoher Vegetation und Brombeersträuchern bestanden. In einigen Bereichen wurden Gartenabfälle sowie Brennholz abgelagert bzw. aufgeschichtet. An der nordwestlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich einige junge Laub- und Nadelbäume.



- 2.4 Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches besteht eine Teilfläche das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölze und Hecken am süd- bis südostexponierten Hang im nördlichen Stadtgebiet von Immenstadt". 50°m östlich und westlich bestehen weitere Teilflächen desselben Biotops.

3. Bestandsinformationen

- 3.1 Aufgrund einer geplanten Bebauung eines Teils des Kalvarienbergparkes, welcher etwa 260°m westlich des Geltungsbereiches liegt, bestehen seitens der Bürgerinitiative "Initiative Kalvarienbergpark" Fundpunkte der streng geschützten Zauneidechse für diesen Bereich. Im Herbst 2016 wurde durch das Büro Sieber ebenfalls Nachweise erbracht.
- 3.2 Eine Abfrage der online-Datenbank ornitho.de ergab keine Nachweise von Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches. Für das betreffende TK-Blatt bestehen 50° Meldungen verschiedener Vogelarten, welche allerdings keine besondere Bedeutung für das Vorhaben aufweisen.
- 3.3 Für Fledermäuse besitzt der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung, sodass auf eine Abfrage der AsK (Artenschutzkartierung Bayern) verzichtet wurde.

4. Untersuchungsumfang

4.1 Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung

Am 10.03.2022 wurde das Plangebiet begangen. Hierbei wurde das Gebiet auf seine Eignung für streng geschützte Arten (insb. der streng geschützten Zauneidechse) beurteilt und die noch unbelaubten Bäume des Parkes mittels Fernglases auf Höhlen, Stammrisse und Ausfaulungen geprüft. Soweit vorhanden wurde die Tiefe der Höhlungen untersucht.

4.2 Faunistische Kartierungen

Das Plangebiet wurde ergänzend am 20.07.2022, 27.07.2022, 24.08.2022 sowie 01.09.2022 auf eine Nutzung durch streng geschützte Reptilienarten (v.a Zauneidechse) untersucht. Es wurden alle geeigneten Habitate innerhalb des Geltungsbereichs in langsamem Schritt abgelaufen. Hierbei wurde auf Sichtbeobachtungen von Individuen, aber auch auf Hinweise auf deren Vorhandensein (z.B. "Eidechsenrascheln") geachtet.

Zudem erfolgte am 18.06.2025 eine erneute Begehung um den aktuellen Stand der Fläche und evtl. eingewanderte Vorkommen der Zauneidechse zu prüfen.

5. Ergebnisse der Untersuchung

- 5.1 Die Bäume sind insgesamt sehr vital und weisen keine Strukturen auf, sodass eine Nutzung durch geschützte Tierarten nicht in Frage kommt. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich nur noch einzelne Sträucher, sodass das Biotop "Gehölze und Hecken am süd- bis südostexponierten Hang im nördlichen Stadtgebiet von Immenstadt" in der Realität kaum mehr existiert.
- 5.2 Der Geltungsbereich weist einige Strukturen wie Gartenablagerungen, aufgeschichtetes Brennholz und vegetationsfreie Flächen auf, welche aufgrund ihrer südexponierten Hanglage ausreichend besonnt werden und somit als Habitat für die Zauneidechse prinzipiell geeignet sind. Die teilweise hohe Vegetation bietet ausreichend Versteckmöglichkeiten. Es wird empfohlen, eine Reptilienfassung gem. der Arbeitshilfe der LfU zur Zauneidechse im Rahmen von vier Kartierungen zur Aktivitätszeit (ab Mitte/Ende April) durchzuführen.
- 5.3 Bei den im Jahr 2022 erfolgten Untersuchungen des Plangebiets auf Vorhandensein der Zauneidechse konnten keine Nachweise erbracht werden. Eine Besiedlung der Fläche kann somit ausgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Begehungen war das Grundstück großflächig von Neophyten wie dem Japanischen Flügelknöterich und dem Drüsigen Springkraut überwuchert.
- 5.4 Bei der im Jahr 2025 durchgeföhrten Begehung des Plangebiets zur Einschätzung eines möglichen Vorkommens der Zauneidechse konnten keine Nachweise erbracht werden. Die Fläche war zum Zeitpunkt der Begehung vollständig von dichtem Aufwuchs überzogen, überwiegend bestehend aus Brombeer-gebüschen, Neophyten wie Japanischem Flügelknöterich sowie hochwüchsiger Ruderalvegetation. Offene, gut besonnte Bodenstellen oder vegetationsarme Bereiche – wie sie für Zauneidechsen essenziell sind – fehlten vollständig. Vor diesem Hintergrund kann eine Besiedlung durch Zauneidechsen ausgeschlossen werden.

6. Maßnahmen

- 6.1 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- 6.2 Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4

"Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

- 6.3 Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konflikt-potenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.
- 6.4 Aufgrund potenzieller Beeinträchtigung lichtsensibler Arten wird ein fledermausverträgliches Beleuchtungskonzept umgesetzt, das folgende Aspekte berücksichtigt:
 - Bedarfsgerechte Lichtsteuerung mittels Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren oder Dimmung
 - Einsatz insektschonender Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur > 2.700 K und ohne UV-/Blaulichtanteil (< 540 nm).
 - Zusätzlich wird geprüft, ob freiwillige Maßnahmen wie die Anbringung von Fledermauskästen als Habitatangebot im Umfeld umgesetzt werden können.

7. Fazit

- 7.1 Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen und ggf. der vorliegenden Rahmenbedingungen für eine Ausnahme abgegeben. Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu) vorbehalten.
- 7.2 Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

i.A. Jasmin Hirling (M. Sc. Naturschutz und Landschaftsplanung)
überarbeitet durch Gregor Wolf (M. Sc. Biological Sciences)

Luftbild



Übersichtsluftbild des Geltungsbereiches (schwarz), geschütztes Biotop (grün), maßstabslos, Quelle Luftbild: LfU

Bilddokumentation

Blick von Westen auf den Geltungsbereich. An der nordöstlichen Grenze (links im Bild) bestehen noch einzelne Sträucher des geschützten Biotops.



Blick von Westen auf den Geltungsbereich. An der nordwestlichen Grenze (links im Bild) sind die Gehölze nicht mehr existent. Zu sehen sind außerdem mittig im Bild einige Holzablagerungen.



Blick von Norden auf den westlichen Teil des Geltungsbereiches. Durch Ablagerungen von Gartenabfällen entstanden einige Hügel, welche sich prinzipiell für Zaun-eidechsen eignen.



Blick von Norden auf die Fichten und Buchen am südlichen Rand des Geltungsbereiches.



Blick von Osten auf das Plangebiet. Im Bild ist der grad an Überwucherung durch Neophyten wie den Japanischen Flügelknöterich zu erkennen.



Detailansicht einer Grünmüllablagerung innerhalb des Plan-gebiets.

