Anlage zu TOP 5 – Ergänzungssatzung „Westliches Maiengässle“

Begründung
zur Ergänzungssatzung „Westliches Maiengässle“ Gammertingen-Feldhausen

---

1. Planungsziel und Anlass der Planung

Bauleitplanerische Zielvorgabe der Stadt Gammertingen ist es – nicht nur im Bereich der Kernstadt, sondern auch innerhalb der Stadtteile – die Innenentwicklung, vor allem von brachliegenden, größeren Freiflächen, im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und der Umsetzung von Erschließungsprojekten nachhaltig voranzutreiben. Vor diesem Hintergrund wurde unter anderem bei der unmittelbar zurückliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Raumschaft Laucherttal, insbesondere im Stadtgebiet Gammertingen, großen Wert darauf gelegt, unbebaute Innenbereiche als potentielle Wohn- oder Mischgebietsnutzungen auszuweisen und zu überplanen.

So ist es in den Jahren 2015/2016 gelungen, zwei innerörtliche Baupotentialflächen in den Stadtteilen Harthausen und Feldhausen durch konkrete Bebauungsplanverfahren als neue kommunale Baugebietsflächen auszuweisen. Derzeit erfolgt auf Basis des neuen Bebauungsplanes „Maiengässle“ im Stadtteil Feldhausen die konkrete Bauerschließung neuer Wohnbauplätze sowie des erstmaligen ordnungsgemäßen Ausbaus der Straße „Maiengässle“ auf der gesamten Länge.

Westlich des „Maiengässle“ sind allerdings noch weitere private, unbebaute Flächen vorhanden, auf denen nun ein privater Investor aus der Eigentümerfamilie auf einer rund 963 m² großen Teilfläche als weitere Innenverdichtung ein neues Einfamilienhaus erstellen möchte. Der Verwaltungsausschuss des Gemeinderats hat im Rahmen des eingereichten Baugesuchs eine positive Entscheidung hinsichtlich des gemeindlichen Einvernehmens getroffen. Bei näherer Prüfung durch die zuständige untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Sigmaringen ist allerdings das Landratsamt zur Rechtsauffassung gelangt, dass das Plangebiet planungsrechtlich als „Außenbereich im Innenbereich“ zu werten ist und somit ohne weitere bauleitplanerische Maßnahmen der Stadt die Erteilung einer Baugenehmigung nicht möglich ist .

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes „Laucherttal“ des Gemeindeverwaltungsverbandes GVV Laucherttal (3. Fortschreibung) ist das Plangebiet bereits als geplante Mischbaufläche dargestellt. Das FNP-Verfahren steht vor dem Abschluss, der Feststellungsbeschluss wurde bereits am 20.04.2016 gefasst; der Plan liegt zur Genehmigung vor..

3. Verfahren, Umgebung

Die Stadt kann gemäß § 34 (4) BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist hier der Fall, im Norden, Westen und Süden ist das Plangebiet von der bebauten Ortslage umfasst (überwiegend Wohnbebauung und teilweise landwirtschaftlich sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude), selbst im Osten, auf der ortsabgewandten Seite der Straße „Maiengässle“ schließen sich bebaute Grundstücke an (hier Wohnhäuser).

Um eine aktuelle und spätere Bebaubarkeit der ortskernnahen und erschlossenen Fläche zu ermöglichen, wird für das Plangebiet eine Ergänzungsatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Damit soll diese aus kommunaler Sicht höchst sinnvolle und erwünschte Nachverdichtung der Ortslage, die auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht, in einem einfachen und schnellen Verfahren ermöglicht werden.

4. Plangebiet, heutige Nutzung, Erschließung, Festsetzungen

Das nahezu ebene Plangebiet mit einer Fläche von ca. 5500 m² wird heute als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt.

Die Fläche ist durch die Straße „Maiengässle“ erschlossen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Von der Möglichkeit einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB zu treffen (§ 34 (5) BauGB) soll hier kein Gebrauch gemacht werden. Vorhaben sollen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen (§ 34 BauGB).

5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung wird entsprechen § 13 BauGB durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

6. Belange des Umweltschutzes, Auswirkungen

(Bearbeitung: 365° freiraum + umwelt, Klosterstraße 1, 88662 Überlingen,
Tel.: 07551 – 949558-0, info@365grad.com)

Für die Aufstellung der Satzung sind ergänzend die Vorschriften des § 1a (2) und (3) BauGB sowie § 9 (1a) BauGB zu beachten (Vorschriften zum Umweltschutz in der Bauleitplanung). Daher wurde durch das Büro 356° freiraum + umwelt, Überlingen, eine Eingriffs-Kompensationsbilanz mit artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt, diese Unterlagen werden Bestandteil der Begründung.

6.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Obere Donau“ (Schutzgebiets-Nr. 4). Da es sich bei der Fläche um ein Vorhaben nach § 34 BauGB handelt, kann die Fläche gemäß § 2 Abs. 5 der Schutzgebietsverordnung als Erschließungszone angesprochen werden, für die die Schutzzwecke nach § 3 der VO und die Festlegungen des Naturparkplans nicht gelten.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Zone III und III A des Wasserschutzgebietes „Zwiebelwiese“. (WSG-Nr-Amt 437.094). Für die vorgesehenen Bebauungen sind die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 23 – 26, 28, 30 und § 32 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope und Natura 2000-Gebiete) sowie Schutzgebiete nach §§ 30a und 32 LWaldG, wie geschützte Waldbiotope, Schutz- und Bannwälder, sind aufgrund ihrer Distanz zum Vorhaben von diesem nicht betroffen.

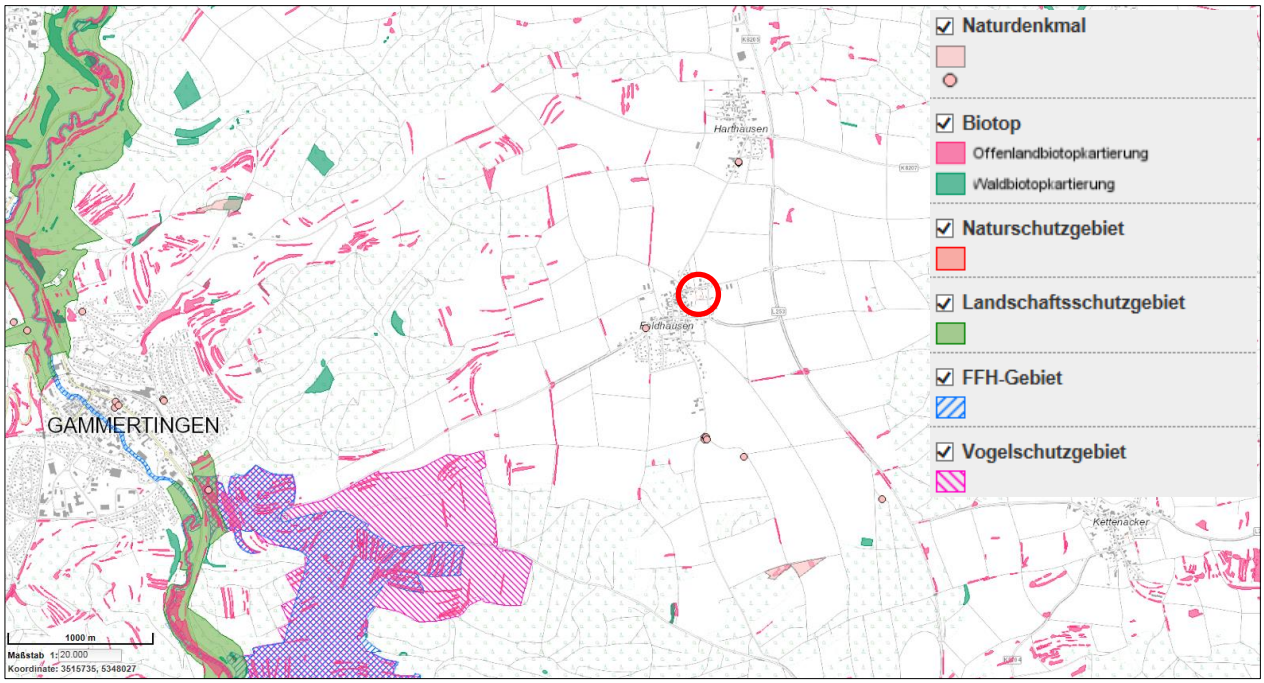

Abbildung 1: Schutzgebiete und Lage der Ergänzungssatzung in Feldhausen bei Gammertingen (roter Kreis). Aufgrund ihrer Distanz zum Plangebiet werden die Schutzgebiete nicht beeinträchtigt. Quelle: Karten- und Datenserver der LUBW, abgerufen am 29.11.2016 (http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml), unmaßstäblich.

6.2 Biotopverbund

Der Flächenumgriff der Ergänzungssatzung „Westliches Maiengässle“ liegt außerhalb von Kernflächen, Kernräumen und Suchräumen des Fachplanes landesweiter Biotopverbund Offenland des Landes Baden-Württemberg (LUBW 2014[1]). Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans (GWP) des Landes Baden-Württemberg (FVA 2010[2]) werden ebenfalls nicht tangiert.

6.3 Bestandsbeschreibung, Bewertung, Konfliktanalyse

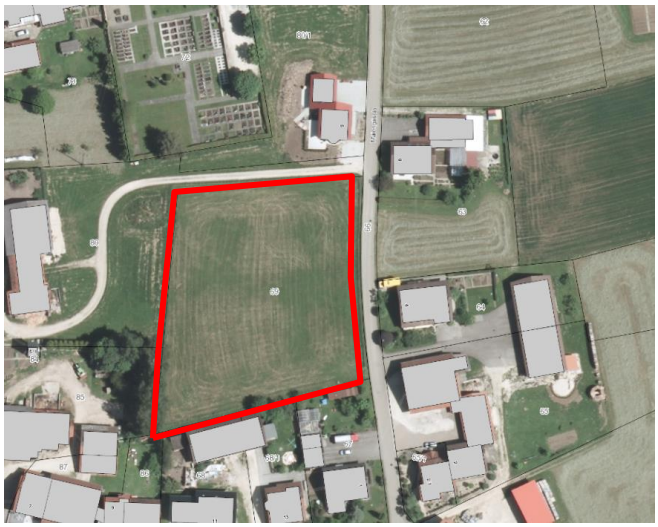

Abbildung 2: Luftbild des Flurstückes 69 = Geltungsbereich Ergänzungssatzung (rotes Polygon), das momentan als Pferdeweide genutzt wird. (Daten- und Kartenserver der LUBW, abgerufen am 01.12.2016, http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de), unmaßstäblich.

[1] LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (Hrsg.) 2014: Fachplan Landesweiter Biotopverbund. http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/ public/pages/map/default/ index.xhtml

[2] Forstliche Versuchsanstalt Freiburg (FVA) (Hrsg.) (2010): Generalwildwegeplan Baden-Württemberg.

6.3.1 Boden

Bestand:	Der Boden des Flurstücks 69 ist unversiegelt (Fettweide).
Bewertung:	Die Bedeutung der unverbauten Fläche als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe ist hoch (3) und die Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel (2). Als Standort für die natürliche Vegetation ist der Boden ohne Bedeutung.
Konfliktanalyse:	Voll- und Teilversiegelung des Bodens im Bereich der baulichen Anlagen (maximale Fläche 0,6: 3.045 m^2); erheblicher, ausgleichspflichtiger Eingriff
Vermeidung, Minimierung:	M1: Schutz des Oberbodens, M2: Verwendung offenporiger Beläge, M4: Dachbegrünung.
Kompensationsbedarf:	Der Kompensationsbedarf beläuft sich auf 32.480 Ökopunkte (angenommene Versiegelung 0,6 (= 60 % des Flurstücks).

6.3.2 Wasser

Bestand:	Oberflächengewässer sind keine vorhanden. Das Flurstück liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zwiebelwiese (Zone III und IIIA).
Bewertung:	Das Grundwasser ist gegenüber Schadstoffeintrag empfindlich.
Konfliktanalyse:	Möglicher Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.
Vermeidung, Minimierung:	Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. M2: Verwendung offenporiger Beläge, M3: Dachwasserversickerung
Kompensationsbedarf:	Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist mit keiner Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen, zumal der Boden eine hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe aufweist.

6.3.3 Klima und Luft

Aufgrund der ländlichen Lage, der geringen Bebauungsdichte in Feldhausen sowie der verhältnismäßig geringen Fläche des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung sind klimatische und lufthygienische Belange durch die Realisierung einer Bebauung auf Flurstück 69 nicht betroffen.

6.3.4 Pflanzen, Tiere, Biotope, Biologische Vielfalt

Bestand:	Das Flurstück 69 wird momentan als Fettweide genutzt und ist sehr grasreich und artenarm ausgebildet.
Bewertung:	Aufgrund der artenarmen und grasreichen Ausbildung wird der Bestand als von naturschutzfachlich mittlerer Qualität eingestuft.
Konfliktanalyse:	Erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung durch die Versiegelung von naturschutzfachlich mittelwertigen Biotoptypen, erheblicher, ausgleichspflichtiger Eingriff.
Vermeidung, Minimierung:	M4: Dachbegrünung, M5: Reduktion von Lichtemissionen
Kompensationsbedarf:	Kompensation von 21.315 Ökopunkten (angenommene Versiegelung 0,6 (= 60 % des Flurstücks)).

6.3.5 Landschaft / Erholung

Bestand:	Das Flurstück ist umgeben von bebauten Flächen (Siedlung Feldhausen). Es führen keine Rad- oder Wanderwege an dem Flurstück vorbei.
Bewertung:	Das Flurstück ist nicht von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.
Konfliktanalyse:	Durch die Bebauung des Flurstückes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da sich die Bebauung in die umgebenden Flächen einfügt.
Vermeidung, Minimierung:	Nicht erforderlich. M4: Dachbegrünung, M5: Reduktion von Lichtemissionen
Kompensationsbedarf:	Nicht erforderlich.

6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Systematische faunistische Erhebungen konnten jahreszeitlich bedingt nicht durchgeführt werden. Am 25.11.2016 erfolgte eine Ortsbegehung. Der Bereich des Vorhabens wurde in Augenschein genommen.

Vorkommen von Lebensstätten streng geschützter Arten sind aufgrund der Habitatausbildung nicht zu erwarten. Durch die Umnutzung der Grünlandflächen können allenfalls Nahrungshabitate insbesondere für Vögel verloren gehen. Für die betroffenen Arten sind Ausweichhabitate in der Umgebung vorhanden.

Artenschutzrechtlichen Konflikte wie

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten inkl. Nahrungshabitate (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

können ausgeschlossen werden, da nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung oder deren Wirkraum vorkommen.

Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. §45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.5 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Da nicht bekannt ist, wann und in welcher Art der baulichen Nutzung der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung letztendlich vollständig bebaut wird, kann die Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen abgeschichtet auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen. Wenn Planung und Bebauung es zulassen, kann ein Teil des erforderlichen Ausgleichs auf dem Baugrundstück erfolgen. Das verbleibende Defizit ist extern, sprich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, zu erbringen.

6.5.1 Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten umgesetzt werden:

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme:
Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Begründung:
Schutzgut Boden: Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

M 2 Verwendung offenporiger Beläge

Maßnahme:
PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Beläge herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

Begründung:
Schutzgut Boden: Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers

M 3 Dachwasserversickerung

Maßnahme:
Das Dachwasser ist über die belebte Bodenschicht zu versickern. Beachtung des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der neuesten Fassung.

Begründung:

Schutzgut Wasser:	Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Spitzenregenfällen), Rückführung des Wassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, keine erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

M 4 Dachbegrünung

Maßnahme:
Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10 ° der Garagen, der Wohngebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

Begründung:

Schutzgut Boden:	Teilerhalt der Bodenfunktionen durch Teilversickerung des Niederschlagswassers, Produktion von Biomasse
Schutzgut Landschaft:	Verbesserte Schall- und Wärmedämmung des Gebäudes
Schutzgut Tiere:	Lebens- und Rückzugsraum für Tiere, Biotopvernetzungsfunktion

M 5 Reduktion von Lichtemissionen

Maßnahme:

Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung insektenschonende LED-Leuchten zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

Begründung:

Schutzgut Tiere:	Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen,
Schutzgut Landschaft:	Minimierung der Lichtimmissionen in das nächtliche Landschaftsbild

6.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Insgesamt sind bei vollständiger Bebauung des Geltungsbereichs 53.800 Ökopunkte auszugleichen (siehe Kapitel 6.6). Die Kompensation findet außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung statt.

K 1 Umwandlung von Acker in eine artenreiche Fettwiese

Maßnahme:

Eine Fläche von 4.300 m² des derzeitigen Ackers auf Flurstück 494, Gemarkung Feldhausen wird in eine extensiv genutzte, artenreiche Fettwiese (33.41) umgewandelt. Begrünung vorzugsweise mittels Frischmulchverfahren. Das Material ist von der Spenderflächen der auf dem Flurstück vorhandenen FFH-Mähwiese zu gewinnen.

Nur wenn eine Ansaat im Frischmulchverfahren nicht möglich ist, kann eine Ansaat mit autochthonem Saatgut (Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland, Vorkommensgebiet 13 Schwäbische Alb), z. B. Fettwiesenmischung für die freie Landschaft (Firma Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7-11, 74572 Blaufelden-Raboldshausen, Telefon: 0049 (0)7952 92 18 89-0, www.rieger-hofmann.de oder vergleichbares Saatgut) verwendet werden.

Zur Ausmagerung der Fläche ist für die ersten fünf Jahre nach Ansaat eine Dreischnittnutzung ohne Düngung vorzusehen. Mahd 3x jährlich je nach Aufwuchs. 1. Mahd zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser, witterungsbedingt in der Regel Anfang bis Mitte Juni, spätestens Ende Juni , 2. Mahd frühestens 8 Wochen später, 3. Mahd im September/Oktober, soffern genügend Aufwuchs vorhanden. Abfuhr des Mähgutes. Auf eine Düngung ist bis auf weiteres zu verzichten.

Nach erfolgter Ausmagerung ist die Wiese nur noch zweischürig zu nutzen. Die dritte Mahd im September/Oktober entfällt.

Düngung nach zu starkem Nährstoffentzug durch Festmist oder mineralischen Dünger nur in Absprache mit dem Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) zulässig.

Länge der Fläche = 350 m, Breite = 12,5 m

Begründung:

Entwicklung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Stärkung und Verbesserung der Biologischen Vielfalt, Stärkung des Biotopverbunds.

Aufwertung der Bodenfunktionen und Verbesserung des Bodenwasserhaushalts durch Verringerung der Bodenbewirtschaftung und Nährstoffeinträge.

K 2 Pflanzung von 15 hochstämmigen Laubbäumen

Maßnahme:

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 15 Stück mittelkronigen, standortheimischen Laubbäumen gemäß Planeintrag in der EK-Bilanz im Anhang. Abstand zwischen den Bäumen 15 m.

Baumarten: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*). Es ist Pflanzmaterial gebietseigener Herkunft zu verwenden (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb).

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv mB, Stammumfang 14-16 cm. Die Gehölze müssen aus einer Deutschen Markenbaumschule oder einem Betrieb stammen, der vergleichbare Qualitätskriterien erfüllt. Befestigung der Bäume mittels Dreipflock. Die Bäume sind bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Begründung:

Entwicklung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Stärkung und Verbesserung der Biologischen Vielfalt, Stärkung des Biotopverbunds.

Aufwertung des Landschaftsbildes durch Neupflanzung von Strukturelementen.

Ergänzung zu K1 und K 2

Anmerkung:

Die Kompensationsfläche befindet sich wie auch der Eingriffsort im Naturraum der Mittleren Flächenalb innerhalb der Großlandschaft Schwäbische Alb.

Städtebaulicher Vertrag: zwischen dem Landratsamt Sigmaringen als untere Naturschutzbehörde, der Stadt Gammertingen und dem Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Zusätzlich dingliche Sicherung im Grundbuch.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt abgeschichtet auf Ebene der jeweiligen Baugenehmigung zu einzelnen Bauvorhaben. Es wird vertraglich vereinbart, dass durch einen Fachgutachter der Ausgleichsbedarf pro Bauvorhaben ermittelt und die Ausgleichsmaßnahme ausgearbeitet wird, diese(r) zur Baugenehmigung vorgelegt und mit Realisierung der Bebauung umgesetzt wird. Folglich ist zu jedem Bauvorhaben eine separate EK-Bilanz durch den Eingriffsverursacher vorzulegen (auf Grundlage und als Ergänzung zur EK-Bilanz in Kapitel 6.6, in welcher der Ausgangswert der Fläche in der Bilanz festgelegt wird).

Der öffentlich-rechtliche Vertrag liegt bis zum Satzungsbeschluss durch alle Vertragsparteien unterschrieben vor.

Lageplan:

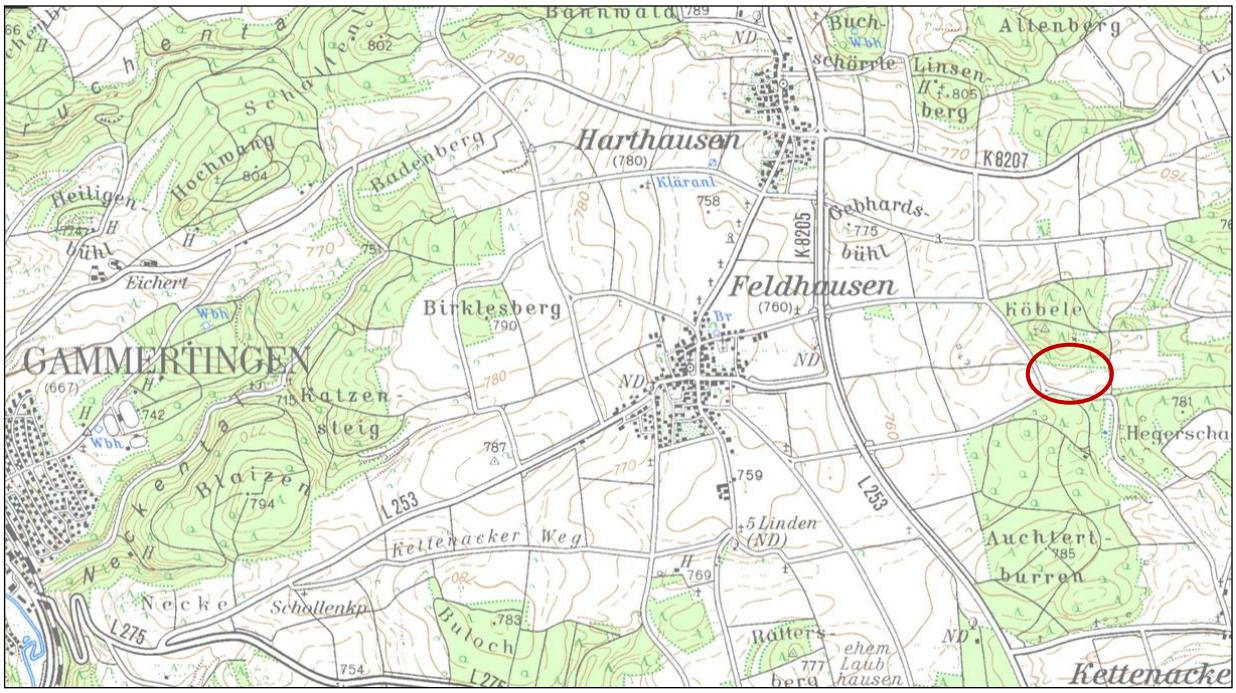

Abbildung 3: Lage Flurstück 494, Gemarkung Feldhausen

Abbildung 4: Lage der 15 Baumpflanzungen (runde Symbole), Maßnahme K2 und die Umwandlung von Acker in Grünland (grüne Fläche), Maßnahme K1 auf dem Flurstück 494, Gemarkung Feldhausen, unmaßstäblich.

6.6 Eingriffs-Kompensationsbilanz

6.6.1 Vorbemerkung

Eine Grundflächenzahl (GRZ) oder eine überbaubare Grundfläche wird nicht festgesetzt. Die Bebauung im Geltungsbereich muss angepasst an die Umgebungsbebauung erfolgen. Entsprechend wird eine maximal zulässige Versiegelung von 0,6 des Geltungsbereiches für die Eingriffs-Kompensationsbilanz in Ansatz gebracht. Da nicht bekannt ist, wann und in welcher Art der baulichen Nutzung der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung letztendlich vollständig bebaut werden wird, können Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt werden. Diese werden als Empfehlung unter Kapitel 6.5 aufgeführt (mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können sein: z.B. Teilversiegelung von Stellplätzen und Dachbegrünung. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich können z.B. Pflanzungen von Einzelbäumen oder Feldhecken sein.

Die Eingriffsschwerpunkte des Bauvorhabens liegen in den Schutzgütern Boden und Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt. Für diese Schutzgüter erfolgt eine detaillierte Eingriffs-Kompensationsbilanz nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) unter Anwendung der Liste der Detailregelungen zur Bewertung der Auslegungen (AG Ökokonto der Kreise FN, RV, SIG, 2015). Die Bewertung der Bodenfunktionen wurde anhand des Heft 23 der LUBW 2010 „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ durchgeführt.

6.6.2 Bilanz Eingriff

Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

Der Bestand wurde am 25.11.2016 gemäß dem Biotoptypenschlüssel der LUBW (2010) kartiert. Bei der bestehenden Fläche handelt es sich um eine ca. 5.075 m^2 große Grünfläche, die momentan als Pferdeweide genutzt wird. Der Bestand ist im November sehr grasreich und artenarm mit vorwiegend Lolch und Weißem Wiesenlabkraut. Nur randlich kommen vereinzelt Magerkeitszeiger wie Mittlerer Wegerich vor. Die Fläche ist gemäß Biotoptypenschlüssel als Fettweide mittlerer Standorte (33.52) anzusprechen

Tabelle 1: EINGRIFF - Ökopunktebilanz des Schutzgutes Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

BESTAND					
Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grund-wert**	**Biotop-wert**	**Bilanz-wert**
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	5.075	13	8	40.600
	Summe	**5.075**			**40.600**

* Abschlag 0,6: artenarme, grasreiche Ausbildung

PLANUNG				
Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Biotopwert**	**Bilanz-wert**
60.10 / 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / (GRZ 0,4 zzgl. 0,2 Nebenanlagen) Völlig versiegelte Straße oder Platz	3.045	1	3.045
60.60	Garten (0,4 der Flurstücksfläche)	2.030	8	16.240
	Summe	**5.075**		**19.285**

Bilanz Differenz (Planung - Bestand)	**-21.315**

Boden

Tabelle 2: EINGRIFF - Ökopunktebilanz des Schutzgutes Boden und Kompensation gemäß Bewertungsmodell der Landkreise BSK, RV, SIG (2013).

Flur-stück	aktuelle Nutzung	Klassen-zeichen	Fläche (m²)	zukünftige Nutzung	Bewertungsklasse vor dem Eingriff							Bewertungsklasse nach dem Eingriff							Kompensations-bedarf in ÖP	
					NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamt-bewertung)	ÖP (Gesamt-bew. x 4)	ÖP x A [m²]	NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamt-bewertung)	ÖP (Gesamt-bew. x 4)	ÖP x A [m²]	ÖP/m²	ÖP x A [m²]
69	Unversiegelte Fläche (Grünland)	L1c2	3.045	vollversiegelte Fläche (GRZ 0,4 zzgl. 0,2 Nebenanlagen)	2	3	3	*	2,667	10,667	32.480	0	0	0	*	0,000	0,000	0	-10,667	-32.480
			2.030	Garten	2	3	3	*	2,667	10,667	21.653	2	3	3	*	2,667	10,667	21.653	0,000	0
Summe			5.075																	**-32.480**

* Die Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" wird nur bewertet, wenn ein Extremstandort vorliegt (Bewertungsklasse 4). In diesem Fall wird der Boden ungeachtet der verbleibenden Bodenfunktionen in der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft.

ÖP	Ökopunkte	Bewertungsklassen (Funktionserfüllung):
NB	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	0 keine (versiegelte Flächen)
AW	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1 gering
FP	Filter und Puffer für Schadstoffe	2 mittel
NV	Sonderstandort für naturnahe Vegetation	3 hoch
		4 sehr hoch

Der Eingriff in den Boden beträgt ca. 32.500 Ökopunkte.

Gesamtbilanz des Eingriffs

Tabelle 3: EINGRIFF - Gesamtbilanz des Vorhabens

	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Boden	-32.480
Kompensationsmaßnahme Boden	0
Ausgleichsbedarf Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	-21.315
Kompensationsmaßnahme Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	0
GESAMT	**-53.795**

Insgesamt ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 53.800 Ökopunkten, die durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden müssen.

6.6.3 Bilanz Ausgleich

Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

Das Flurstück 494 Gemarkung Feldhausen wird überwiegend als Acker genutzt. Im Nordwesten befindet sich eine kartierte Flachland-Mähwiese und im Nordosten schließt nicht kartiertes FFH-Grünland an.

Tabelle 4: AUSGLEICH - Bilanzierung für das Schutzgut Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

BESTAND					
Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grund-wert**	**Biotop-wert**	**Bilanz-wert**
37.11	Acker	4.300	4	4	17.200
	Summe	**4.300**			**17.200**

PLANUNG				
Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Biotopwert**	**Bilanz-wert**
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	4.300	13	55.900
45.30	Einzelbaum auf mittelwertigem Biotoptyp (15 Stk. x 73 cm StU nach 25 Jahren x 6 ÖP)			6.570
	Summe	**4.300**		**62.470**

Aufwertungspotential (Planung - Bestand)	**45.270**

Grundwasser

Das Flurstück liegt in der hydrogeologischen Einheit des Oberjura (Schwäbische Fazies) (http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml, abgerufen am 01.02.2017).

Tabelle 5: AUSGLEICH - Bilanzierung für das Schutzgut Wasser

Maßnahme	**Fläche (m²)**	**ÖP / m²**	**Aufwertung in ÖP**
Verbesserung der Grundwassergüte (Hydrogeologische Einheit: Oberjura (Schwäbische Fazies))	4.300	2	8.600
Aufwertungspotential	**4.300**		**8.600**

* Flst. sind kein Sonderstandort für naturnahe Vegetation von hoher oder sehr hoher Bedeutung (Bewertungsklasse 3 oder 4)

Tabelle 6: AUSGLEICH - Gesamtbilanz aller Schutzgüter

	Ökopunkte
Schutzgut Wasser	8.600
Schutzgut Pflanzen / Biotope	45.270
GESAMT	**53.870**

Durch die Pflanzung von Bäumen und die Umwandlung von Acker in Grünland auf dem Flurstück 494 ist der Eingriff **vollumfänglich ausgeglichen**.

7. Fotodokumentation

Blick nach Westen über das als Pferdekoppel genutzte Plangebiet.

Blick in Richtung Osten über das Flurstück 69.

Gammertingen, den **09.02.2017**