

Begründung

Vorentwurf

zur Ergänzungssatzung „Burgelewiesen“

Gemeinde Gammertingen, Gemarkung Kettenacker, Landkreis Sigmaringen

1. Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Gammertingen liegt im Norden des Landkreises Sigmaringen ca. 17 km nördlich von Sigmaringen und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Gammertingen besteht aus der Kernstadt und den Teilorten Bronnen, Feldhausen, Harthausen, Kettenacker und Mariaberg. Die Stadt hat rund 6.318 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 4/2019).

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich auf der Gemarkung Kettenacker.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Burgelewiesen“ werden folgende planungsrechtlichen Ziele verfolgt:

Im Geltungsbereich ist ein Wohnhaus für die Familie des angrenzenden Betriebes für Land-, Forst- und Gartentechnik geplant. Das Wohnhaus ist am Standort notwendig um den Betriebsangehörigen einen betriebsnahen Wohnstandort zu ermöglichen um zu jeder Tageszeit den Betrieb überwachen zu können.

Die Erschließung ist über einen Privatweg auf Flst. 207 gesichert. Durch die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 werden im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Bauvorhaben geschaffen.

Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend an den südwestlichen Siedlungsbereich auf der Gemarkung Kettenacker. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,10 ha.

Das Flurstück. Nr. 208 im Gewinn Burgelewiesen westlich des Wohnhauses Lusthofer Straße 33 und südlich des Werkstattgebäudes Lusthofer Straße 37 soll als Ergänzung des Ortsbereiches einer geordneten Bebauung zugeführt werden und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Das Plangebiet bietet sich für eine maßvolle Arrondierung an. Die Fläche steht im räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Innenbereichsflächen. Direkt angrenzend befinden sich Wohn- und Betriebsgebäude, womit dem geforderten Zusammenhang Rechnung getragen wird.

Der an das Plangebiet angrenzende Bereich ist planungs- und bauordnungsrechtlich nicht überplant.

3. Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt vereinbar, da das Plangebiet eine geringe Größe aufweist und damit eine untergeordnete Funktion einnimmt sowie der räumliche und sachliche Zusammenhang mit den angrenzenden Innenbereichsflächen gegeben ist.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Von einer förmlichen Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB wird zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt,

um die Belange für die künftige Bebauung in Bezug auf das Umfeld durch die beteiligten Behörden zu verifizieren.

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 16.06.2020 und am 25.06.2020 öffentlich bekannt gemacht.

4. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) weist die Stadt Gammertingen als Unterzentrum aus. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft.

Im Anhörungsentwurf der Fortschreibung des Regionalplanes 2019 sind innerhalb des Plangebietes keine Darstellung mehr enthalten.

Die Ergänzungssatzung stehen damit keine Darstellungen, Grundsätze oder Ziele der Regionalplanentwurfes 2019 der bereits in den Planungen zu berücksichtigen ist, entgegen.

Der im derzeit noch gültigen Regionalplan 1996 ausgewiesene schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft entspricht der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes Kesselbrunnen/ Kohlplatte (WSG-Nr.: 415.035, Zone III und III A vom 16.02.1987. Die Ergänzungssatzung weist entsprechend auf die Lage innerhalb des Schutzgebietes und die Einhaltung der entsprechenden Rechtsverordnung hin.

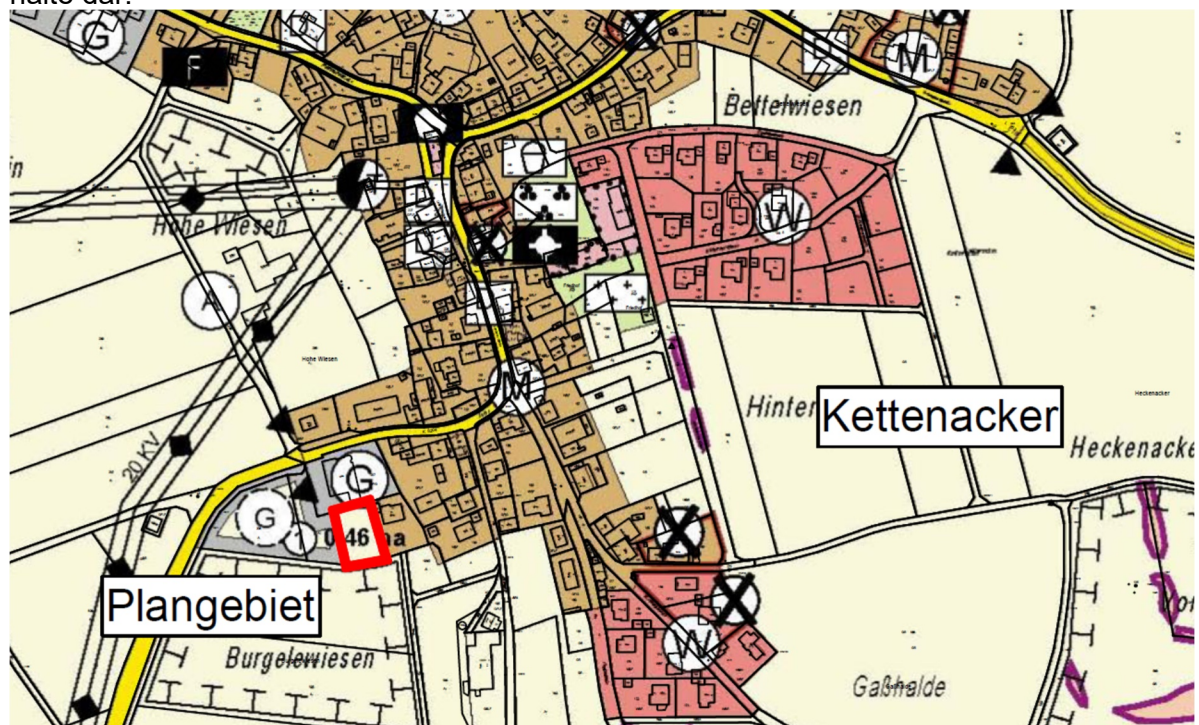
5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laucherttal (3. Fortschreibung in der Fassung vom Januar 2017) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die vorgesehene Wohnbebauung fügt sich in die durch Wohnen und Gewerbe gemischte Umgebungsbebauung ein. Störende Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

Die Fläche wird bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berichtigt.

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet folgende Planinhalte dar:



3. Fortschreibung FNP, GvV Laucherttal, rechtskräftig seit Januar 2017

Umgebungsbebauung

Die angrenzende Bebauung besteht aus einem Werkstattgebäude und Wohnhäusern.

Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der Umgebungsbebauung der Wohnhäuser und des bestehenden höhere Betriebsgebäudes wird in der Ergänzungssatzung die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen richtet sich nach §34 BauGB.

7.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über das Flst. 207, das ebenfalls im Eigentum der Bauherren ist, und durch die bestehende Lusthofer Straße ausreichend erschlossen.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

Die Erschließung mit Wasser- und Abwasser wird in diesem Zuge ebenfalls geprüft und gegebenenfalls ergänzt. Die Kosten sämtlicher Erschließungsarbeiten sind vom Eigentümer des Flurstückes der Ergänzungssatzung zu tragen.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Grundstücks wird ein Pflanzgebot und grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Die Maßnahmen sind im Folgenden beschrieben und begründet.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften verhindern Störungen hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und ermöglichen gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

Durch die Verwendung offener Beläge (Hof-, Park- und Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien) wird der Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers minimiert.

9. Umweltverträglichkeit

Die Ergänzungssatzung dient der Nutzbarmachung von Außenbereichsflächen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 1.000 m² Fläche um eine kleine, am Ortsrand gelegene Fläche.

Daraus ergibt sich insgesamt, dass das mit dieser Ergänzungssatzung verbundene Eingriffspotential gering ist. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

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.

9.1 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 Verordnung und die Festlegungen des Naturparkplans nicht gelten.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Zone III und III A des Wasserschutzgebietes „Kesselbrunnen/Kohlplatte“. (WSG-Nr-Amt 415.035). 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.

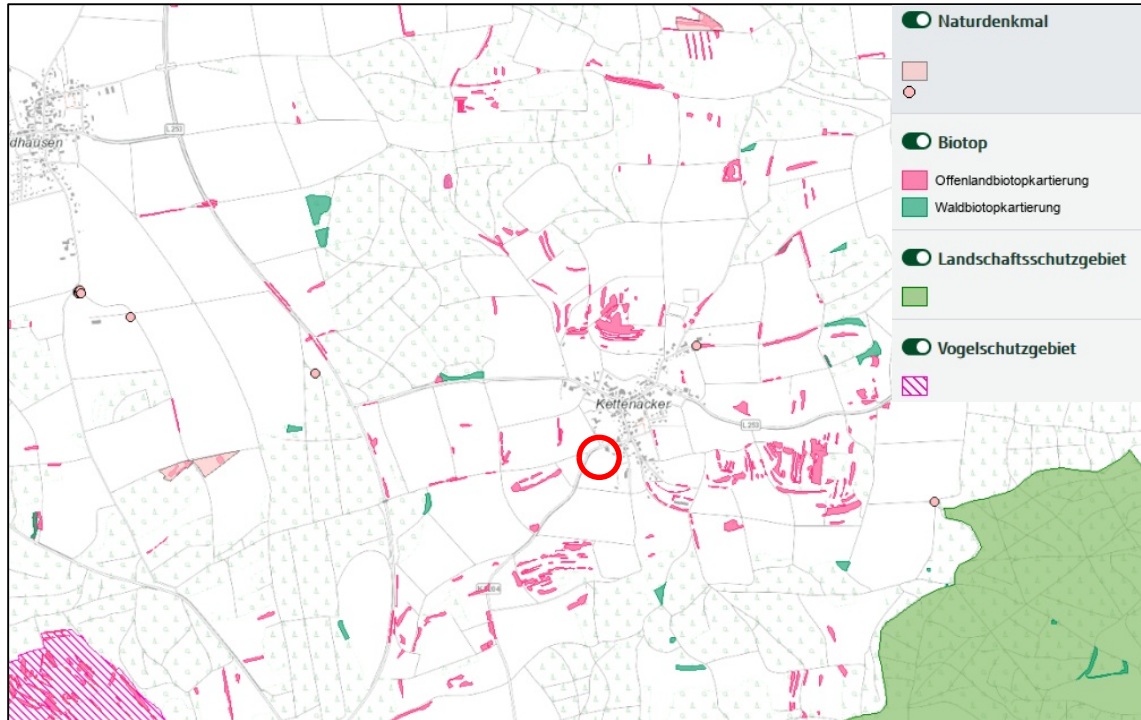


Abbildung 1: Schutzgebiete und Lage der Ergänzungssatzung in Kettenacker bei Gammertingen (roter Kreis). Aufgrund ihrer Distanz zum Plangebiet werden die Schutzgebiete nicht beeinträchtigt. Quelle: Karten- und Datenserver der LUBW, abgerufen am 29.06.2020 (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>), unmaßstäblich.

9.2 Biotopverbund

Der Flächenumgriff der Ergänzungssatzung „Burgelewiesen“ liegt außerhalb von Kernflächen, Kernräumen und Suchräumen des Fachplanes landesweiter Biotopverbund Offenland des Landes Baden-Württemberg (LUBW 2014). Der nächstgelegene Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans (GWP) des Landes Baden-Württemberg (FVA 20102) liegt ca. 1 km westlich vom Eingriffsgebiet und wird nicht tangiert.

¹ LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (Hrsg.) 2014: Fachplan Landesweiter Biotopverbund. <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

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

9.3 Bestandsbeschreibung, Bewertung, Konfliktanalyse



Abbildung 1: Luftbild des Flurstückes 208 = Geltungsbereich Ergänzungssatzung (rote Umrandung), das momentan als Wirtschaftsgrünland genutzt wird. (Daten- und Kartenserver der LUBW, abgerufen am 29.06.2020, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>), unmaßstäblich.

9.3.1 Boden

Bestand:	Der Boden des Flurstücks 208 ist unversiegelt (Fettwiese). Eine Erschließung des Grundstücks besteht bereits über das Flurstück Nr. 207.
Bewertung:	Die Bedeutung der unverbauten Fläche als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und für die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel (2). Die Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe ist hoch (3). Als Standort für die natürliche Vegetation ist der Boden ohne Bedeutung.
Konfliktanalyse:	Voll- und Teilversiegelung des Bodens im Bereich der baulichen Anlagen (GRZ 0,4; zzgl. Nebenanlagen, Zuwegung 0,2 = 60 % des Grundstücks = 620 m ²); erheblicher, ausgleichspflichtiger Eingriff
Vermeidung, Minimierung:	M1: Schutz des Oberbodens, M2: Verwendung offenerporiger Beläge, M4: Dachbegrünung.
Kompensationsbedarf:	Der Kompensationsbedarf beläuft sich auf 5.787 Ökopunkte (GRZ 0,4; zzgl. Nebenanlagen, Zuwegung 0,2 = 60 % des Grundstücks = 620 m ²).

9.3.2 Wasser

Bestand:	Oberflächengewässer sind keine vorhanden. Das Flurstück liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Kesselbrunnen/Kohlplatte (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 offenerporiger 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.

9.3.3 Klima und Luft

Aufgrund der ländlichen Lage, der geringen Bebauungsdichte in Kettenacker sowie der verhältnismäßig geringen Fläche des Geltungsbereichs (ca. 0,1 ha) der Ergänzungssatzung sind klimatische und lufthygienische Belange durch die Realisierung einer Bebauung auf Flurstück 208 nicht betroffen.

9.3.4 Pflanzen, Tiere, Biotope, Biologische Vielfalt

Bestand:	Das Flurstück 208 grenzt im Norden an eine Werkstatt mit Wohnhaus an und gestaltet sich momentan als artenarme Grünfläche, die regelmäßig mit dem Rasenmäher geschnitten wird.
Bewertung:	Der Bestand ist von naturschutzfachlich geringer Bedeutung. Die Grünfläche wird als sehr artenarme Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) eingestuft.
Konfliktanalyse:	Erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung durch die Versiegelung von naturschutzfachlich mittelwertigen Biotoptypen, erheblicher, ausgleichspflichtiger Eingriff.
Vermeidung, Minimierung, Planinterne Kompensation:	M5: Reduktion von Lichtemissionen, M6: Naturnahe Gestaltung der unbebauten Flächen, K1: Begrünung der Grünfläche im südlichen Geltungsbereich, K2: Ansaat und Bepflanzung westlich angrenzend an den Geltungsbereich (Flurstück 207)
Kompensationsbedarf:	Kompensationsüberschuss von 266 Ökopunkten (angenommene GRZ 0,4 (zzgl. Nebenanlagen, Zuwegung 0,2 = 60 % des Flurstücks)).

9.3.5 Landschaft/Erholung

Bestand:	Das Flurstück grenzt im Norden und Osten an bebaute Flächen (Siedlung Kettenacker). Im Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen (Grünland, Acker) an. Es führen keine Rad- oder Wanderwege direkt an dem Flurstück vorbei. In 100 – 150 m Entfernung befinden sich Feldwege, die für die Naherholung genutzt werden können.
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 umgebenen Flächen einfügt und die Flächengröße von untergeordneter Bedeutung ist.
Vermeidung, Minimierung:	Nicht erforderlich.

M5: Reduktion von Lichtemissionen, M6: Naturnahe Gestaltung der unbebauten Flächen, K1: Begrünung der Grünfläche im südlichen Geltungsbereich, K2: Ansaat und Bepflanzung westlich angrenzend an den Geltungsbereich (Flurstück 207)

Kompensationsbedarf: Nicht erforderlich.

9.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Am 19.03.2020 erfolgte eine Relevanzbegehung mit Potenzialabschätzung. 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 Grünlandfläche 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.

9.5 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im südlichen Bereich des Baugrundstücks und im Süden des Flurstücks Nr. 207. Das verbleibende Defizit ist extern, sprich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, zu erbringen. **Die Ergänzung der verbleibenden Ausgleichsfächen und –maßnahmen erfolgt zum Entwurf.**

9.5.1 Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind umzusetzen:

M 1 Schutz des Oberbodens : Festsetzung nach § 9 1 (20) BauGB M3

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 offenerporiger Beläge: Örtliche Bauvorschriften nach § 74 (1) 3 LBO

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: Festsetzung nach § 9 1 (14) BauGB

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

M 4 Dachbegrünung (Empfehlung)

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 (Empfehlung)

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

M6 Gestaltung der unbebauten Flächen Festsetzung nach § 9 1 (20) BauGB M4

Maßnahme

Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich (ausgenommen Fläche der Kompensationsmaßnahme K1) sind als naturnah gestalteter Hausgarten mit heimischen Gehölzpflanzungen auszubilden.

Begründung:

Schutzgut Landschaft:	Eingrünung der geplanten baulichen Anlagen, ansprechende Gestaltung der privaten Grünfläche
Schutzgut Tiere:	Lebens- und Rückzugsraum für Tiere, Biotopvernetzungsfunktion
Schutzgut Klima/Luft	Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration, Staubfilterung
Schutzgut Wasser	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses

9.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Um bereits im Geltungsbereich, erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt auszugleichen, wird eine Kompensationsmaßnahme planintern im Süden des Geltungsbereichs sowie eine weitere außerhalb des Geltungsbereichs westlich angrenzend auf Flurstück 207 festgesetzt.

Gegebenenfalls erfolgt im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung eine Änderung der Kompensationsmaßnahmen zum Entwurf.

K1 Ansaat und Bepflanzung im südlichen Geltungsbereich

Maßnahme

Pflanzung einer Niederhecke

Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke (5 m Breite) entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Pflanzung von Schlehen (*Prunus spinosa*), Rosen (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlichem Schneeball (*Viburnum opulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*). Beimischung von weiteren Arten wie Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) möglich.

Pflanzqualität: vStr 3-5 Tr 100-150. Verwendung gebietseigener zertifizierter Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“. Abstand in und zwischen den Reihen 1,50 m.

Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Hecke sollte als Niederhecke ausgebildet und auf eine Höhe von zwei bis drei Metern geschnitten werden.

Pflanzung von 3 hochstämmigen Obstbäumen

Pflanzung von 3 Obstbäumen, regionaltypische, robuste Sorten, Hochstämme, wurzel-nackt, StU 10 – 12. Lage: nördlich der geplanten Feldhecke, Entfernung zur südlich geplanten Feldhecke 3,5 m.

Fachgerechter Erziehungsschnitt der Obstbäume. Dauerhaft fachgerechter Pflegeschnitt der Obstbäume.

Ansaat der Fläche unter den Obstbäumen:

Entwicklung einer blüten- und artenreichen Fettwiese im Unterwuchs der geplanten Obstbäume.

Ansaat erfolgt, unter Verwendung von z. B. folgendem Saatgut: autochthones Saatgut des Saatgutherstellers Rieger-Hofmann (Saatgutmischung 01 Blumenwiese, Ansaatstärke 4 g/m² (40 kg/ha) aus dem Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland, Ursprungsgebiet 13 Schwäbische Alb. Liefernachweis: Rieger-Hofmann GmbH, In den

Wildblumen 7-13, 74572 Blaufelden-Raboldshausen, Telefon: 0049 (0)7952 92 18 89-0,
Email: info@rieger-hofmann.de. Max. 3-schürige Mahd.

Begründung:

Schutzgut	Eingrünung der geplanten baulichen Anlagen, Minimierung der
Landschaft:	Fernwirkung und Blickbeziehungen, Einbindung in das Land- schaftsbild, Schaffung von Landschafts-Strukturelementen
Schutzgut	Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopvernet-
Tiere:	zungsfunktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und In- sekten, Leitstruktur für Fledermäuse
Schutzgut	Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimie-
Klima/Luft	rung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpira- tion, Staubfilterung
Schutzgut	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den na-
Wasser	türlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**K2 Ansaat und Bepflanzung westlich angrenzend an den Geltungsbereich
(Flurstück 207)**

Maßnahme

Pflanzung einer Niederhecke

Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke (5 m Breite) entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Pflanzung von Schlehen (*Prunus spinosa*), Rosen (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlichem Schneeball (*Viburnum opulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*). Beimischung von weiteren Arten wie Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) möglich.

Pflanzqualität: vStr 3-5 Tr 100-150. Verwendung gebietseigener zertifizierter Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“. Abstand in und zwischen den Reihen 1,50 m.

Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Hecke sollte als Niederhecke ausgebildet und auf eine Höhe von zwei bis drei Metern geschnitten werden.

Pflanzung von 3 hochstämmigen Obstbäumen

Pflanzung von 3 Obstbäumen, regionaltypische, robuste Sorten, Hochstämme, wurzel-nackt, StU 10 – 12. Lage: nördlich der geplanten Feldhecke, Entfernung zur südlich ge-planten Feldhecke 3,5 m.

Fachgerechter Erziehungsschnitt der Obstbäume. Dauerhaft fachgerechter Pflegeschnitt der Obstbäume.

Ansaat der Fläche unter den Obstbäumen:

Entwicklung einer blüten- und artenreichen Fettwiese im Unterwuchs der geplanten Obst-bäume.

Ansaat erfolgt, unter Verwendung von z. B. folgendem Saatgut: autochthones Saatgut des Saatgutherstellers Rieger-Hofmann (Saatgutmischung 01 Blumenwiese, Ansaatstärke 4 g/m² (40 kg/ha) aus dem Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland, Ur-sprungsgebiet 13 Schwäbische Alb. Liefernachweis: Rieger-Hofmann GmbH, In den Wild-blumen 7-13, 74572 Blaufelden-Raboldshausen, Telefon: 0049 (0)7952 92 18 89-0,
Email: info@rieger-hofmann.de. Max. 3-schürige Mahd.

Begründung:

Schutzgut	Eingrünung der geplanten baulichen Anlagen, Minimierung der Fern-
Landschaft:	wirkung und Blickbeziehungen, Einbindung in das Landschaftsbild, Schaffung von Landschafts-Strukturelementen

Schutzgut Tiere:	Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopvernetzungsfunktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und Insekten, Leitstruktur für Fledermäuse
Schutzgut Klima/Luft	Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration, Staubfilterung
Schutzgut Wasser	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses
<u>Festsetzung:</u>	Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Insgesamt sind bei vollständiger Bebauung des Geltungsbereichs und Umsetzung der planinternen und planexternen Kompensationsmaßnahmen (K1 und K2) noch **3.425 Ökopunkte** auszugleichen. **Die Kompensation dieses Ausgleichsdefizits wird zum Entwurf ergänzt.**

Städtebaulicher Vertrag: für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung wird zwischen dem Landratsamt Sigmaringen, der Stadt Gammertingen und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Zusätzlich dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich. Der öffentlich-rechtliche Vertrag muss falls erforderlich bis zum Satzungsbeschluss durch alle Vertragsparteien unterschrieben vorliegen.

Lageplan zur planexternen Kompensationsmaßnahme K2

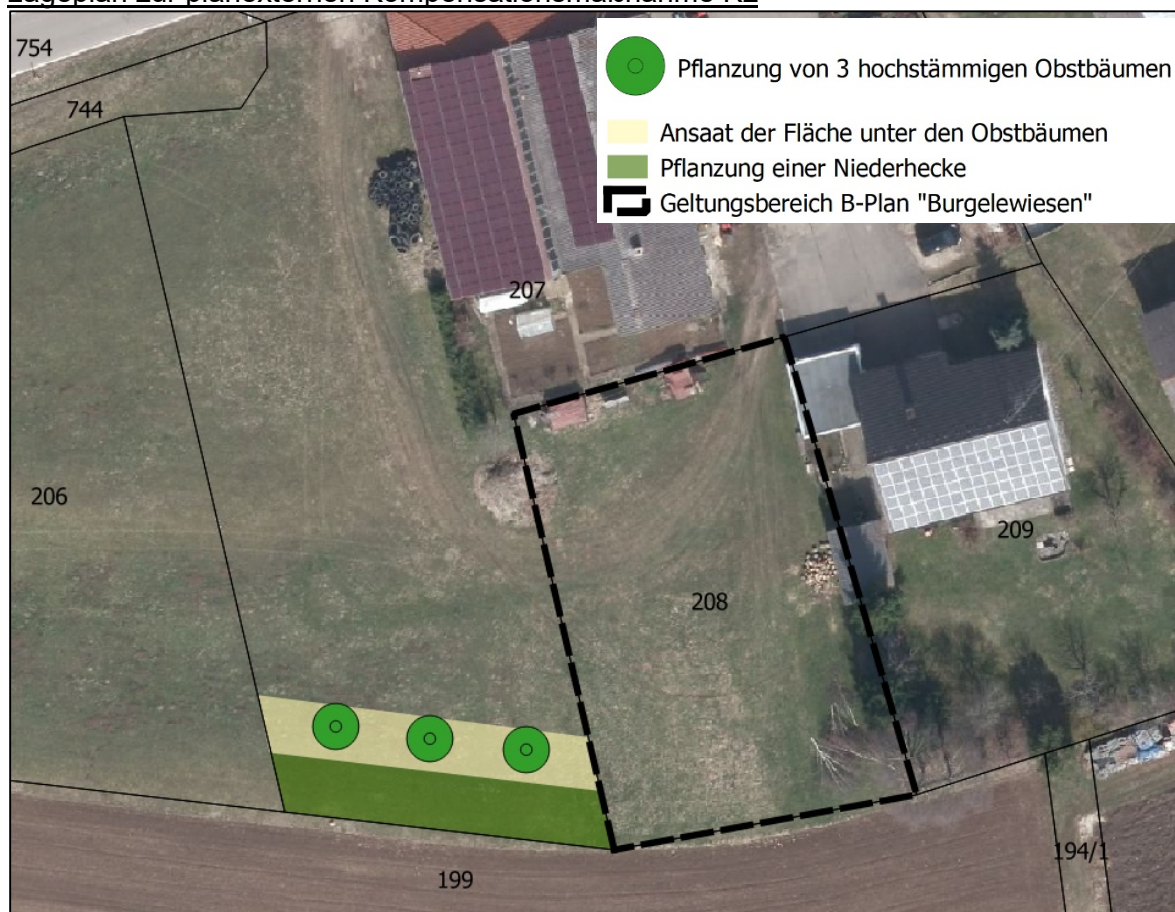


Abbildung 2: Lage der Kompensationsmaßnahme K2

9.6 Eingriffs-Kompensationsbilanz

9.6.1 Vorbemerkung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (zzgl. Nebenanlagen, Zuwegung 0,2) festgelegt. 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.

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.

9.6.1 Bilanz Eingriff

Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

Der Bestand wurde am 19.03.2020 gemäß dem Biototypenschlüssel der LUBW (2010) kartiert. Bei der bestehenden Fläche handelt es sich um eine ca. 1.030 m² große Grünfläche. Die Fläche ist artenarm und wird regelmäßig mit dem Rasenmäher geschnitten. Gemäß Biototypenschlüssel ist sie als Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) anzusprechen.

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

BESTAND					
Nr.	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte*	1.030	13	6	6.180
	Summe	1.030			6.180

* Abschlag, da artenarm und regelmäßiger Schnitt mit Rasenmäher

PLANUNG				
Nr.	Biototyp	Fläche (m ²)	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	Vollversiegelte / Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,4 zzgl. Nebenanlagen 0,2)	620	1	620
60.60	Hausgarten** (unbebaute Grünfläche)	150	8	1.200
42.20	Planinterne Kompensationsmaßnahme K1: Feldhecke mittlerer Standorte (Niederhecke, 2-reihig, im Süden des Plangebietes)	130	14	1.820
33.41	Planinterne Kompensationsmaßnahme K1: Fettwiese mittlerer Standorte (im Unterwuchs der Obstbäume)	130	13	1.690
45.30b	Planinterne Kompensationsmaßnahme K1: Einzelbäume auf mittelwertigem Biototyp, 3 Stk. (StU nach 25 J.: 62 cm x 6 ÖP x 3 Stk.)		6	1.116
	Summe	1.030		6.446

** Aufwertung, da naturnah angelegt

Bilanz Differenz (Planung - Bestand)	266
---	------------

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]	
208	Fettwiese	L4V		Vollversiegelte Fläche (GRZ 0,4 zzgl. Nebenanlagen 0,2)																
			2		2	3	*	2,333	9,333	5,787	0	0	0	*	0,000	0,000	0	-5,787		
				410 unbebaute Grünfläche	2	2	3	*	2,333	9,333	3,827	2	2	3	*	2,333	9,333	3,827	0,000	0
Summe																				-5.787
				1.030																

* 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

NB Natürliche Bodenfruchtbarkeit

AW Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

FP Filler und Puffer für Schadstoffe

NV Sonderstandort für naturnahe Vegetation
- Bewertungsklassen (Funktionserfüllung):

0 keine (versiegelte Flächen)

1 gering

2 mittel

3 hoch

4 sehr hoch

Der Eingriff in den Boden beträgt 5.787 Ökopunkte.

Gesamtbilanz des Eingriffs

Tabelle 3: EINGRIFF - Gesamtbilanz des Vorhabens

Schutzgut Boden	Ökopunkte
Schutzgut Pflanzen & Biologische Vielfalt (inkl. planinterne Kompensationsmaßnahme K1)	-5.787
GESAMT	266
	-5.521

Insgesamt ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 5.521 Ökopunkten, die durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden müssen.

9.6.1 Bilanz Ausgleich

Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

Das Flurstück 207 Gemarkung Kettenacker, befindet sich direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird im westlichen Teil als Grünland genutzt.

Tabelle 2: AUSGLEICH - Bilanzierung für das Schutzgut Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

BESTAND					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	280	13	10	2.800
	Summe	280			2.800

** Abschlag 0,8: artenarm

PLANUNG				
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
42.20	K2: Feldhecke mittlerer Standorte (Niederhecke, 2-reihig)	140	14	1.960
33.41	K2: Fettwiese mittlerer Standorte (im Unterwuchs der Obstbäume)	140	13	1.820
45.30b	K2: Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp, 3 Stk. (StU nach 25 J.: 62 cm x 6 ÖP x 3 Stk.)		6	1.116
	Summe	280		4.896

Aufwertungspotential (Planung - Bestand)	2.096
---	--------------

Tabelle 3: AUSGLEICH - Gesamtbilanz aller Schutzgüter

	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Boden	-5.787
Kompensationsmaßnahme Boden	0
Ausgleichsbedarf Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt (inkl. planinterne Kompensationsmaßnahme K1)	266
Planexterne Kompensationsmaßnahme K2 Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	2.096
GESAMT	-3.425

Insgesamt sind bei vollständiger Bebauung des Geltungsbereichs und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 noch **3.425 Ökopunkte** auszugleichen. Die dafür zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen **werden zum Entwurf ergänzt**.

Fotodokumentation



Geltungsbereich

Blick von Westen auf das als Grünland bewirtschaftete Plangebiet.



Blick von Südosten auf das Plangebiet.

Reutlingen, den 28.07.2020

Gammertingen, den 28.07.2020

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Holger Jerg
Bürgermeister