

Begründung**Vorentwurf****zur Ergänzungssatzung „Hauptstraße“****Gemeinde Gammertingen, Gemarkung Feldhausen, 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 Feldhausen am westlichen Siedlungsrand.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Gammertingen stellt die Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ auf. Auslöser für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ ist der Wunsch der Kinder des Grundstückseigentümers (Flurstück Nr. 205 und 205/1, Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen) zwei Wohngebäude zu errichten. Bei den Vorhabensträgern handelt es sich um die nächste Generation der Familie, die Ihrer Heimat durch den Bau der Gebäude an dieser Stelle, verbunden bleiben möchten. Die projektierten Wohngebäude befinden sich im Außenbereich. Aus diesem Grund ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich, deren Sinn es ist, Außenbereichsflächen als in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubinden. Es handelt es sich bei den Flächen der Ergänzungssatzung um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Ortsteiles Feldhausen. Der Ortsteil wird damit abgerundet. Mit der Satzung werden Teile des Grundstückes zum Innenbereich erklärt. Bauvorhaben werden künftig nach § 34 BauGB beurteilt

Das Flurstück 205/1 ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Lauerchertal als gemischte Baufläche und das Flst. Nr. 205 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 6.340 m², wobei davon ca. 515 m² für einen späteren Straßenausbau der Erschließung des Flst. Nr. 205 entfallen. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am westlichen Ortsrand von Feldhausen.

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.

Der Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung wurde in der Gemeinderatssitzung am 16.06.2020 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses fand am 25.06.2020 statt. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird zusätzlich zur öffentlichen Auslegung

nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, um die Belange für die künftige Bebauung in Bezug auf das Umfeld durch die beteiligten Behörden zu verifizieren.

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.

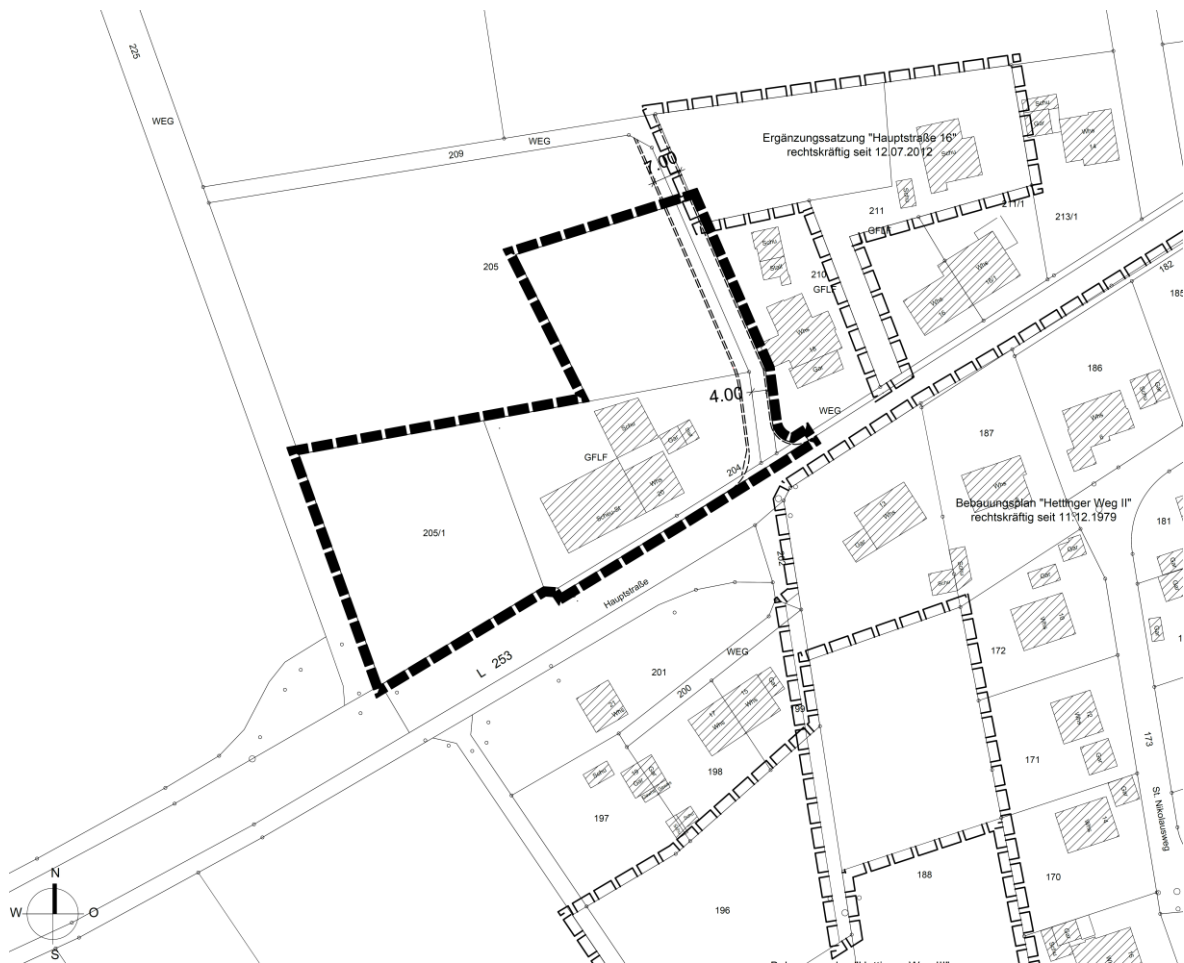
5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laucherttal (3. Fortschreibung in der Fassung vom Januar 2017) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft aus. Ergänzend befindet sich auf den beiden Flurstücksnummern im Flächennutzungsplan, die Darstellung für Maßnahmenflächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft. Bis zum nächsten Verfahrensschritt wird ein Ausgleichskonzept erarbeitet damit der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die vorgesehene Wohnbebauung fügt sich in die hauptsächlich durch Wohnen geprägte 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:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das bestehende Wohngebäude Hauptstraße 20 mit Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen, ehemalige Ställe etc.. Die Bestandsgebäude sind im Osten und Westen durch Bepflanzungen eingegrünt. Das Gelände ist annähernd eben. Östlich grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Ergänzungssatzung „Hauptstraße 16“, rechtskräftig seit 12.07.2012 an.

7. Festsetzungen der Ergänzungssatzung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht festgesetzt. Zukünftig orientiert sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach der Umgebungsbebauung.

7.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße (L 253) ausreichend erschlossen. Das Flst Nr. 205 befindet sich dabei innerhalb der für den Erschließungsbereich relevanten Ortsdurchfahrtsgrenze. Das Bauvorhaben auf dem Flurstück 205 wird über den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 209 erschlossen. Dieser ist derzeit nicht ausgebaut. Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag ab, der im Bedarfsfall einen späteren vollständigen 7,0 m breiten Ausbau dieses Weges ermöglicht.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert werden.

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.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Auch bei Ergänzungssatzungen muss der Eingriff ausgeglichen werden. Um diesen möglichst gering zu halten wurden Maßnahmen die als Festsetzungen in den Satzungstext aufgenommen werden.

Zum Schutz des Bodens und dem weitgehenden Erhalt der Bodenfunktionen sowie dem Schutz vor Erosion und Verunkrautung wurde festgesetzt, dass ein fachgerechter Abtrag und die Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG) erforderlich ist. Die 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.

Außerdem wurde um den Teilerhalt der Bodenfunktionen, die Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers zu garantieren, die Verwendung von offenporigen Belägen festgesetzt.

Zur Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Spitzenregenfällen), sowie die Rückführung des Wassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung und um keine erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wurde festgesetzt, dass das Dachwasser über die belebte Bodenschicht zu versickern ist.

8. Umweltverträglichkeit

Die Ergänzungssatzung dient der Nutzbarmachung von Außenbereichsflächen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 6.300 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.

Die Belange des Umweltschutzes und dessen Auswirkungen

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.

8.1 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 und § 32 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale 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. Das nächstgelegene nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG BW gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke W Feldhausen“ (Biotopnr. 177214378415) liegt ca. 50 m nord-westlich des Plangebiets und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

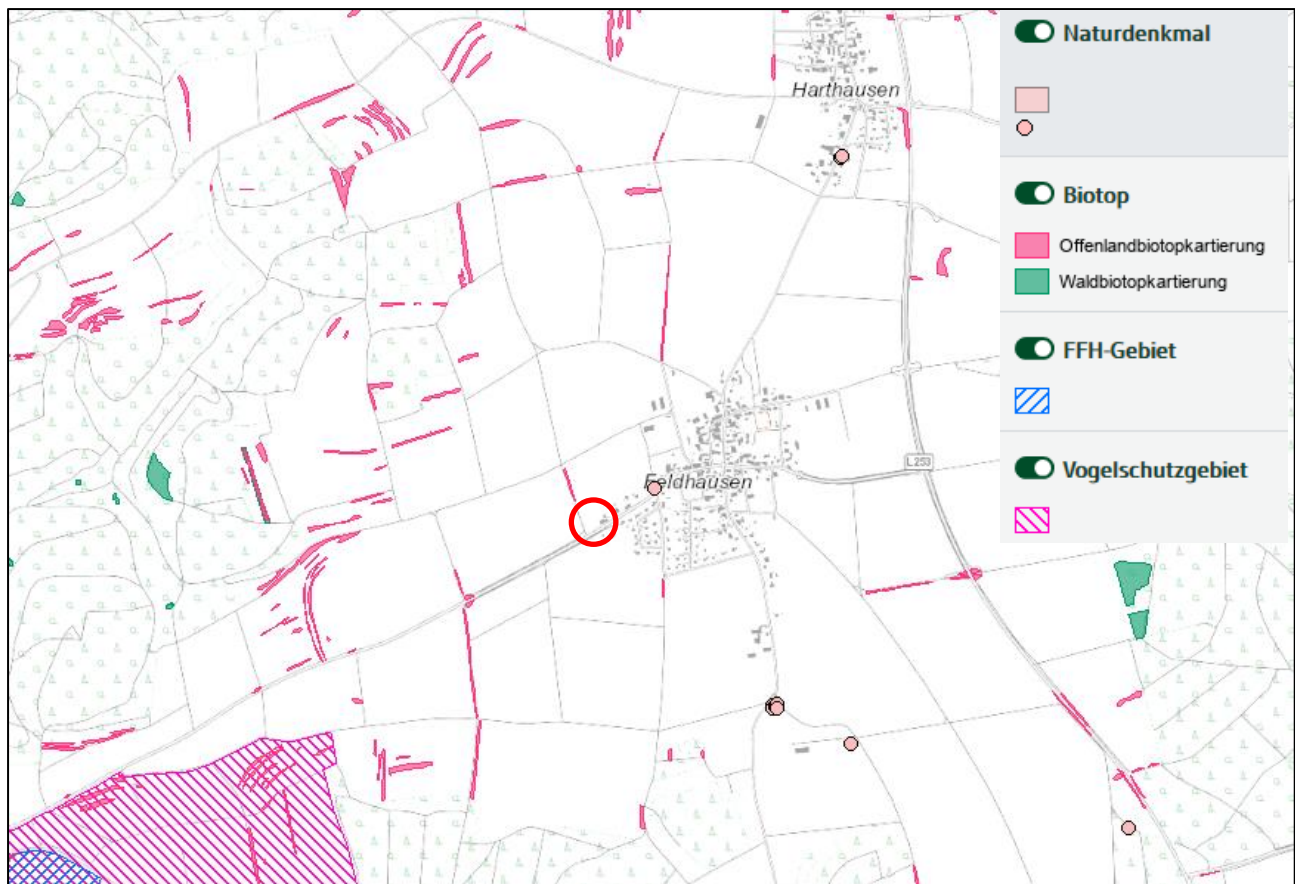


Abbildung 1: Schutzgebiete und Lage der Ergänzungssatzung in Feldhausen bei Gammertingen (roter Kreis). Aufgrund ihrer Distanz zum Plangebiet werden die Schutzgebiete nicht beeinträchtigt. Quelle: Karten- und Datenserver der LUBW, abgerufen am 29.06.2020 (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>),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

8.2 Biotopverbund

Der Flächenumfang der Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ liegt außerhalb von Kernflächen, Kernräumen und Suchräumen des Fachplanes landesweiter Biotopverbund Offenland des Landes Baden-Württemberg (LUBW 2014¹). Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans (GWP) des Landes Baden-Württemberg (FVA 2010²) werden ebenfalls 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.

8.3 Bestandsbeschreibung, Bewertung, Konfliktanalyse



Abbildung 2: Luftbild der Flurstücke 204, 205, 205/1, 209 und 210 = Geltungsbereich Ergänzungssatzung (rote Umrandung) und Biotoptypen im Bestand (Daten- und Kartenserver der LUBW, abgerufen am 29.06.2020, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>), unmaßstäblich.

8.3.1 Boden

Bestand:	Der Boden der Flurstücke 205/1, 205 (nördlicher Teil des Geltungsbereichs), 209 (größtenteils) ist unversiegelt (Fettwiese). Der Boden im südlichen Bereich des Flurstücks 205 ist bebaut und versiegelt, ebenso das Flurstück 204 und der südl. Teil des Flurstücks 209.
Bewertung:	Die Bedeutung der unverbauten Flächen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit und als Filter und Puffer für Schadstoffe ist mittel (2), die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist gering (1). Als Standort für die natürliche Vegetation ist der Boden ohne Bedeutung.
Konfliktanalyse:	Maximale Versiegelung des Bodens im Bereich der baulichen Anlagen, mit Nebenanlagen und Zuwegung 300 m ² und 400 m ² auf den Baugrundstücken + Erschließungsstraße mit 450 m ² anrechenbarer Neuversiegelung; erheblicher, ausgleichspflichtiger Eingriff
Vermeidung, Minimierung:	M1: Schutz des Oberbodens, M2: Verwendung offenerporiger Beläge, M4: Dachbegrünung.

Kompensationsbedarf: Der Kompensationsbedarf beläuft sich auf 7.667 Ökopunkte (700 m² Versiegelung auf Baugrundstücken + 450 m² für Erschließungsstraße).

8.3.2 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.

Kompensationsbedarf: M2: Verwendung offenerporiger Beläge, M3: Dachwasserversickerung
Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist mit keiner Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen. Der Boden weist eine mittlere Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe auf.

8.3.3 Klima und Luft

Aufgrund der ländlichen Lage, der geringen Bebauungsdichte in Feldhausen sowie des durch Bebauung vorbelasteten Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung sind klimatische und lufthygienische Belange durch die Realisierung einer Bebauung auf den Flurstücken 204, 205, 205/1, 209 und 210 nicht betroffen.

8.3.4 Pflanzen, Tiere, Biotope, Biologische Vielfalt

Bestand: Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich (Flurstücke 205/1, teilweise 205, teilweise 209) werden momentan als Fettwiese genutzt und sind artenarm ausgebildet. Der südliche Teil des Flurstücks 205 wird als landwirtschaftliche Hofstelle mit Nebenanlagen und Hausgarten genutzt. Ebenso befindet sich zwei Baumgruppen aus u. a. Fichte und Lärche an der Grenze zu Flst. 205/1 und nördlich des Nutzgartens. Die Teilfläche des Flurstücks 209 im Osten des Plangebiets ist als Grasweg ausgeprägt. Das Flurstück 204 im Süden des Plangebiets und der südliche Abschnitt des Flurstücks 209 sind völlig versiegelt (s. Abb. 2). Im Westen verläuft angrenzend an den Geltungsbereich eine Baumreihe aus Berg-Ahorn. Gen Norden schließt sich im weiteren Verlauf die freie Feldflur mit überwiegend Ackerflächen an. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich Feldlerchenreviere, in der gesetzlich geschützten Feldhecke nord-westlich des Plangebiets wurde die Goldammer festgestellt. Da die Begehung des Plangebiets zur Zeit des Vogelzugs stattfand, wurden auf den Flurstücken 205 und 205/1 Trupps von Staren und Buchfinken gesichtet.

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. Der Verlust von Nahrungshabitat ist für die Artengruppe Vögel von untergeordneter Bedeutung, da genügend Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen. Die Feldlerchenreviere in der Umgebung werden aufgrund ausreichenden Abstands zur geplanten Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt. Der südliche bereits bebaute und als Hausgarten genutzte Bereich des Flurstücks 205 bleibt erhalten. Die Baumreihe im Westen des Geltungsbereichs wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

Vermeidung, Minimierung: M4: Dachbegrünung, M5: Reduktion von Lichtemissionen

Kompensationsbedarf: Kompensation von 21.430 Ökopunkten (angenommene Versiegelung 700 m² für zwei Baugrundstücke).

8.3.5 Landschaft/Erholung

Bestand: Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand und grenzt im Osten und Süden an den Siedlungsbereich von Feldhausen an. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs führt ein Wirtschaftsweg vorbei, der für die Erholung genutzt werden kann.

Bewertung: Aufgrund der nahen Ortsrandlage und der Vorbelastung durch bebaute Bereiche, ist das Plangebiet nicht von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Konfliktanalyse: Durch die Bebauung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur. Durch die entlang des Wirtschaftsweges bestehenden Einzelbäume und die Feldhecke westlich/nordwestlich des Plangebiets, besteht jetzt schon eine abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung hin zur freien Landschaft.

Vermeidung, Minimierung: M4: Dachbegrünung, M5: Reduktion von Lichtemissionen

Kompensationsbedarf: Nicht erforderlich.

8.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine Relevanzbegehung mit Potenzialabschätzung erfolgte am 19.03.2020. Der Bereich des Vorhabens wurde in Augenschein genommen.

Vorkommen von Lebensstätten streng geschützter Arten sind aufgrund der Habitatausbildung im Plangebiet 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. Zu den im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Feldlerchenrevieren besteht ein ausreichender Abstand, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensräumen im Wirkungsbereich des Vorhabens zu erwarten sind.

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.

8.5 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen, die von dem Vorhaben auf den Naturhaushalt ausgehen, zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Das durch den Eingriff verbleibende Defizit in die Schutzgüter Boden, Pflanzen/Biotope und Biologische Vielfalt ist extern, sprich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, zu erbringen.

8.5.1 Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind umzusetzen:

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

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 Bauvorschrift nach § 74 (1) 3 LBO

Maßnahme:

PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen 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 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 (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

8.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Insgesamt sind bei vollständiger Bebauung des Geltungsbereichs 29.097 Ökopunkte auszugleichen. Die Kompensation findet außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung statt.

Die planexternen Kompensationsmaßnahmen werden zum Entwurf ergänzt.

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

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

8.6 Eingriffs-Kompensationsbilanz

8.6.1 Vorbemerkung

Auf den beiden geplanten Baugrundstücken wird eine Versiegelung von einmal 300 m² und einmal 400 m² (Flächen für Gebäude, Terrasse, Garage, Zuwegungen) angesetzt. Die übrige Fläche auf den Baugrundstücken wird als Hausgarten bilanziert. Die Bebauung im Geltungsbereich muss angepasst an die Umgebungsbebauung erfolgen.

Um das berechnete Kompensationsdefizit auszugleichen müssen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese erfolgen außerhalb des Geltungsbereichs und werden zum Entwurf ergänzt. Sie sind daher nicht Bestandteil der vorliegenden Eingriffs-Kompensationsbilanz.

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.

8.6.2 Bilanz Eingriff

Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

Der Bestand wurde am 19.03.2020 gemäß dem Biotoptypenschlüssel der LUBW (2010) kartiert. Bei Flächen der geplanten Baugrundstücke handelt es sich um insgesamt ca. 3.920 m² landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, artenarmer Ausprägung. Die Fläche ist gemäß Biotoptypenschlüssel als Fettwiese mittlerer Standorte (33.42) anzusprechen. Im Osten des Plangebiets verläuft ein Grasweg (60.25). Der südliche Bereich des Flurstücks 205 ist bebaut und wird als Hofstelle, Wohngebäude mit Nebenanlagen (60.10) und Nutzgarten (60.61) genutzt. Außerdem befindet sich an der Grenze zu Flurstück 205/1 und nördlich des Nutzgartens zwei Baumgruppen (45.20) aus u. a. Fichte und Lärche.

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

BESTAND					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (2 Baugrundstücke)	3.920	13	10	39.200
45.20	Baumgruppe auf mittelwertigen Biotoptypen (nördl. Nutzgarten, westl. Bebauung Flst. 205)	330	6	6	1.980
60.21	Völlig versiegelte Straße (Gehweg, südl. Teilstück Flst. 209)	140	1	1	140
60.10, 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche, versiegelte Fläche (Bestand Flst. 205)	1.380	1	1	1.380
60.25	Grasweg	230	6	6	1.380
60.61	Nutzgarten	330	6	6	1.980
	Summe	6.330			46.060

* Abschlag 0,8: artenarme Ausbildung

PLANUNG				
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
45.20	Baumgruppe auf mittelwertigen Biotoptypen (nördl. Nutzgarten, westl. Bebauung Flst. 205)	300	6	1.800
60.21	Völlig versiegelte Straße (Gehweg, Erschließungsstraße)	590	1	590
60.10, 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche, versiegelte Fläche (Bestand Flst. 205)	1.380	1	1.380
60.10, 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche, versiegelte Fläche (Planung Flst. 205/1, 205 Nord)	700	1	700
60.60	Hausgarten (auf geplanten Baugrundstücken)	3.070	6	18.420
60.61	Nutzgarten (Bestand)	290	6	1.740
	Summe	6.330		24.630

Bilanz Differenz (Planung - Bestand)	-21.430
---	----------------

Boden

Tabelle 2: EINGRIFF - Ökopunktbilanz des Schutzgutes Boden und Kompensation gemäß Bewertungsmodell der Landkreise BSK, RV, SIG (2013). Der südliche bebaute und als Nutzgarten genutzte Bereich auf Flurstück 205, der in der Planung unverändert bleibt (bis auf die Erschließungsstraße), ist nicht Teil der vorliegenden Bilanz.

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]	
205, 205/1, 209	Fettwiese, Grasweg, Hausgarten (teilweise)	L3c2	700	vollversiegelte Fläche (max. Versiegelung 300 m² je Baugrundstück für Gebäude, Terasse, Garage, Zuwegungen)	2	1	2	*	1,667	6,667	4,667	0	0	0	*	0,000	0,000	0	-6,667	-4.667
					2	1	2	*	1,667	6,667	3,000	0	0	0	*	0,000	0,000	0	-6,667	-3.000
					2	1	2	*	1,667	6,667	20,467	2	1	2	*	1,667	6,667	20,467	0,000	0
Summe																			-7.667	

* 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 Filter 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 7.667 Ökopunkte.

Gesamtbilanz des Eingriffs

Tabelle 3: EINGRIFF - Gesamtbilanz des Vorhabens

Ökopunkte
Schutzgut Boden
Schutzgut Pflanzen & Biologische Vielfalt
GESAMT
-7.667
-21.430
-29.097

Insgesamt ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 29.097 Ökopunkten, die durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden müssen.

8.6.3 Bilanz Ausgleich

Das Kompensationsdefizit von 29.097 Ökopunkten ist durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. Die Kompensationsmaßnahmen werden zum Entwurf ergänzt.

Fotodokumentation



Blick von Nord-Westen auf die bereits bebaute Fläche (rote Ellipse) und die als Grünland genutzten Flächen des Plangebiets.



Blick von Süd-Westen auf das Flurstück 205/1 und den bebauten Bereich des Plangebiets.

Reutlingen, den 28.07.2020

Gammertingen, den 28.07.2020

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

Holger Jerg
Bürgermeister