



## **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 des „Maiengässles“ 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 m<sup>2</sup> 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 des GvV Laucherttal (3. Fortschreibung) ist das Plangebiet bereits als geplante Mischbaufläche dargestellt. Das FNP-Verfahren steht vor dem Abschluss, der Feststellungsbeschluss wurde am 20.04.2016 gefasst.

#### **3. Verfahren, Umgebung**

Die Gemeinde 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

Um eine aktuelle und spätere Bebaubarkeit der ortskernnahen und erschlossenen Fläche zu ermöglichen, wird für das Plangebiet eine Ergänzungssatzung 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. 5.075 m<sup>2</sup> 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](mailto: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.

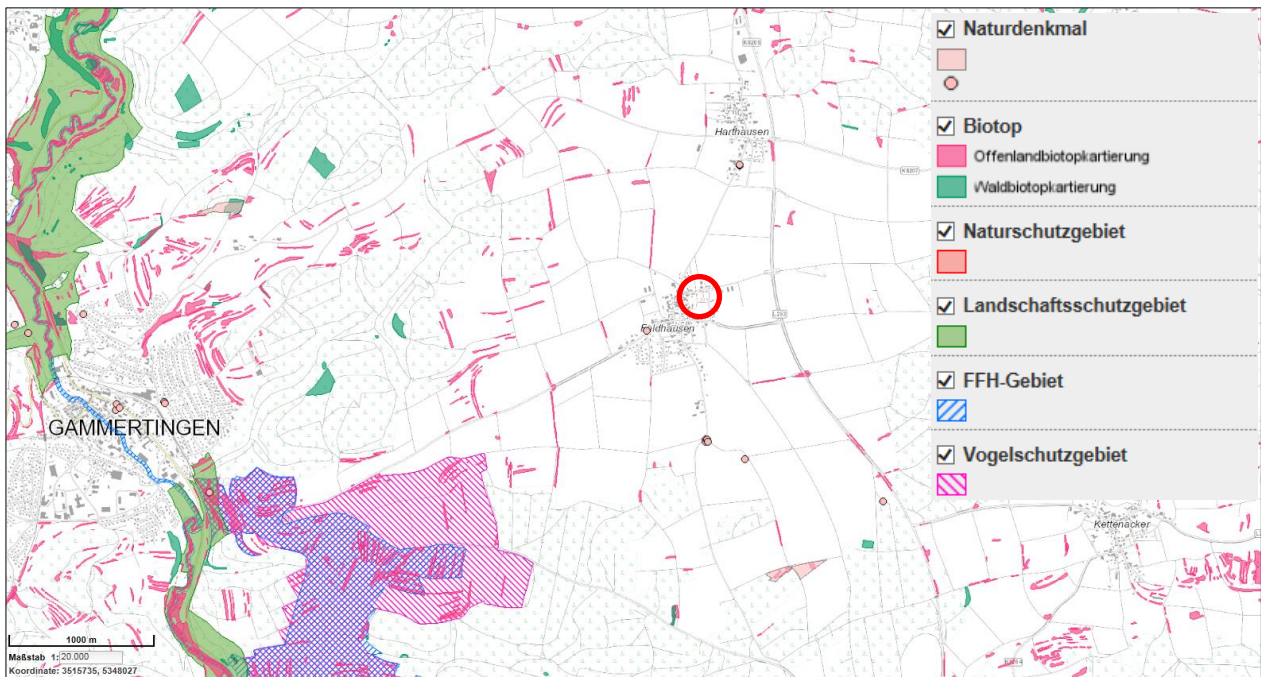


Abbildung 1: Schutzgebiete und Lage der Ergänzungssatzung in Feldhausen bei Gammertingen (roter Kreis). Aufgrund ihrer Distanz zum Plangebiet werden die Schutzgebiete nicht beeinträchtigt. Quelle: Karten- und Datenserver der LUBW, abgerufen am 29.11.2016 (<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>), 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<sup>1</sup>). Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans (GWP) des Landes Baden-Württemberg (FVA 2010<sup>2</sup>) werden ebenfalls nicht tangiert.

## 6.3 Bestandsbeschreibung, Bewertung, Konfliktanalyse

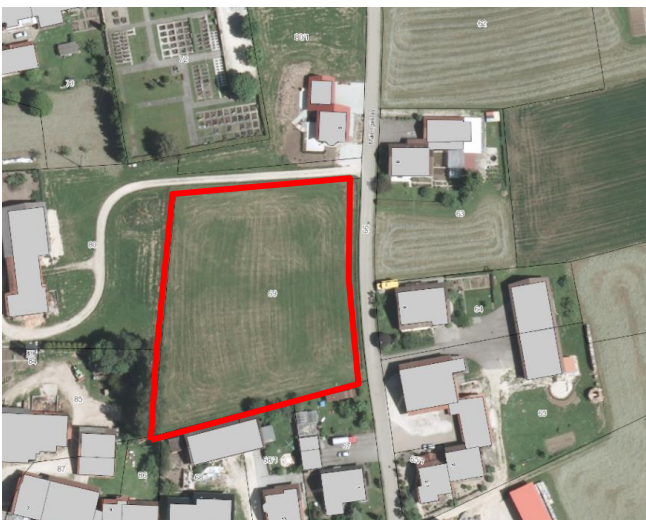


Abbildung 2: Luftbild des Flurstückes 69 = Geltungsbereich Ergänzungssatzung (rotes Polygon), das momentan als Pferdeweide genutzt wird. (Daten- und Kartenserver der LUBW, abgerufen am 01.12.2016, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>), unmaßstäblich.

<sup>1</sup> 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>

<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ); erheblicher, ausgleichspflichtiger Eingriff
Vermeidung, Minimierung:	M1: Schutz des Oberbodens, M2: Verwendung offener 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 offener 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 Biototypen, 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 Eingriffs-Kompensationsbilanz

### 6.5.1 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 6.6 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 / Biotop / 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.

## 6.5.2 Boden

Tabelle 1: 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.

## 6.5.3 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<sup>2</sup> 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 2: Ökopunktebilanz des Schutzgutes Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

BESTAND					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	5.075	13	8	40.600
	<b>Summe</b>	<b>5.075</b>			<b>40.600</b>

\* Abschlag 0,6: artenarme, grasreiche Ausbildung

PLANUNG				
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
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
	<b>Summe</b>	<b>5.075</b>		<b>19.285</b>

<b>Bilanz Differenz (Planung - Bestand)</b>	<b>-21.315</b>
---	----------------

#### 6.5.4 Gesamtbilanz

Tabelle 3: Gesamtbilanz des Vorhabens

	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Boden	-32.480
Kompensationsmaßnahme Boden	0
Ausgleichsbedarf Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	-21.315
Kompensationsmaßnahme Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	0
<b>GESAMT</b>	<b>-53.795</b>

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

#### 6.6 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.

### 6.6.1 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 offenerporiger 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	Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses
Wasser:	(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

#### 6.6.2 Kompensationsmaßnahmen

Insgesamt sind bei vollständiger Bebauung des Geltungsbereichs 53.800 Ökopunkte auszugleichen.

Bei Pflanzungen sind Gehölze aus gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5 Schwäbische Alb) zu verwenden.

Ansaaten sollten wenn möglich im Frischmulchverfahren erfolgen. Sollten keine geeigneten Spenderflächen für die Materialgewinnung zur Verfügung stehen, kann eine Ansaat mit Saatgut erfolgen. Dafür ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 13 Schwäbische Alb, Produktionsraum 7 zu verwenden.

Eine externe Ausgleichsfläche wird wenn möglich zum Satzungsbeschluss genannt. Kann bis zum Satzungsbeschluss keine verbindliche Ausgleichsfläche zugeordnet werden, wird eine Flächenauswahl genannt. Sollten bis zum Satzungsbeschluss keine geeigneten Flächen zugeordnet werden können, sind die externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen nachgelagert auf Ebene der Baugenehmigung zuzuordnen.

Es wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer, der Stadt Gammertingen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Sigmaringen geschlossen. Darin wird der Grundstückseigentümer und Eingriffsverursacher verpflichtet, den Ausgleich für eine Bebauung des Flurstücks 69 im Umfang von 53.800 Ökopunkten zu erbringen.

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 6.5, in welcher der Ausgangswert der Fläche in der Bilanz festgelegt wird).

Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird bis zum Satzungsbeschluss durch alle Vertragsparteien unterschrieben vorliegen.

## 7. Fotodokumentation



Blick nach Westen über das als Pferdekoppel genutzte Plangebiet. Blick in Richtung Osten über das Flurstück 69.

Gammertingen, den

**Entwurf**

**Stand 01.12.2016**