

Sitzungsvorlage	
- öffentlich -	
Fachbereich	Hauptamt
Datum	08. Juni 2020



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeinderat öffentlich	16. Juni 2020	Beschlussfassung

Bebauungsplan "Hettinger Weg III" im Stadtteil Feldhausen

- **Vorstellung des Vorentwurfs und Beschluss über die Billigung**
- **Beschluss über die frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Sachverhalt

Die Stadt verfügt für die Wohnbauentwicklung derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven mehr. Es ist vorgesehen im Ortsteil Gammertingen-Feldhausen westlich des Hettinger Weges das Baugebiet „Hettinger Weg III“ zu entwickeln.

Bereits im Jahr 2018 hat die Stadt für das Plangebiet „Hettinger Weg III“ ein Strukturkonzept erarbeitet, welches mit der Verwaltung und dem Erschließungsplaner abgestimmt wurde. Zwischenzeitlich konnte die Verkaufsbereitschaft aller Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgefragt sowie ein Großteil der Grundstücke erworben werden. Das Baugebiet mit insgesamt ca. 35 Grundstücken kann in mehreren Abschnitten umgesetzt werden. Für die langfristige Entwicklung sind mehrere Bauabschnitte möglich.

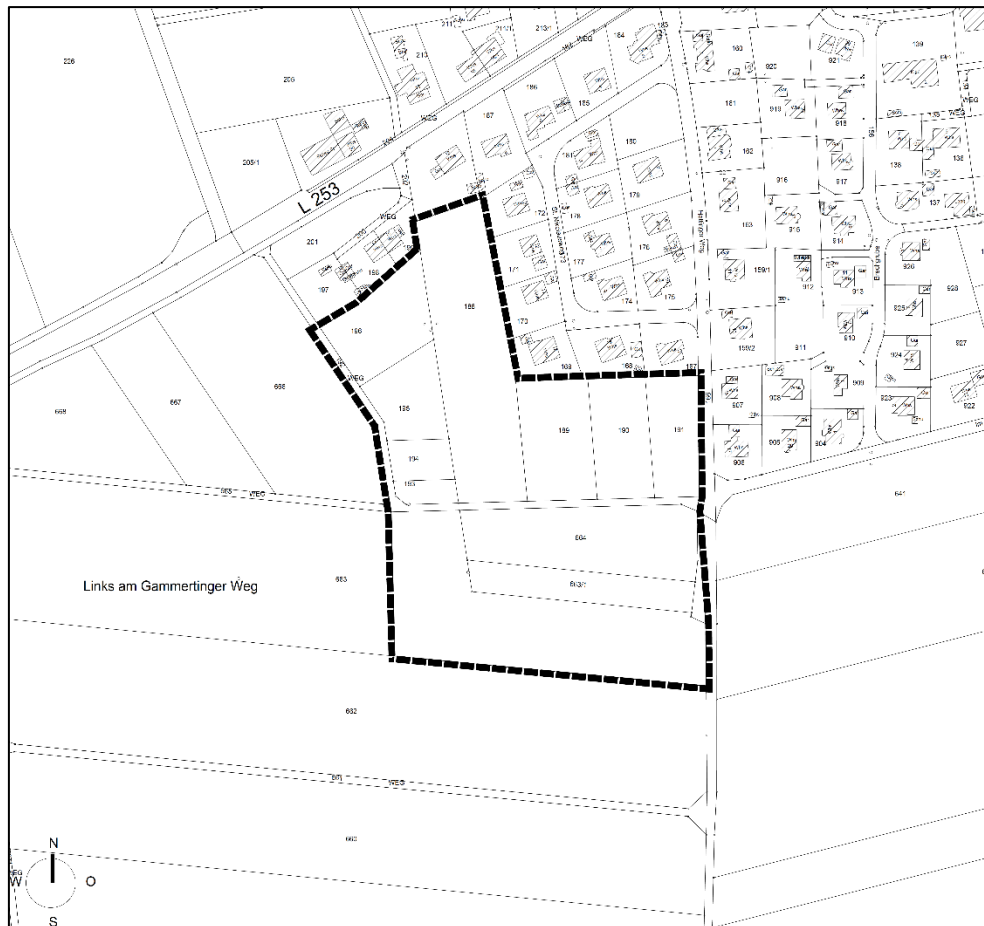
Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,73 ha und befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Feldhausen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Hettinger Straße, im Norden an den Bebauungsplan „Hettinger Weg II“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 166 (teilweise); 188; 189; 190; 191; 192 (teilweise); 193; 194; 195; 196; 650 (teilweise); 663/1; 663 (teilweise) sowie 664.

Das Plangebiet ist ca. 3,73 ha groß und wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach §13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Mit ca. 9.140 m² überbaubarer Grundfläche wird diese Voraussetzung erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss mit Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Hettinger Weg III“ erging im Gemeinderat der Stadt Gammertingen am 19. November 2019. Eine Vorberatung zum Vorentwurf findet im Ortschaftsrat Feldhausen am 9. Juni 2020 statt.

Es ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde erstellt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

In diesem Fall bezieht der Gemeinderat die Umweltbelange mit in die Abwägung ein und entscheidet sich dafür, die abwägbaren naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, wie in diesem Fall die Ersatzmaßnahmen für die Feldlerche und den Feldsperling, müssen umgesetzt werden.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB wird nicht abgesehen. Das Verfahren wird in zwei Schritten durchgeführt, um die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange angemessen berücksichtigen zu können.

Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde im Dezember 2017 zunächst eine Potentialabschätzung Artenschutz erstellt. Diese Prüfung ergab eine mögliche Betroffenheit von Offenlandvogelarten und Reptilien. 2018 wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 4 Begehungen zur Erfassung der Brutvögel und zur Klärung eines möglichen Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse durchgeführt. 2020 wurde die Planung nach Süden erweitert, dazu wurde die artenschutzrechtliche Prüfung überarbeitet. Weitere Geländebegehungen waren hierzu nicht erforderlich, da 2018 ein ausreichend großes Gebiet kartiert wurde. Für die Feldlerche sind vier Revierzentren bzw. Brutpaare von dem Vorhaben betroffen und müssen über entsprechende vorgezogene Ersatzmaßnahmen ersetzt werden. Zudem sind Maßnahmen für den Feldsperling erforderlich. Ein Vorkommen der Zauneidechse wird ausgeschlossen.

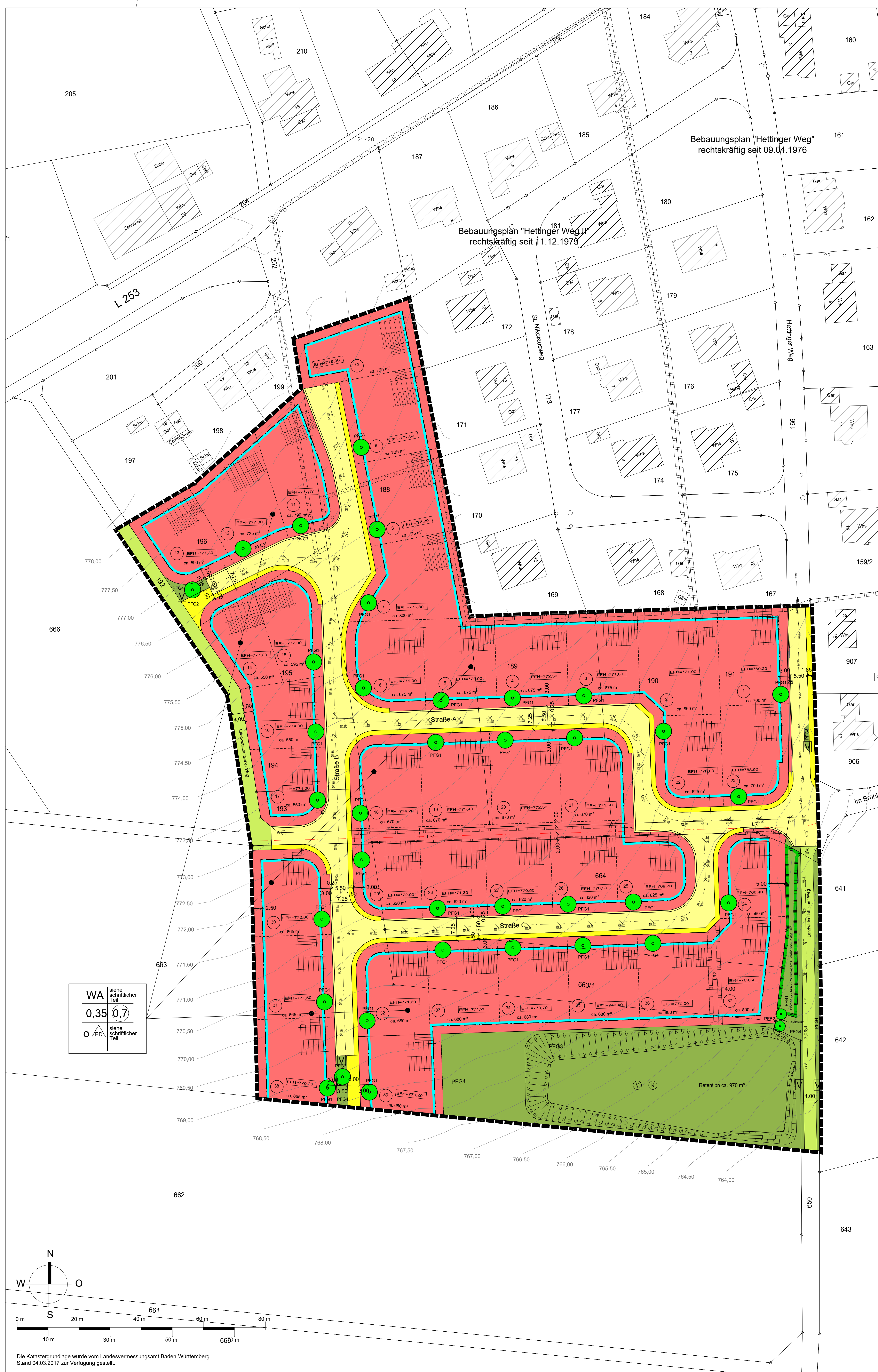
Beschlussvorschlag

Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Hettinger Weg III“, Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Hettinger Weg III“, Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen, wird beschlossen:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Hettinger Weg III“, Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 09. Juni 2020 und dem Schriftlichen Teil (Teil B1.) vom 09. Juni 2020 wird mit Begründung vom 09. Juni 2020 gebilligt.
2. Der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Hettinger Weg III“, Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 09. Juni 2020 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 09. Juni 2020 werden mit Begründung vom 09. Juni 2020 gebilligt.
3. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.
4. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
5. Der Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Anlage(n):

- 1 Planzeichnung vom 9. Juni 2020
- 2 Schriftlicher Teil Hettinger Weg III (16 Seiten) vom 9. Juni 2020
- 3 Begründung Hettinger III (10 Seiten) vom 9. Juni 2020
- 4 Umweltanalyse Hettinger Weg III (33 Seiten) vom 15. Mai 2020



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan

	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)
0,35	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 (2) 1 und 19 BauNVO)
0,7	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 (2) 2 und 20 (2) BauNVO)
	Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)
O	Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Fuß- und Radweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Landwirtschaftlicher Weg (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 i.V.m. 14 BauGB) Zweckbestimmung: V=Versickerung / R=Retention
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB) Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
	Pflanzgebot (siehe schriftlicher Teil) (§ 9 (1) 25a BauGB)
	Pflanzbindung (siehe schriftlicher Teil) (§ 9 (1) 25b BauGB)
	Max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe ü. NHN. (§ 9 (3) BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) LR 1= Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers LR 2= Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

2. Örtliche Bauvorschriften

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (6) LBO)
--	---

3. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Höhen- beschränkung	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschossflächen- zahl	
Bauweise	Dachform/ Dachneigung	

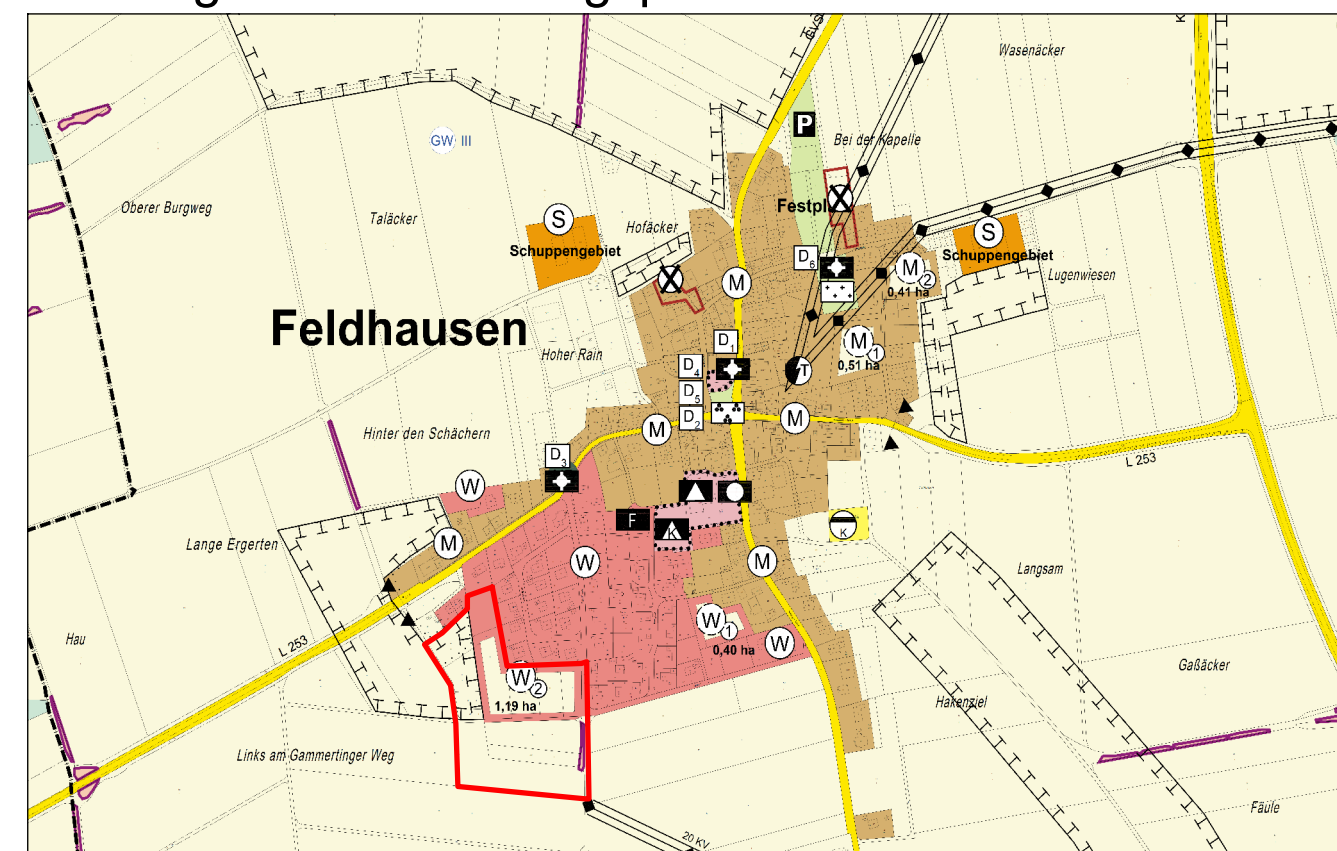
4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

	Bestehendes Biotop 1772143/72725 Hecke am Südrand von Feldhausen (Bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert)
--	--

5. Darstellungen ohne Normencharakter

	Geplante Grundstücksgrenze
	Bestehende Gebäude
	Geplante Gebäude
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Grundstücksfläche
	Grundstücksnummer
	Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans
	Höhenlinien
	Bestehendes Feldkreuz (bleibt erhalten)
	Bestehende Abwasserleitung
	Geplantes Retentionsbecken
	Höhen Straßenachse

Auszug Flächennutzungsplan

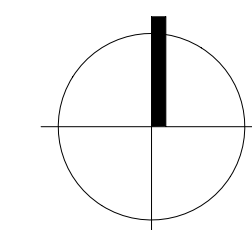


Übersichtsplan M 1:15.000



"Hettinger Weg III"

VORENTWURF
M 1: 500



Stadt Gammertingen
Gemarkung Feldhausen

1. BEBAUUNGSPLAN
2. ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen
aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B)

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	19.11.2019
Billigungsbeschluss	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	
Auslegungsbeschluss	
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss des Gemeinderats gem. § 10 (1) BauGB	
Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Durch ortsübliche Bekanntmachung am:	Gammertingen, den
ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Bürgermeister Gammertingen, den

KÜN-MC 0981	09.06.2020	12
-------------	------------	----

	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL Ulm Reutlingen	Bismarckstraße 25 72764 Reutlingen Tel. 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de
--	---------------------------------	--	--

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Vorentwurf

Bebauungsplan „Hettinger Weg III“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen

Landkreis Sigmaringen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vergl. Höhenlage von Gebäuden)

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach, wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) der Versatz darf maximal 2,00 m betragen.

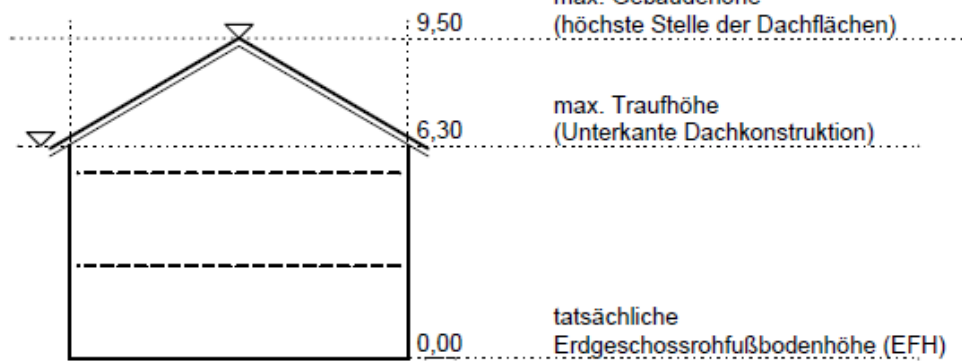
Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach FH (Firsthöhe) max.:	9,50 m
---	--------

Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult und versetztes Pultdach TH (Traufhöhe) max.:	6,30 m
---	--------

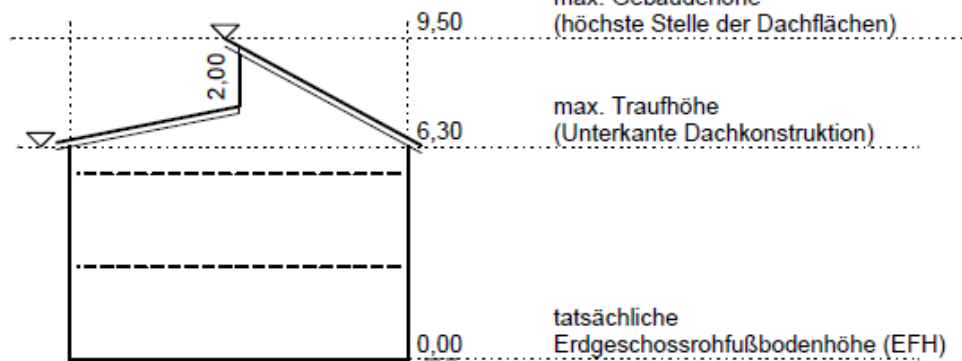
Pultdach GH (Gebäudehöhe) max.:	8,50 m
------------------------------------	--------

Flachdach GH (Gebäudehöhe Attika) max.:	6,50 m
--	--------

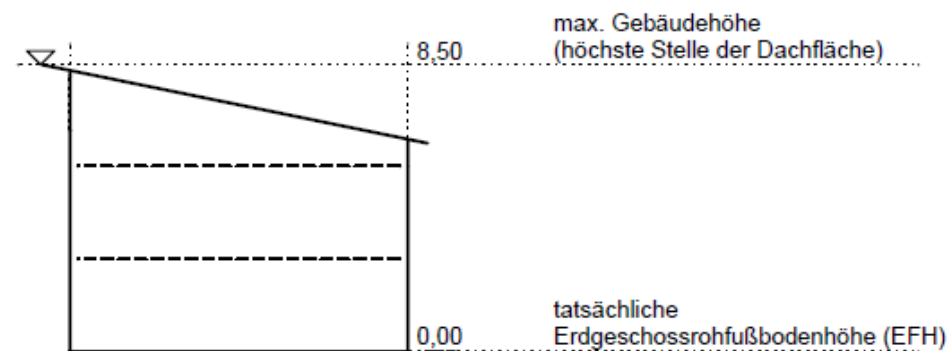
mehrseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Zeltdach)



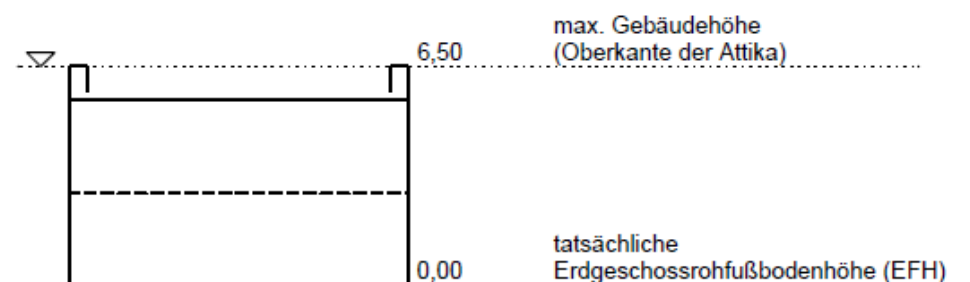
mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



Pultdach



Flachdach



- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 1.4 Abstandsflächen der Gebäude** (§ 9 (1) 2a BauGB)
Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,30 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben.
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude** (§ 9 (1) 6 BauGB)
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.
Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.
- 1.8 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.
- 1.9 Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)
Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden oder Flächenversickerung). Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Ent-

wässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen. Sollte eine Entwässerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein (der Nachweis ist zu erbringen), kann die Entwässerung über den Regenwasserkanal erfolgen.

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.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird in das neu zu schaffende Retentionsbecken im Süden des Geltungsbereiches zugeführt.

1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün/ Versickerung und Retention

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Pflanzungen sind entsprechend dem Pflanzgebot 4 (PFG 4) „Ansaat der öffentlichen Grünflächen“ vorzunehmen.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.11.1 Maßnahme 1: Gehölzschutz während der gesamten Bautätigkeit

Die zum Erhalt festgesetzte Feldhecke und die zwei Hänge-Birken (*Betula pendula*) sind vor Beschädigungen durch die Bautätigkeit zu schützen. Während der Bauzeit auf den angrenzenden Baugrundstücken ist diese durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Gehölzen zu beachten.

1.11.2 Maßnahme 2: Dachbegrünung

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.

1.11.3 Maßnahme 3: Reduktion von Lichtemissionen

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z. B. Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z. B. Verwendung von Bewegungsmeldern oder Abschaltung jedes zweiten Leuchtkörpers).

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen

Es sind standortgerechte und heimische bzw. gebietseigene Gehölze oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

- 1.12.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken**
Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Baum gemäß Pflanzliste 1.12.5 zu pflanzen (Pflanzqualität: mindestens H 3 xv mDb, StU 12-14) dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen. Standort gemäß Planeintrag, Abweichung in jede Richtung bis zu 2 m zulässig.
- 1.12.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen**
Auf den zwei öffentlichen Grünflächen im Nord-Westen und Süd-Westen des Geltungsbeereichs ist gemäß Planeintrag jeweils ein Feldahorn (*Acer campestre*) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: 3xv mDb StU 12-14. Verwendung gebiets-eigener zertifizierter Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“. Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen.
- 1.12.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3): Bepflanzung der Böschung des Retentionsbeckens**
Pflanzung einer ein-dreireihigen Strauchhecke an allen Böschungen im Einschnitt des Retentionsbeckens. Die Breite der Pflanzung erfolgt in Abhängigkeit der Böschungstiefe. Pflanzung von Schlehen (*Prunus spinosa*), Rosen (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Gewöhnlichem Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. 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. Alle 10 bis 15 Jahre ist die Hecke hälftig auf den Stock zu setzen.
Pflanzung im Jahr der Anlage des Retentionsbeckens.
- 1.12.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4): Ansaat der öffentlichen Grünflächen**
Die öffentlichen Grünflächen (einschl. Retentionsbecken) sind als buntblühende Wiesenfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ansaat einer Saatgutmischung aus gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“, Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“: Blumenrasen, Kräuterrasen (Blumen 20%/ Gräser 80%), Ansaatstärke: 6 g/m². 3-5 Schnitte/ Jahr, erster Schnitt Mitte/Ende Mai.
Die Anlage von befestigten Flächen jeglicher Art ist unzulässig. Geschotterte Flächen für das Parken von Fahrzeugen für die technische Unterhaltung des Retentionsbecken sind zulässig. Ansaat im Jahr der Anlage der Flächen.
- 1.12.5 Pflanzenliste für Ziffer 1.12.1**
Mittelgroße Bäume (Höhe bis max.10-15) für Privatgrundstücke entlang der Erschließungsstraße
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv mDb, StU 12-14
- | | |
|--|--|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer rubrum</i> | Rotahorn |
| <i>Amelanchier lamarckii</i> | Kupfer-Felsenbirne |
| <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> , auch i.S. | Hainbuche i.S. |
| <i>Cercis siliquastrum</i> | Gewöhnlicher Judasbaum |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Magnolia i.S.</i> | Magnolie i.S. |
| Obstbaum Hochstamm (10-12) | Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume etc. |
| <i>Prunus padus</i> , auch i.S. | Traubenkirsche |
| <i>Pyrus communis</i> , auch i. S z. B. 'Beech Hill' | Wildbirne |

1.13 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

1.13.1 Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke (§30 BNatSchG i.V.m. §33 NatSchG BW)

Die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW gesetzlich geschützte Feldhecke am süd-östlichen Rand des Geltungsbereichs ist dauerhaft gemäß Planeintrag zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Gehölzen zu beachten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

1.13.2 Pflanzbindung 2 (PFB2): Erhalt von zwei Hänge-Birken (*Betula pendula*)

Die zwei südlich der gesetzlich geschützten Feldhecke stehenden Hänge-Birken (*Betula pendula*) sind dauerhaft gemäß Planeintrag zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Gehölzen zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Anzahl: 2 Stück

1.14 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, NHN-Höhen)

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe). Sie darf um 0,5m überschritten werden. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

1.15 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebiets (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.15.1 CEF-Maßnahme 11: Anlage von Brachestreifen auf Ackerflächen für die Feldlerche

Dauerhafte Anlage von mindestens 8 m breiten, mehrjährigen Buntbrachestreifen auf Ackerflächen. Die restliche Fläche wird weiterhin ackerbaulich genutzt. Einsaat einer Saatgutmischung mit Wildblumen aus gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“, Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“ unter Beimischung von Kulturpflanzen. Saatgutmischung mit mehrjährigen Arten (z.B. Nr. 23 „Blühende Landschaft – mehrjährig, Mischung Süd“ Rieger-Hofmann GmbH oder Mischung 13 „Wildblumen für Wildbienen, Wildblumenwiese“, Syringa-Gärtnerei) oder qualitativ vergleichbarem Saatgut.

Die Streifen dürfen nicht als Vorgewende dienen, daher wurden sie parallel zur Bearbeitungsrichtung angelegt. Verzicht auf Mahd, Bodenbearbeitung, mechanische Unkrautbekämpfung, Pflanzenschutz- und Düngemittleinsatz. Mulchen eines schmalen Randstreifens zu angrenzenden Ackerflächen hin 1x/Jahr im Herbst möglich. Neuansaat alle 5 Jahre.

Umsetzung:

Umsetzung der Maßnahmen mindestens 1 Jahr vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet.

Monitoring:

Eine Erfolgskontrolle (= Bestandskartierungen im Gebiet der Ersatzhabitate/Brachestreifen) ist durchzuführen. Kartierungen erfolgen 1, 3, 5 und 10 Jahre nach Anlage der Brachestreifen. Ein Ergebnisbericht (Monitoringbericht) wird ausgearbeitet und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Die Brachestreifen werden auf folgenden Flurstücken in einer Breite von 8 m angelegt:

Gemarkung	Flurstück	Lage	Länge	Fläche [m²]
Feldhausen	497	Nordwest	160 m	1.280
Feldhausen	587	Nord	325 m	2.600
Feldhausen	620	Nord	280 m	2.240
Feldhausen	602	Nord	320 m	2.560
gesamt				8.680

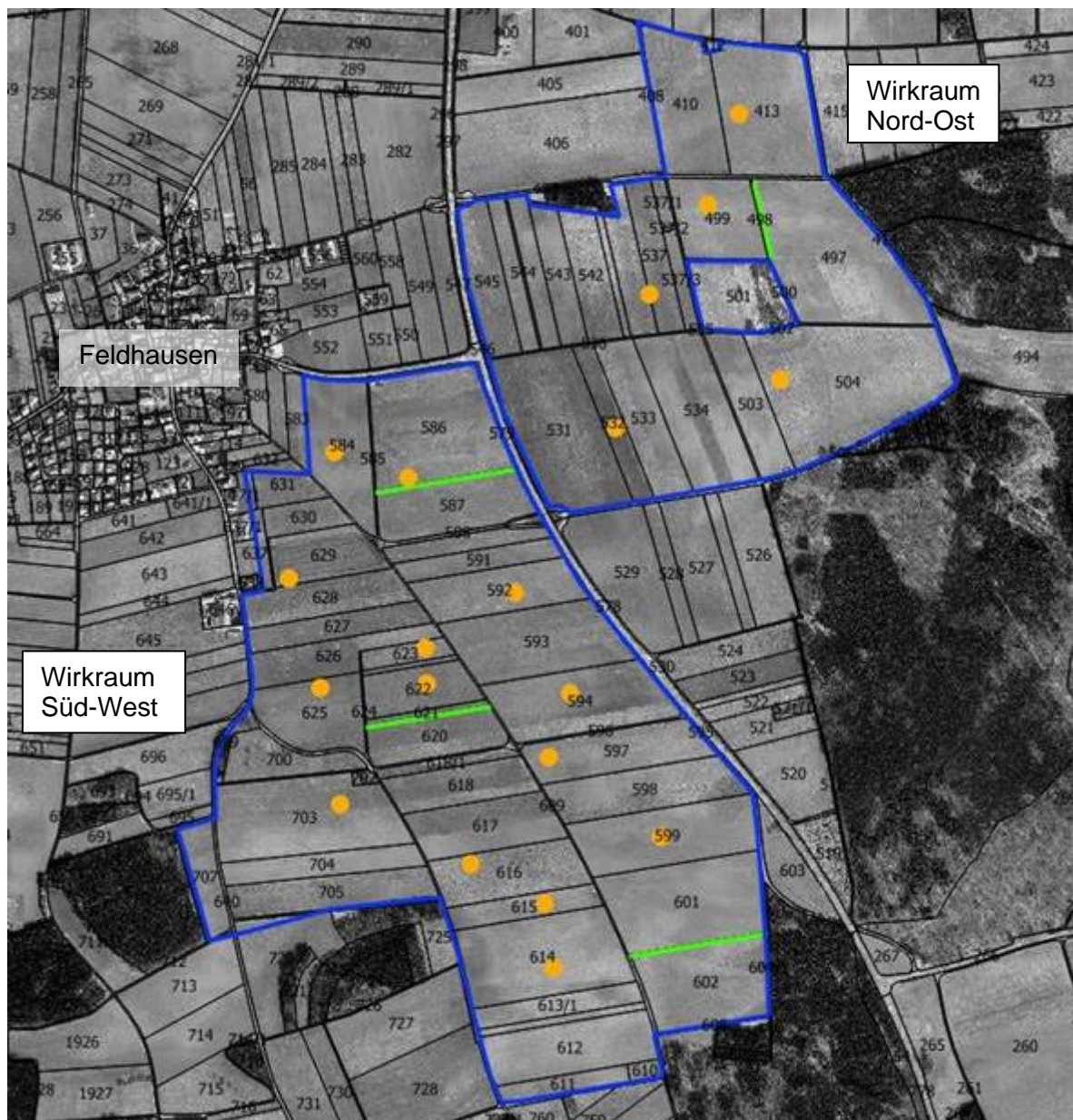


Abbildung 1: Lage der CEF-Maßnahme (Brachestreifen) = grüne Fläche. Revierzentren Feldlerchenreviere im Bestand = orange Punkte. Bestandsaufnahme: 365° freiraum + umwelt. Unmaßstäbliche Darstellung.

Um Verluste von Juv. /Eiern v. Feldlerchen auszuschließen, sollte nach Möglichkeit die Baumaßnahme vor der Brutzeit (bis spätestens Ende Februar) beginnen. Da dies nicht unbedingt gewährleistet werden kann werden Luzerne oder Klee-/Weidelgrasmischung auf dem Acker im zeitigen Vorjahr im Jahr vor der Baumaßnahme angesät. Die dichte Vegetation ist für Feldlerchen unattraktiv. Mit Brutten ist dann nicht zu rechnen.

1.15.2 CEF-Maßnahme 12: Aufhängen von 2 Nistkästen für den Feldsperling

Fachgerechte Anbringung von zwei Großmeisenhöhlen (Fluglochdurchmesser 32 mm) oder zwei Kästen mit Doppelloch für den Feldsperling an Gehölzen. Die Kästen sind jährlich im Herbst zu reinigen, dauerhaft zu unterhalten, bei Beschädigung zu reparieren und ggf. zu ersetzen.

Die Kästen sind im Winter vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen aufzuhängen.

Die Nistkästen werden auf folgenden Flurstücken aufgehängt: 661, Gemarkung Feldhausen

Umfang: 2 Nistkästen, jeweils ein Kasten an *Betula pendula* und *Sorbus aucuparia*



2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Sigmaringen umgehend zu benachrichtigen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2.2 Baugrund

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wurde darauf hingewiesen, dass die Erstellung eines Baugrundgutachtens aufgrund von hoher Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag empfohlen wird.

Es obliegt den vor Ort mit der Umsetzung der Baumaßnahme verantwortlich tätigen Fachkräften, die hier aufgeführten Angaben und Empfehlungen den technischen Regeln entsprechend umzusetzen, prüfen oder abnehmen zu lassen.

2.3 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.

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.

2.5 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.6 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

2.7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG Zwiebelwiese (WSG-Nr.: 437.094, Zone III und III A, Status: festgesetzt).

Innerhalb dieses Gebietes müssen chemische Einflüsse auf die Wasserqualität weitgehend verhindert werden. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 22.05.1998 sind zu beachten.

2.8 Einbau von Zisternen zur Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser (Empfehlung)

Zur Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung sowie für Toilette und Waschmaschine wird der Einbau von Zisternen und Regenwassertonnen empfohlen.

2.9 Nachrichtliche Übernahme Schutzgebiete / Biotope

Die Darstellung des gesetzlich geschützten Biotops (Feldhecke) ist dem online-Service der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) entnommen.

2.10 Verwendung von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)**Vorentwurf****Örtliche Bauvorschriften „Hettinger Weg III“****Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen****Landkreis Sigmaringen**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan Maßstab 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Mehrseitig geneigte Dächer	15° bis 42°
Pulldach	5° bis 15°
Flachdächer	0° bis 3°

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptbaukörper.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Bei versetzten Pulldächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pulldach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit schwarzen, anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei oder Zink zulässig.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

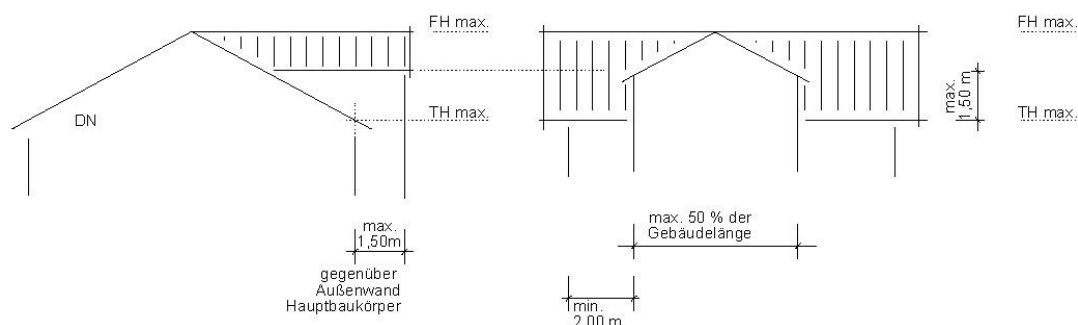
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel**5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)**

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung muss einheitlich ausgeführt werden.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz, unauffällige Drahtzäune oder als Bepflanzung auszuführen. Die Neupflanzung aus fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig (Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinsäuger). Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Vegetations- und Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Anlage von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen oder sonstigen Materialschüttungen (z.B. insbesondere: Kies, Glassteine, Findlinge, etc.) stellen eine Versiegelung dar und sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

9. Sichtschutz und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

10. Verwendung offener Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)

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.

11. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind in gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

13. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Fassadengestaltung
6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
7. Einfriedungen
8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
9. Sichtschutz und Einfriedungen
10. Verwendung offener Beläge
11. Niederspannungsfreileitungen
12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den

Gammertingen, den

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

Holger Jerg
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Hettinger Weg III“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Hettinger Weg III“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen, Landkreis Sigmaringen

Aufstellungsbeschluss

22.11.2019

Öffentliche Bekanntmachung

28.11.2020

Billigungsbeschluss

Öffentliche Bekanntmachung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Gammertingen, den

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Gammertingen, den

Bürgermeister

Begründung

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Hettinger Weg III“ und

2. Örtliche Bauvorschriften „Hettinger Weg III“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen, Landkreis Sigmaringen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Umweltanalyse
 - 8.2 Artenschutz
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.2 Stromversorgung
 - 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise
 - 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke
13. Flächenbilanz

Anlage: - Umweltanalyse zum Bebauungsplan „Hettinger Weg III“, 365° freiraum + umwelt, Überlingen, vom 15.05.2020,
- Potentialabschätzung Artenschutz vom Dezember 2017 und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Februar 2020 Plangebiet „Hettinger Weg III“, Jonas Scheck, Tuttlingen,

1. Angaben zur Stadt

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 Marienberg. Die Stadt hat rund 6.362 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 3/2019).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Feldhausen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Gammertingen beabsichtigt im am südwestlichen Siedlungsrand landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan „Hettinger Weg III“ aufgestellt.

Die Stadt verfügt für die Wohnbauentwicklung derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven mehr. Es ist vorgesehen im Ortsteil Gammertingen-Feldhausen westlich des Hettinger Weges das Baugebiet „Hettinger Weg III“ zu entwickeln.

Bereits im Jahr 2018 hat die Stadt für das Plangebiet „Hettinger Weg III“ ein Strukturkonzept erarbeitet, welches mit der Verwaltung und dem Erschließungsplaner abgestimmt wurde.

Zwischenzeitlich konnte die Verkaufsbereitschaft aller Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgefragt werden. Das Baugebiet mit insgesamt ca. 39 Grundstücken kann in mehreren Abschnitten umgesetzt werden. Für die langfristige Entwicklung sind mehrere Bauabschnitte möglich.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach §13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Mit ca. 9.140 m² überbaubarer Grundfläche wird diese Voraussetzung erfüllt.

Es ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde erstellt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange mit in die Abwägung ein und entscheidet sich dafür, die abwägbaren naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, wie in diesem Fall die Ersatzmaßnahmen für die Feldlerche und den Feldsperling, müssen umgesetzt werden.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB wird nicht abgesehen.

Das Verfahren wird in zwei Schritten durchgeführt, um die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange angemessen berücksichtigen zu können.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Gammertingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

4.2 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 (Wasserschutzgebiet nach § 24 WG).

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

Dem Bebauungsplan 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 „Zwiebelwiese“ Zone III und IIIA vom 22.05.1998. Der Bebauungsplan weist entsprechend auf die Lage innerhalb des Schutzgebietes und die Einhaltung der entsprechenden Rechtsverordnung hin.

5. Örtliche Planungen

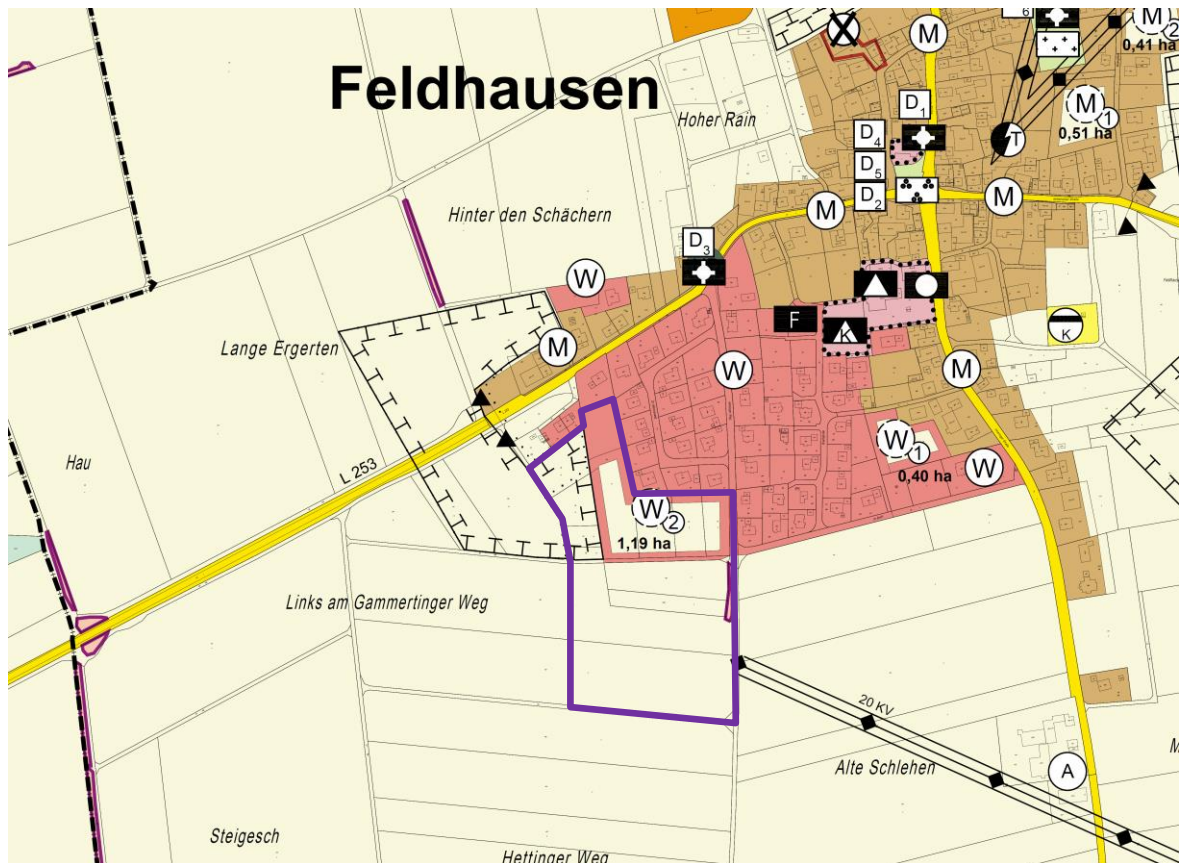
5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laucherttal (3. Fortschreibung in der Fassung vom Januar 2017) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche (W2 1,19 ha), Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft aus.

Zusätzlich ist ein Offenlandbiotop dargestellt. Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen, an die das Baugebiet anschließt.

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB, darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



3. Fortschreibung FNP, GvV Laucherttal, Stand Januar 2017

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hettinger Weg“, rechtskräftig seit 09.04.1976, an. Eine Überlagerung findet nicht statt.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan an den Bebauungsplan „Hettinger Weg II“, rechtskräftig seit 11.12.1979, an. Eine geringfügige Überlagerung von ca. 2.180 m² findet statt.

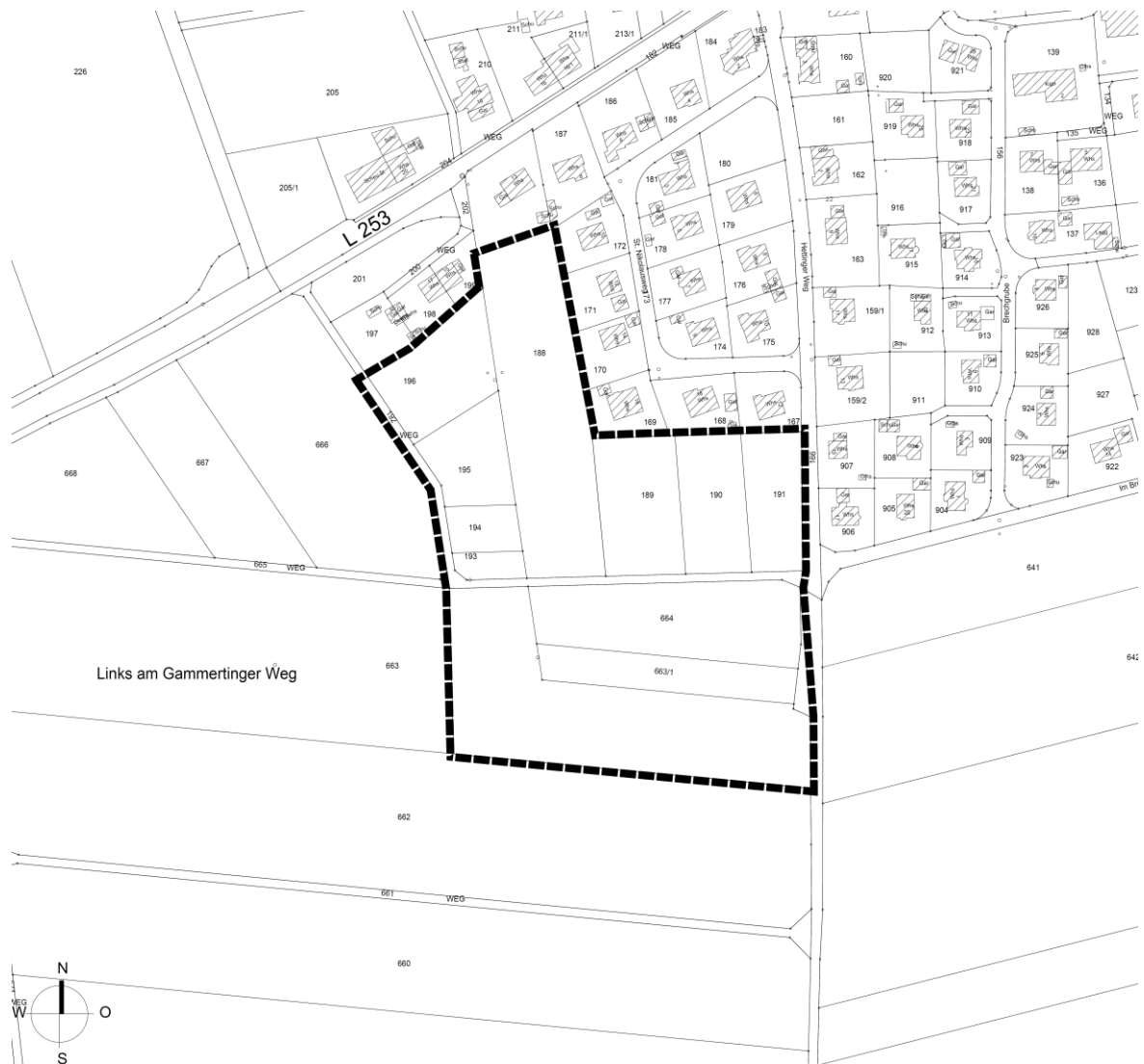
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist ca. 3,73 ha groß und befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Feldhausen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung der Wohngebiete „Hettinger Weg“ und „Hettinger Weg II“ an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 166 (teilweise); 188; 189; 190; 191; 192 (teilweise); 193; 194; 195; 196; 650 (teilweise); 663/1; 663 (teilweise) sowie 664.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Hettinger Weg III“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt. Der Hochpunkt des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Norden mit 778,0 m ü NHN. Das Gelände fällt nach Südosten ab. Insgesamt von Norden nach Süden um ca. 14,0 m.

Auf dem Flst. Nr. 190 befinden sich vereinzelt kleinere Gehölze. Im Südöstlich Bereich entlang der Verlängerung des Hettinger Weges befindet sich ein geschütztes Biotop und ein Feldkreuz. Das Biotop und das Feldkreuz bleiben erhalten.

7. Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet wird im Kreuzungsbereich des Hettinger Weges mit der Straße „Im Brühl“ erschlossen. Vorgesehen ist eine Ringschließung mit einem nach Norden und Süden abgehenden Erschließungsast. Der nördliche Erschließungsast endet in einer Sackgasse. Für eine spätere Erweiterung des Wohngebietes nach Westen und Süden werden bereits zum jetzigen Zeitpunkt Anschlüsse vorgehalten. Um das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz aufrecht zu erhalten und die Erschließung der Flächen garantieren zu können, wird der landwirtschaftliche Weg Flst. Nr. 192 planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt werden 39 Grundstücke erschlossen. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 550 m² und 800 m². Im Süden wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die neben der Funktion als Retentionsfläche für Regenwasser auch der Ortsrandeingrünung dient.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltanalyse

Gemäß dem Verfahren nach § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Eine Umweltanalyse wurde erstellt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Aus dem Fazit wird folgendes zitiert:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen, wenn die unter Kapitel 8 formulierten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen sowie die vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und umgesetzt werden. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche und Boden ist hoch, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Wasser sind nicht zu erwarten. Wichtig ist eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.“

8.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde im Dezember 2017 zunächst eine Potentialabschätzung Artenschutz erstellt. Diese Prüfung ergab eine mögliche Betroffenheit von Offenlandvogelarten und Reptilien. 2018 wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 4 Begehungen zur Erfassung der Brutvögel und zur Klärung eines möglichen Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse durchgeführt. 2020 wurde die Planung nach Süden erweitert, dazu wurde die artenschutzrechtliche Prüfung überarbeitet. Weitere Geländebegehungen waren hierzu nicht erforderlich, da 2018 ein ausreichend großes Gebiet kartiert wurde. Für die Feldlerche sind vier Revierzentren bzw. Brutpaare von dem Vorhaben betroffen und müssen über entsprechende vorgezogene Ersatzmaßnahmen ersetzt werden. Zudem sind Maßnahmen für den Feldsperling erforderlich. Ein Vorkommen der Zauneidechse wird ausgeschlossen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Ortsteil Feldhausen wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand im Gewann „Links am Gammertinger Weg“ wird abgerundet.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Auch für die Entwässerung weiterer zukünftiger Erschließungsabschnitte sieht das Baugebiet ausreichend Fläche vor. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden ausgelastet und eine Inanspruchnahme neuer Ressourcen vermieden.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Stadtgebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Stadt als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den stadtinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Gammertingen angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt. Die Straßenentwässerung und öffentliche Flächen werden in das neu zu schaffende Retentionsbecken entwässert. Die Entwässerung der unbelasteten Dachflächenwassers erfolgt auf dem eigenen Grundstück mittels privaten Versickerungsflächen. Der Nachweis der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Hettinger Weg III“ ist von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung wie in den angrenzenden Bebauungsplänen „Hettinger Weg“ und „Hettinger Weg II“ festgesetzt. Im WA soll eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird ermöglicht.

Neben den eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die insbesondere wegen Ihrer Größe und ihren

Auswirkungen innerhalb des Gebietes nicht zulässig sein sollen, werden aufgrund der aktuellen Rechtsprechung auch die allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen dienen nicht vordringlich der Wohnnutzung und sind deshalb in Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB nicht zulässig.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Es werden städtebaulich vertretbare Gebäudehöhe durch eine maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt. Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 9,50 m. Innerhalb des Baugebietes ist mit der festgesetzten Gebäudehöhe, die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen möglich. Im angrenzenden Bebauungsplan „Hettinger Weg II“ ist die Gebäudehöhe nicht definiert. Als Zahl der Vollgeschosse sind hier I+IU (+ ein Vollgeschoss im Untergeschoss) zulässig. Die Gebäudehöhen werden insbesondere damit begründet, dass im Sinne der Nachverdichtung auch die Dachgeschosse nutzbar gemacht werden sollen.

Für Gebäude mit den Dachformen Pultdach und Flachdach gelten ebenfalls andere maximale Gebäudehöhen. Dies insbesondere um keine unverhältnismäßig hohen Wandflächen zu erhalten.

Die Grundflächenzahl wird gegenüber dem angrenzenden Bebauungsplan „Hettinger Weg“ (GRZ 0,2) auf 0,35 angehoben. Dies wird damit begründet, dass gegenüber dem angrenzenden Bebauungsplan kleinere Grundstücke ausgewiesen werden die bei einer Beibehaltung der GRZ von 0,2 nur unverhältnismäßig wenig Grundflächen für die Bebauung auf den Grundstücken zulassen würde. Weil sich das Baugebiet zur offenen Landschaft orientiert, wird die Obergrenze von 0,4 nach Baunutzungsverordnung bewusst nicht festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 0,7 festgesetzt.

11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Bauweise entspricht damit der bestehenden angrenzenden Bebauung.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Um die Baufläche für die künftige Bebauung mit Gebäuden optimal zu nutzen, ist die Baugrenze weit bemessen. Von der Ausweisung von sogenannten „Briefmarkenbaugrenzen“ für jedes einzelne Grundstück wird abgesehen. Dies ermöglicht den Bauherren mehr Freiheit in der Bebauung Ihrer Grundstücke. Um innerhalb des Baugebietes eine lockere Bebauung gewährleisten zu können, werden die Straßenräume und die Bereiche bis zur Baugrenze mit 13,25 m ausreichend dimensioniert.

11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auch die Bauherren, die an ein öffentliches Grundstück anbauen, sollen die Möglichkeit erhalten unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandregelung an die Grundstücksgrenze bauen zu dürfen.

Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Festsetzungen wie Grünflächen und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung wird dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Die Baumpflanzungen entlang der Straßen A - C durch private Bauherren bilden eine Leitstruktur. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öffentlichen Raums bei.

12. Örtliche Bauvorschriften**12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Mit dem Ziel ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dacheindeckung getroffen.

Zum Grundwasserschutz, innerhalb der Wasserschutzzone III A „Zwiebelwiese“, werden unbeschichtete Metalle zur Dachdeckung ausgeschlossen.

An Gebäude innerhalb des Wohngebiets werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese künftig den neuen Siedlungsrand darstellen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten, Quer- und Zwerchgiebel sowie Fassadengestaltung, aneinandergebaute Gebäude, Garagen und Einfriedungen getroffen.

12.2 Gestaltung der Baugrundstücke

Für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Plätzen, Zufahrten und Hofflächen sind, soweit wie möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,61 ha	70,0 %
Verkehrsfläche	ca. 0,67 ha	18,0 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,45 ha	12,1 %
Geltungsbereich	ca. 3,73 ha	100,0 %

Anzahl der Baugrundstücke	39
500 - 599 m²	6
600 - 699 m²	23
700 - 799 m²	7
Über 800 m²	3
Baugrundstücksgrößen von... bis...	550 m² - 860 m²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	669 m²

Gebäudeanzahl	39 Geb.
---------------	---------

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser 1,5 WE pro Geb.	58,5 WE

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	146 EW
---------------------------------	--------

Nettowohndichte	56 EW/ha
Bruttowohndichte	39 EW/ha

Reutlingen, den

Gammertingen, den

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

Holger Jerg
Bürgermeister

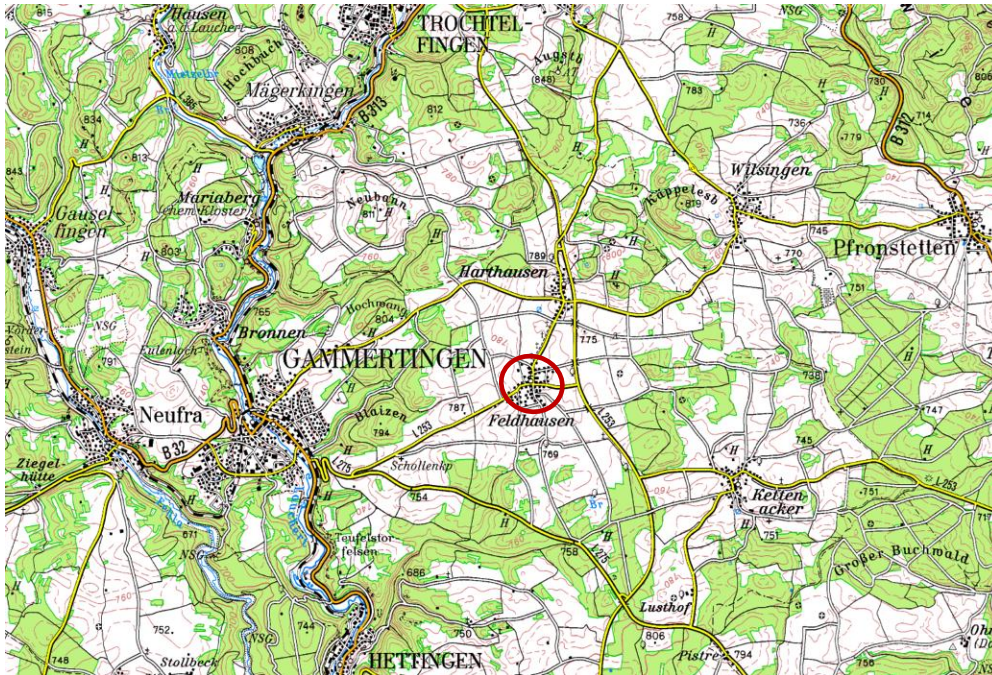
Umweltanalyse

zum Bebauungsplan

„Hettinger Weg III“ in Feldhausen bei Gammertingen

Vorentwurf

15.05.2020



Lage des Plangebietes (roter Kreis) (Quelle: Top 25 Viewer – unmaßstäblich)

Auftraggeber:

Stadt Gammertingen
Herr Bürgermeister Jerg
Hohenzollernstr. 5
72501 Gammertingen

Auftragnehmer:

365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
www.365grad.com

Projektleitung:

Dipl.-Ing. (FH) Claudia Huesmann
Landschaftsarchitektin BDLA
Tel. 07551 949558 2
c.huesmann@365grad.com

Bearbeitung:

M. A. Angela Maichel
Tel. 07551 949558 0
a.maichel@365grad.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorhabenbeschreibung.....	2
2.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	2
3.	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Flächennutzungsplans (FNP) der GWV Laucherttal.....	4
3.2	Landschaftsplan (LP) der GWV Laucherttal	5
3.3	Regionalplan.....	5
4.	Schutzgebiete	5
5.	Biotopverbund	6
6.	Bestandsbeschreibung.....	7
7.	Bewertung und Konfliktanalyse.....	8
8.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	12
8.1	Vermeidungsmaßnahmen	12
8.2	Minimierungsmaßnahmen.....	13
8.3	CEF-Maßnahmen.....	18
9.	Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG.....	21
9.1	Artenschutzrechtliche Konflikte.....	22
9.2	Bestand/Bewertung von Auswirkungen	22
9.2.1	Vögel.....	22
9.2.2	Reptilien	23
9.2.3	Sonstige streng geschützte Arten	23
9.3	Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung	23
10.	Fazit.....	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorentwurf des Bebauungsplans (Büro Künstler)	3
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Laucherttal 2022).....	4
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Laucherttal 2022	5
Abb. 4: Gesetzl. Geschützte Offenlandbiotope in und in der näheren Umgebung des Plangebiets,	6
Abb. 5: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans)	7
Abbildung 6: Lage der CEF-Maßnahme (Brachestreifen)	19

Anhang

- I Fotodokumentation
- II Pflanzenliste für Maßnahme M9
- III Flächensteckbrief aus dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan
- IV Erhebungsbogen des gesetzlich geschützten Biotops

1. Vorhabenbeschreibung

Auf den Flurstücken 166, 188 bis 196, 650, 663, 663/1 und 664 der Gemarkung Feldhausen (Stadt Gammertingen), Landkreis Sigmaringen wird der Bebauungsplan „Hettinger Weg III“ aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Feldhausen an der Straße Hettinger Weg.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, ein allgemeines Wohngebiet für 39 Wohnhäuser (Einzel- oder Doppelhäuser) mit Nebenanlagen und insgesamt drei 7,5 m breiten Erschließungsstraßen inkl. Geh- und Radweg auszuweisen. Am Rand des Geltungsbereichs ist auf dem Flurstück Nr. 192 ein landwirtschaftlicher Weg geplant. Der vorhandene Wirtschaftsweg auf Flurstück Nr. 663 bleibt erhalten. Im Südosten des Plangebietes ist ein Retentionsbecken vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i. V. m. §§ 14, 15 BNatSchG ist nicht anzuwenden, da nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG ist zu beachten. Diesbezüglich wurden zunächst eine Potenzialabschätzung Artenschutz sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in diese Umweltanalyse eingearbeitet.

Durch die Bebauung und Umnutzung der Flächen kommt es zu Beeinträchtigungen der Umwelt. Diese sollten, auch bei nicht erforderlicher Anwendung der Eingriffsregelung, so gering wie möglich gehalten werden (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). In der vorliegenden Umweltanalyse werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und bewertet. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes formuliert und beschrieben, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umnutzung des bestehenden Grünlandes, das im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (FNP) 2022 (GW Laucherttal) teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen ist (s. Abb. 4), in Wohnbaugrundstücke. Eine Änderung des FNP ist nach Abschluss des Verfahrens vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,73 ha, wobei die Nettoafläche ca. 2,61 ha beträgt. An Verkehrsfläche sind ca. 0,67 ha vorgesehen.

Die Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes sollen mit zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Es sind 39 Bauplätze vorgesehen, die GRZ beträgt 0,35 ohne Nebenanlagen. Im Südwesten und Nordwesten sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen Pflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen geplant. Die Erschließung der Bauplätze erfolgt von der östlich verlaufenden Straße Hettinger Weg über zwei

geplante Zufahrtsstraßen, die ca. 7,5 m breit sind (inkl. Geh-/Radweg). Im Südosten ist für die Straßenentwässerung und Entwässerung der öffentlichen Flächen ein Retentionsbecken (Volumen ca. 970 m³) vorgesehen. Unbelastetes Dachflächenwasser wird auf Versickerungsflächen der privaten Grundstücke versickert. Die gesetzlich geschützte Feldhecke im Süd-Osten des Plangebietes bleibt im Zuge der Planung erhalten, ebenso die beiden südlich daran angrenzenden Birken und das Feldkreuz. Zusätzlich werden zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes eine Strauchhecke auf den Böschungen des Retentionsbeckens gepflanzt sowie Laubbäume auf den privaten Grundstücken und öffentlichen Grünflächen.

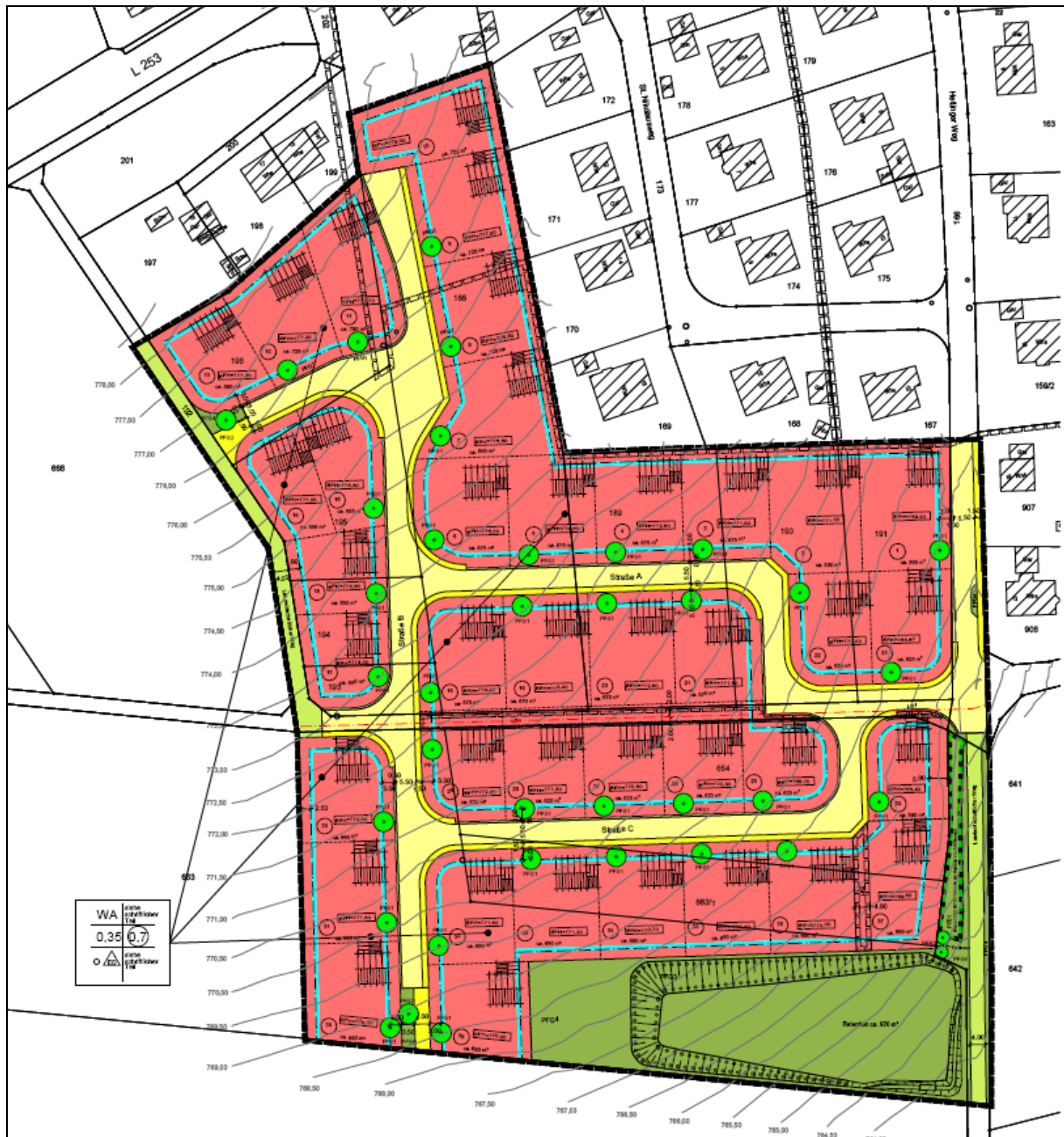


Abb. 1: Vorentwurf des Bebauungsplans (Büro Künster), unmaßstäblich, Stand 31.03.2020

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplans (FNP) der GW Laucherttal (Gammertingen, Hettingen, Veringenstadt, Neufra)

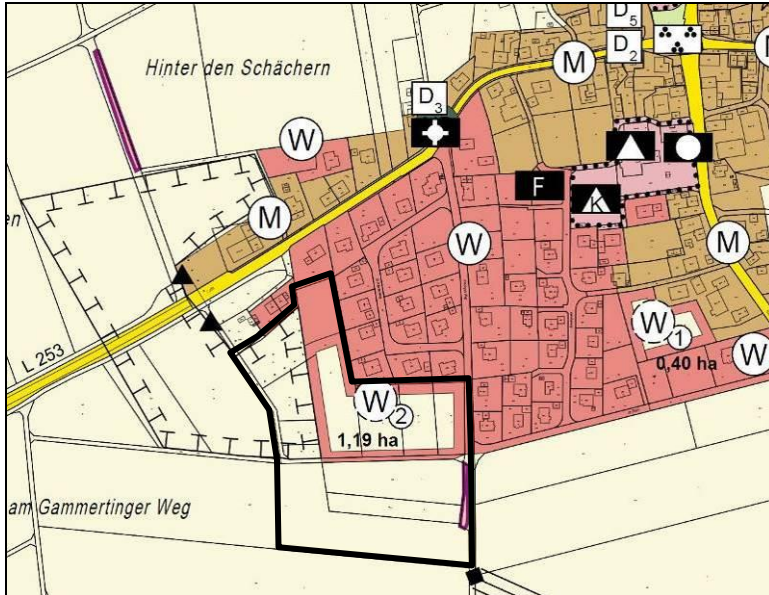


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Laucherttal 2022 (schwarze Umrandung: Plangebiet)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hettinger Weg III“ ist im Entwurf des FNP Laucherttal teilweise als geplante Wohnbaufläche (rot) dargestellt. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs ist im Kompensationsflächenpool enthalten („T“-Linie). Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Die Baufläche ist im nördlichen und östlichen Bereich umgeben von einem Wohngebiet. Ins Offenland hin grenzen Wiesen- und Ackerflächen an.

Der Flächensteckbrief aus dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan ist im **Anhang III** angefügt.

3.2 Landschaftsplan (LP) der GW Laucherttal (Gammertingen, Hettingen, Veringenstadt, Neufra)

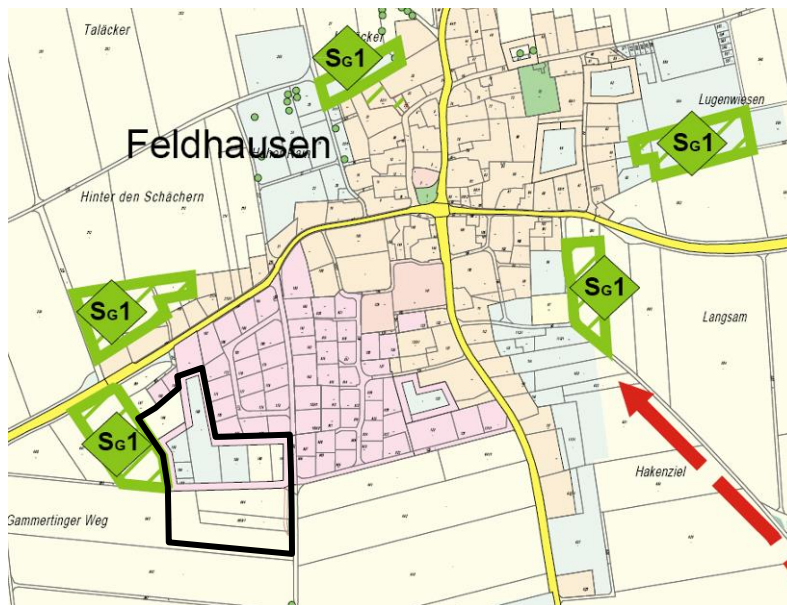


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Laucherttal 2022, (schwarze Umrandung: Plangebiet)

Im Landschaftsplan wird angrenzend die Entwicklung von ortsumgebenden Streuobstgürteln empfohlen.

3.3 Regionalplan

Das Plangebiet liegt nach dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) im schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft.

Der Regionalplan befindet sich in der Fortschreibung. Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben hat am 20. Juli 2018 den Planentwurf des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben für die Beteiligung gemäß 10 Abs. 1 ROG (alt) und § 12 Abs. 2 des Landesplanungsgesetzes beschlossen und mit Schreiben vom 8. Juli 2019 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingeleitet. Im Entwurf zur Anhörung 2019 liegen für das Plangebiet keine Ausweisungen vor. Die Wald- und landwirtschaftlichen Flächen südlich des Plangebiets sind als Vorranggebiete für besondere Waldfunktionen bzw. für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.

4. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich der nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW geschützte Biotop „Hecke am Südrand von Feldhausen“ (Nr. 177214377275), der im Zuge der Planung erhalten bleibt. Beschreibung siehe Kapitel 6. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Obere Donau“.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Zwiebelwiese“ (Schutzgebiets-Nr. 437094). Ver- und Gebote aus der Rechtsverordnung des Schutzgebietes sind bei der Planung zu beachten. Weitere Schutzgebiete als die genannten sind nicht bekannt.

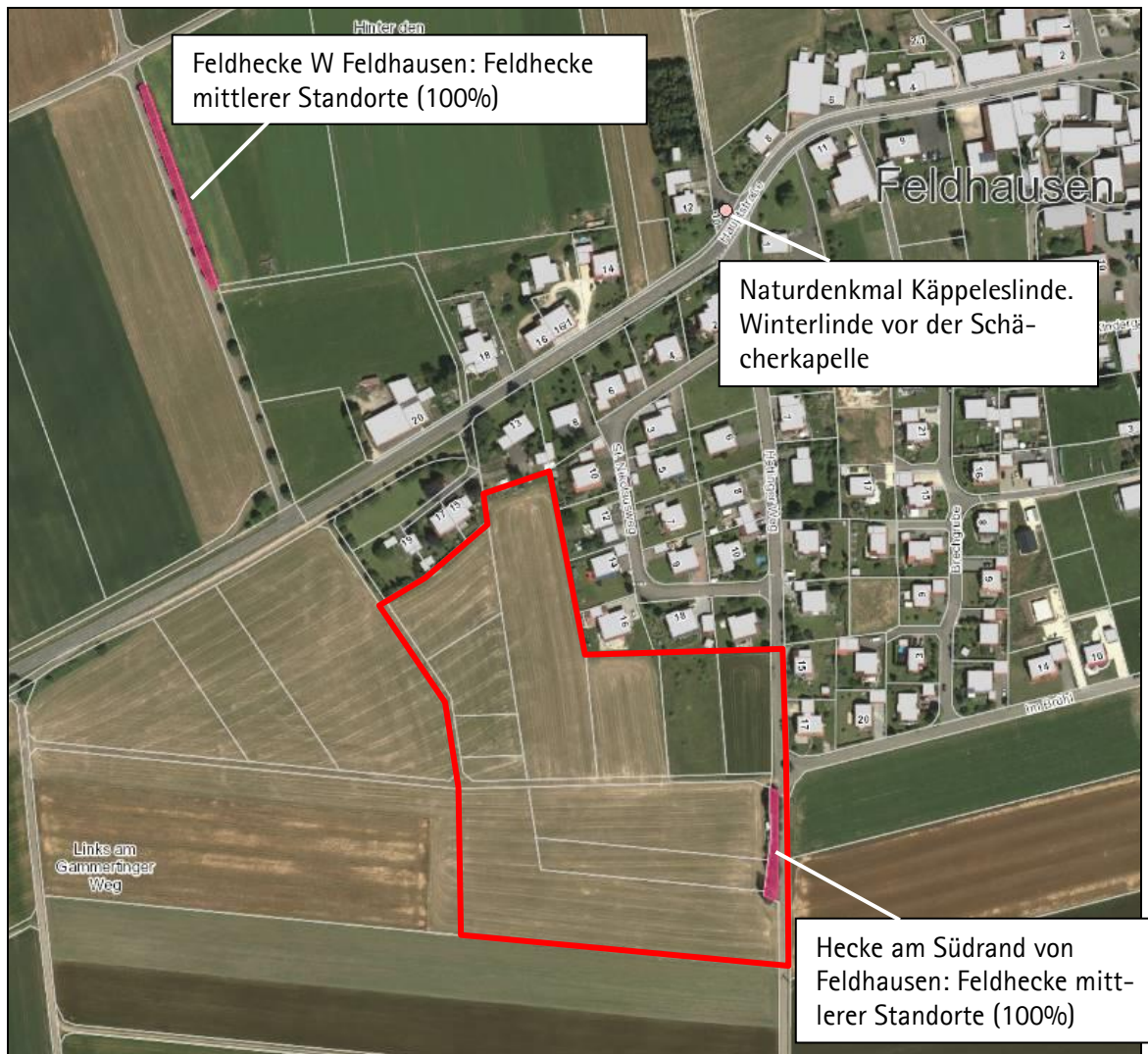


Abb. 4: Gesetzl. Geschützte Offenlandbiotope (rosa) in und in der näheren Umgebung des Plangebiets (rot), unmaßstäblich, Quelle: LUBW Daten und Kartenservice online, abgerufen am 21.01.2020.

5. Biotopverbund

Die Fläche hat keine Bedeutung im Biotopverbund gemäß des Fachplanes Biotopverbund Offenland des Landes Baden-Württemberg. Der südlich von Gammertingen verlaufende Wildtierkorridor wird durch die Planung nicht berührt (<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, abgerufen am 20.01.2020).

6. Bestandsbeschreibung

Der Bestand wurde am 28.05.2018 nach dem Kartierschlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten von Arten, Biotopen und Landschaft¹ (LUBW 2018) kartiert. Eine erneute Begehung erfolgte am 02.03.2020. Die Fläche ist von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung und entspricht überwiegend einer Fettwiese mittlerer Standorte (33.41). Auf dem Flurstück 191 befindet sich eine Ackerfläche (37.10). Auf dem Flurstück 192 hat sich aufgrund von unregelmäßiger Mahd eine aufkommende Verbuschung entwickelt. Im Norden des Gebietes befinden sich Wohnhäuser mit Gärten. Im Südwesten und Süden grenzen Grünland- und Ackerflächen an den Geltungsbereich an. Das Gebiet ist insgesamt strukturarm. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs stockt eine Feldhecke, die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW geschützt ist. Vogelkirsche (*Prunus avium*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) sind die bestandsbildenden Gehölzarten der Strauch-Baumhecke. Am südlichen Rand der Hecke schließen zwei Hängebirken sowie ein Feldkreuz in deren Mitte an. Der Erhebungsbogen aus der §30-Kartierung befindet sich im **Anhnag IV**.



Abb. 5: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (grün: Fettwiese mittlerer Standorte 33.41, braun: Acker 37.10, grau: völlig versiegelte Straße 60.21, rot: Feldhecke mittlerer Standorte 41.22 – gesetzlich geschützt)

¹ LUBW (2018) (Hrsg.): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 5. ergänzte und überarbeitete Auflage. Karlsruhe.

7. Bewertung und Konfliktanalyse

Tabelle 1: Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Boden/Fläche	<p>Dem Boden im Plangebiet kommt folgende Bedeutung zu (Quelle: Bodenfunktionsbewertung des LGBR): Die Bedeutung der unverbauten Fläche als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist mittel, die Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe ist mittel bis hoch und die Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel. Als Standort für die natürliche Vegetation ist der Boden als von mittlerer bis hoher Bedeutung einzustufen.</p> <p>Das Gebiet besteht aus unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen. Es sind keine Vorbelastungen vorhanden.</p> <p>Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit gegenüber dem Bauvorhaben ist in den bisher unbebauten Bereichen hoch.</p>	<p>Für die geplante Versiegelung durch den Neubau von 39 Wohnhäusern und Erschließungsstraßen gehen Böden von mittlerer bis hoher Wertigkeit für eine Wohnbebauung im Umfang von ca. 3,28 ha verloren.</p> <p>Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist sehr hoch, da unversiegelte Flächen mit teils hoher Bedeutung der Bodenfunktionen überbaut werden.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>V 1 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall M 1 Schutz des Oberbodens M 2 Verwendung offenerporiger Beläge M 5 Dachbegrünung</p>
Wasser	<p>Oberflächengewässer: Nicht betroffen.</p> <p>Empfindlichkeit: -</p> <p>Grundwasser: Die Fläche liegt innerhalb der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Zwiebelwiese“</p> <p>Empfindlichkeit: Grundwasser ist gegenüber Verunreinigungen sehr empfindlich. Das Verschmutzungspotential, welches von einer Wohnbaufläche ausgeht, ist gering, da eine fachgerechte Entsorgung und Regenwasserbewirtschaftung nach dem aktuellen Stand der Technik und rechtlichen Vorgaben vorgesehen und umgesetzt wird.</p>	<p>Die Straßenentwässerung und Entwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt über ein neu angelegtes Retentionsbecken. Unbelastetes Dachflächenwasser wird auf Versickerungsflächen der privaten Grundstücke versickert.</p> <p>Bei Durchführung der Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen ist keine Verschlechterung für das Schutzgut Grundwasser und das Wasserschutzgebiet „Zwiebelwiese“ zu erwarten, zumal der Boden eine mittlere bis hohe Filter- und Pufferfunktion aufweist.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>V 1 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall M 2 Verwendung offenerporiger Beläge M 3 Dachwasserversickerung M 4 (Empfehlung) Einbau von Zisternen zur Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser</p>
Klima / Luft	<p>Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Feldhausen und grenzt im Norden und Osten an bebaute Flächen an, im Westen und Süden grenzt die offene Landschaft an. Kleinklimatisch betrachtet dient die Fläche als Kaltluftentstehungsfläche, die jedoch aufgrund der geringen Fläche im Vergleich zu den ortsumgebenden Feldern nur eine geringe Siedlungsrelevanz aufweist.</p> <p>Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit gegenüber dem Bauvorhaben ist aufgrund der geringen Größe und der Lage im ländlichen Raum als gering zu bewerten.</p>	<p>Geringe Zunahme der Schadstoffbelastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen, jedoch nicht in klimatisch relevantem Umfang. Die Überbauung der Kaltluftentstehungsfläche ist aufgrund der hohen Zahl an umgebenden Grünflächen als irrelevant einzustufen.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>V 2 Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke (PFB1) V3 Erhalt der zwei Hängebirken (PFB2) V4 Gehölzschutz während der Bautätigkeit M 5 Dachbegrünung M 8 Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (PFG2)</p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Fortsetzung Klima/Luft		M 9 Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken (PFG1) M10 Ansaat der öffentlichen Grünflächen (PFG4) M 11 Bepflanzung der Böschung des Retentionsbeckens (PFG3) M12 Naturnahe Gestaltung von Hecken und Einfriedungen M13 Begrünung der privaten Grundstücksflächen
Tiere	<p>Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt (Scheck 2020)². Die Ergebnisse sind in Kapitel 0 dargestellt. Es wird auf Kapitel 9 verwiesen.</p> <p>Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit gegenüber dem Bauvorhaben ist für die Feldlerche als hoch, für den in der Hecke brütenden Feldsperling mittel und für die übrigen Artengruppen gering.</p>	<p>Durch das Vorhaben sind vier Revierzentren der Feldlerche betroffen und damit der Verlust von vier Brutpaaren zu erwarten. Es sind vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.</p> <p>Da Beeinträchtigungen (Revierverschlechterung) für den in der Feldhecke brütenden Feldsperling aufgrund der heranrückenden Bebauung nicht auszuschließen sind, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Es ist mit keiner artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit für Fledermäuse, Amphibien und Zauneidechsen zu rechnen.</p> <p>Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:</p> V 2 Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke (PFB1) V3 Erhalt der zwei Hängebirken (PFB2) V4 Gehölzschutz während der Bautätigkeit M 5 Dachbegrünung M 6 Reduktion von Lichtemissionen M 7 Verzicht auf Sockelmauern und bis zum Boden reichende Zäune M 8 Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (PFG2) M 9 Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken (PFG1) M10 Ansaat der öffentlichen Grünflächen (PFG4) M 11 Bepflanzung der Böschung des Retentionsbeckens (PFG3) M12 Naturnahe Gestaltung von Hecken und Einfriedungen M13 Begrünung der privaten Grundstücksflächen CEF1 Anlage von Ackerbrachestreifen CEF2 Aufhängen von 2 Nistkästen für den Feldsperling

² Scheck, Jonas (2020): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Plangebiet „Hettinger Weg“, Gammertingen-Feldhausen

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Pflanzen/ Biotope/ Biologische Vielfalt	<p>Folgende Biotoptypen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Bestandserfassung 28.05.2018):</p> <p>Fettwiese mittlerer Standorte (33.41): Der größte Flächenanteil im Geltungsbereich ist als von Gräsern dominierte Fettwiese mittlerer Standorte ausgebildet. Magerkeitszeiger wie z.B. Margerite (<i>Leucanthemum ircutianum</i>), Ruchgras (<i>Anthoxanthum odoratum</i>), Wilde Möhre (<i>Daucus carota</i>), Wiesen-Knautie (<i>Knautia arvensis</i>), Wiesen-Bocksbarth (<i>Tragopogon orientalis</i>) sind untergeordnet präsent (< 10 %). Die Grasnarbe wird auf den südlichen Flächen immer lückiger. Diese südlichen Flächen sind teils stark vermoost.</p> <p>Auf dem Flurstück 192 ist aufgrund von unregelmäßiger Mahd eine aufkommende Verbuschung (mit Hartriegel, Salweide) zu verzeichnen. Zudem ist diese Fläche von Obergräsern wie Knäuelgras (<i>Dactylis glomerata</i>) und Kräutern wie Dost (<i>Origanum vulgare</i>) und Wilde Möhre (<i>Daucus carota</i>) bestanden.</p> <p>Acker (37.10): Das Flurstück 191 wird ackerbau-lich bewirtschaftet.</p> <p>Am östlichen Rand des Geltungsbereichs stockt eine Feldhecke, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG BW geschützt ist. Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) und Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) sind die bestandsbildenden Gehölzarten der Strauch-Baumhecke. Die Hecke wird straßenseitig regelmäßig zurückgeschnitten, damit die Äste nicht in den Straßenraum hinragen. Auf der westlichen Seite der Hecke befindet sich vorgelagert ein Holzlagerstapel und ein Unterstand für landwirtschaftliche Geräte. Am südlichen Rand der Hecke schließen zwei Hängebirken sowie ein Feldkreuz (in deren Mitte) an. Der Erhebungsbogen aus der §30-Kartierung befindet sich im Anhnag IV.</p> <p>Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit gegenüber der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes wird als mittel eingestuft.</p>	<p>Die Überbauung von überwiegend Grünlandflächen und einer Ackerfläche wird als Eingriff von mittlerer Bedeutung gewertet.</p> <p>Der gesetzlich geschützte Biotop (Feldhecke) ist während der gesamten Bautätigkeit zu schützen und langfristig zu erhalten. Der Abstand zum Baufenster beträgt 5 m, damit der langfristige Erhalt und Entwicklung möglich sind.</p> <p>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:</p> <p>V 2 Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke (PFB1)</p> <p>V3 Erhalt der zwei Hängebirken (PFB2)</p> <p>V4 Gehölzschutz während der Bautätigkeit</p> <p>M 5 Dachbegrünung</p> <p>M 8 Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (PFG2)</p> <p>M 9 Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken (PFG1)</p> <p>M10 Ansaat der öffentlichen Grünflächen (PFG4)</p> <p>M 11 Bepflanzung der Böschung des Retentionsbeckens (PFG3)</p> <p>M12 Naturnahe Gestaltung von Hecken und Einfriedungen</p> <p>M13 Begrünung der privaten Grundstücksflächen</p>
Biotop- verbund	Das Vorhaben liegt außerhalb von Flächen mit Bedeutung für den Biotopverbund.	Keine erhebliche Beeinträchtigung.
Landschaft/ Ortsbild / Erholung	<p>Die bestehende Grünlandfläche ist nicht von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Gelände als solches hat keine Bedeutung als Erholungsfläche. Die Beeinträchtigung der Landschaft durch die Bebauung der Ortsrandlage wird durch Angliederung an die vorhandene Bebauung minimiert.</p> <p>Empfindlichkeit: Gegenüber dem Schutzgut Landschaft besteht bei landschaftsgerechter Gestal-</p>	<p>Die Erweiterung des Ortsrandes um ca. 3,5 ha führt zu einer mäßigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, welche durch den Anschluss an die bestehende Bebauung, den Erhalt der Feldhecke und eine angemessene Begrünung hin zur freien Landschaft minimiert wird.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>V 2 Erhalt der gesetzlich geschützten</p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Fortsetzung Landschaft/ Ortsbild/ Erholung	tung des Wohngebietes eine mittlere Empfindlichkeit.	<p>Feldhecke (PFB1)</p> <p>V3 Erhalt der zwei Hängebirken (PFB2)</p> <p>V4 Gehölzschutz während der Bautätigkeit</p> <p>M 5 Dachbegrünung</p> <p>M 8 Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (PFG2)</p> <p>M 9 Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken (PFG1)</p> <p>M10 Ansaat der öffentlichen Grünflächen (PFG4)</p> <p>M 11 Bepflanzung der Böschung des Retentionsbeckens (PFG3)</p> <p>M12 Naturnahe Gestaltung von Hecken und Einfriedungen</p> <p>M13 Begrünung der privaten Grundstücksflächen</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Verlust von landwirtschaftlicher Fläche durch Bebauung.</p> <p>Südlich der Feldhecke befindet sich ein Feldkreuz.</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</p> <p>Das Feldkreuz bleibt erhalten. Es sind Böden von mittlerer Ertragsfunktion betroffen.</p>
Mensch	<p>Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Feldhausen. Nördlich und weiter entfernt östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L253.</p> <p>Die von dem Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen sind aufgrund des geringen Umfangs der Neubebauung und der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet als nicht erheblich einzustufen.</p> <p>Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber der Umnutzung ist als gering einzustufen.</p>	<p>Von den geplanten Wohnhäusern geht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aus, das jedoch als unerheblich einzustufen ist. Der Einfluss der Landesstraße auf das Wohngebiet ist als gering einzustufen.</p>
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind im Gebiet und angrenzend nicht zu erwarten.	Keine erhebliche Beeinträchtigung innerhalb des Gebietes und angrenzend zu erwarten.
Kumulative Wirkungen	Es sind keine schutzgutbezogenen Wechselwirkungen mit anderen sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen der Stadt Gammertingen zu erwarten, da keine geschützten Biotope oder FFH-Mähwiesen überbaut werden.	Keine erhebliche Beeinträchtigung.

8. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Maßnahme:

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Begründung:

Schutz von Boden und Grundwasser. Besondere Vorsicht, da Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III).

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

V 2 Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke (§30 BNatSchG i.V.m. §33 NatSchG BW) (PFB1)

Maßnahme:

Die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW gesetzlich geschützte Feldhecke am süd-östlichen Rand des Geltungsbereichs ist dauerhaft gemäß Planeintrag zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Gehölzen zu beachten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Begründung:

Schutzgut Pflanzen/ Tiere/	Erhalt von Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Erhalt von Brut-,
biologische Vielfalt:	Nahrungs- und Rückzugsräumen
Landschaft:	Erhalt strukturreicher, ortstypischer Landschaftselemente
Schutzgut Klima / Luft	Bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

V 3 Erhalt von zwei Hänge-Birken (*Betula pendula*) (PFB2)

Maßnahme:

Die zwei südlich der gesetzlich geschützten Feldhecke stehenden Hänge-Birken (*Betula pendula*) sind dauerhaft gemäß Planeintrag zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Gehölzen zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Anzahl: 2 Stück

Begründung:

Schutzgut Pflanzen/ Tiere/	Erhalt von Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Erhalt von Brut-,
biologische Vielfalt:	Nahrungs- und Rückzugsräumen
Landschaft:	Erhalt strukturreicher, ortstypischer Landschaftselemente
Schutzgut Klima / Luft	Bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung wird erhalten, Maßnahme zur Klimaanpassung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

V 4 Gehölzschutz während der Bautätigkeit

Maßnahme:

Die zum Erhalt festgesetzte Feldhecke und die zwei Hänge-Birken (*Betula pendula*) sind vor Beschädigungen durch die Bautätigkeit zu schützen. Während der Bauzeit auf den angrenzenden Baugrundstücken ist diese durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Gehölzen zu beachten.

Anzahl: eine Feldhecke, zwei Hängebirken

Begründung:

Schutzgut Landschaft:	Erhalt von Landschaftsstrukturen
Schutzgut Tiere:	Erhalt der Gehölze als Lebens- und Rückzugsfunktion für Tiere (u.a. Insekten, Vögel, Kleinsäuger),
Schutzgut Pflanzen/	Vermeidung von Schäden an den zu erhaltenen Gehölzen, Erhalt von
biologische Vielfalt:	Strukturvielfalt und Habitatqualität

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

8.2 Minimierungsmaßnahmen

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

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

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

Festsetzung: Örtliche Bauvorschriften, § 74 Abs. 1 LBO

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.

Festsetzung: Örtliche Bauvorschriften: § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

M 4 (Empfehlung) Einbau von Zisternen zur Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser

Maßnahme:

Zur Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung sowie für Toilette und Waschmaschine wird der Einbau von Zisternen und Regenwassertonnen empfohlen.

Begründung:

Entlastung des Kanalsystems, Schonung des Wasserhaushaltes

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

M 5 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

Schutzgut Klima: Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung und durch Transpiration, Reduzierung des Heizenergieverbrauchs durch Dämmwirkung, Schadstoff- und Staubfilterung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 6 Reduktion von Lichtemissionen

Maßnahme:

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z. B. Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z. B. Verwendung von Bewegungsmeldern oder Abschaltung jedes zweiten Leuchtkörpers).

Begründung:

Schutzgut Tiere, Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den
Biologische Leuchtquellen, Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen.

Vielfalt:

Schutzgut Landschaft: Minimierung von Lichtverschmutzung.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 7 Verzicht auf Sockelmauern und bis zum Boden reichende Zäune

Maßnahme

Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

Begründung

Schutzgut Tiere Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinsäuger

Festsetzung: Örtliche Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

M 8 Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (PFG2)

Maßnahme:

Auf den zwei öffentlichen Grünflächen im Nord-Westen und Süd-Westen des Geltungsbereichs ist gemäß Planeintrag jeweils ein Feldahorn (*Acer campestre*) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: 3xv mDb StU 12-14. Verwendung gebietseigener zertifizierter Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“. Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen.

Begründung:

Mensch / ansprechende Gestaltung des Ortsbildes/ Wohngebietes

Landschaft:

Pflanzen / Tiere, Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Nahrungshabitat insbesondere für
Biologische Viel- Vögel und Insekten

falt:

Klima / Luft: Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen
Aufheizung, Verbesserung der Transpiration, Staubfilterung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 9 Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken (PFG1)Maßnahme:

Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Baum gemäß Pflanzliste im Anhang II) zu pflanzen (Pflanzqualität: mindestens H 3 xv mDb, StU 12-14) dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen. Standort gemäß Planeintrag, Abweichung in jede Richtung bis zu 2 m zulässig.

Begründung:

Mensch / ansprechende Gestaltung des Ortsbildes/Wohngebietes

Landschaft:

Pflanzen / Tiere, Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopvernetzungsfunktion, Nah-
Biologische Viel- runghabitat insbesondere für Vögel und Insekten, Leitstruktur für Fledermäuse
falt:

Klima / Luft: Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen
Aufheizung, Verbesserung der Transpiration, Staubfilterung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M10 Ansaat der öffentlichen Grünflächen (PFG4)Maßnahme:

Die öffentlichen Grünflächen (einschl. Retentionsbecken) sind als buntblühende Wiesenfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ansaat einer Saatgutmischung aus gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“, Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“: Blumenrasen, Kräuterrasen (Blumen 20%/ Gräser 80%), Ansaatstärke: 6 g/m². 3-5 Schnitte/ Jahr, erster Schnitt Mitte/Ende Mai.

Die Anlage von befestigten Flächen jeglicher Art ist unzulässig. Ansaat im Jahr der Anlage der Flächen.

Umfang: ca. 3.900 m²

Begründung:

Boden: Erhalt der Bodenfunktionen

Mensch / ansprechende Gestaltung des Ortsbildes

Landschaft:

Pflanzen / Tiere: Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopvernetzungsfunktion

Klima / Luft: Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration

Wasser: Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen)

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 11 Bepflanzung der Böschung des Retentionsbeckens (PFG3)

Maßnahme:

Pflanzung einer ein – dreireihigen Strauchhecke an allen Böschungen im Einschnitt des Retentionsbeckens. Die Breite der Pflanzung erfolgt in Abhängigkeit der Böschungstiefe. Pflanzung von Schlehen (*Prunus spinosa*), Rosen (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Gewöhnlichem Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. 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. Alle 10 bis 15 Jahre ist die Hecke hälftig auf den Stock zu setzen.

Pflanzung im Jahr der Anlage des Retentionsbeckens.

Begründung

Schutzgut Pflanzen & Tiere:	Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopvernetzungsfunktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und Insekten, Leitstruktur für Fledermäuse, Ansitzwarte für Vögel Zielarten: Gebüschbrüter, wie z.B. Goldammer
Schutzgut Mensch / Landschaftsbild:	ansprechende Gestaltung des Ortsbildes, Eingrünung des Wohngebietes
Schutzgut Klima/Luft:	Klimaanpassung: Transpirationswirkung
<u>Festsetzung:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	

M12 Naturnahe Gestaltung von Hecken und Einfriedungen

Maßnahme:

Einfriedungen sind als Zaun bis zu einer Höhe von 1,20 m oder als Hecken auszuführen. Die Neupflanzung von Hecken aus fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig.

Begründung

Schutzgut Pflanzen & Tiere:	Schaffung von Habitatfunktionen für Tiere (Vögel, Kleinsäuger) als Brut-, Rückzugs- und Nahrungsraum, Erhalt der Durchgängigkeit für Tiere
Schutzgut Landschaftsbild:	Minimierung der Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes, Schaffung ansprechender ortsbildprägender Strukturen

Festsetzung: Örtliche Bauvorschriften: § 74 LBO

M 13 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Maßnahme:

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig.

Begründung

Schutzgut Pflanzen & Tiere:	Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopvernetzungsfunktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und Insekten, Leitstruktur für Fledermäuse
Schutzgut Mensch / Landschaftsbild:	ansprechende Gestaltung des Ortsbildes
Schutzgut Klima/Luft:	Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration
Schutzgut Wasser:	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen).

Festsetzung: Örtliche Bauvorschriften: § 74 (1) 3 LBO

8.3 CEF-Maßnahmen

CEF1 Anlage von Brachestreifen auf Ackerflächen für die Feldlerche

Maßnahme:

Dauerhafte Anlage von mindestens 8 m breiten, mehrjährigen Buntbrachestreifen auf Ackerflächen. Die restliche Fläche wird weiterhin ackerbaulich genutzt. Einsaat einer Saatgutmischung mit Wildblumen aus gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“, Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“ unter Beimischung von Kulturpflanzen. Saatgutmischung mit mehrjährigen Arten (z.B. Nr. 23 „Blühende Landschaft – mehrjährig, Mischung Süd“ Rieger-Hofmann GmbH oder Mischung 13 „Wildblumen für Wildbienen, Wildblumenwiese“, Syringa-Gärtnerei) oder qualitativ vergleichbarem Saatgut.

Die Streifen dürfen nicht als Vorgewende dienen, daher wurden sie parallel zur Bearbeitungsrichtung angelegt. Verzicht auf Mahd, Bodenbearbeitung, mechanische Unkrautbekämpfung, Pflanzenschutz- und Düngemiteleinsatz. Mulchen eines schmalen Randstreifens zu angrenzenden Ackerflächen hin 1x/Jahr im Herbst möglich. Neuansaat alle 5 Jahre.

Umsetzung der Maßnahmen mindestens 1 Jahr vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet.

Monitoring: Eine Erfolgskontrolle (= Bestandskartierungen im Gebiet der Ersatzhabitate/Brachestreifen) ist durchzuführen. Kartierungen erfolgen 1, 3, 5 und 10 Jahre nach Anlage der Brachestreifen. Ein Ergebnisbericht (Monitoringbericht) wird ausgearbeitet und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Die Brachestreifen werden auf folgenden Flurstücken in einer Breite von **8 m** angelegt:

Gemarkung	Flurstück	Lage	Länge	Fläche [m²]
Feldhausen	497	Nordwest	160 m	1.280
Feldhausen	587	Nord	325 m	2.600
Feldhausen	620	Nord	280 m	2.240
Feldhausen	602	Nord	320 m	2.560
gesamt				8.680

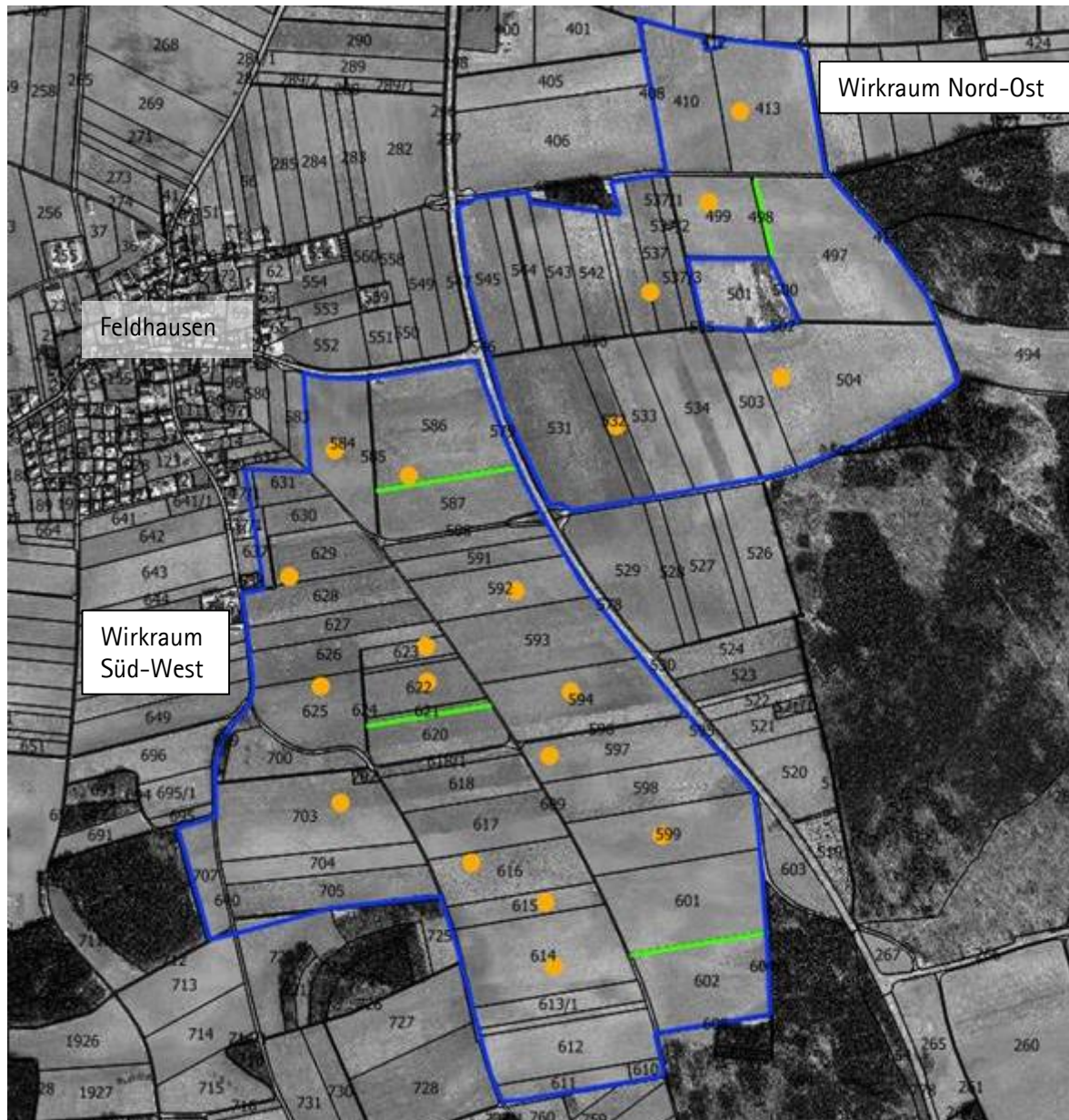


Abbildung 6: Lage der CEF-Maßnahme (Brachestreifen) = grüne Fläche. Revierzentren Feldlerchenreviere im Bestand = orange Punkte. Bestandsaufnahme: 365° freiraum + umwelt. Unmaßstäbliche Darstellung.

Um Verluste von Juv. /Eiern v. Feldlerchen auszuschließen, sollte nach Möglichkeit die Baumaßnahme vor der Brutzeit (bis spätestens Ende Februar) beginnen. Da dies nicht unbedingt gewährleistet werden kann werden Luzerne oder Klee-/Weidelgrasmischung auf dem Acker im zeitigen Vorjahr im Jahr vor der Baumaßnahme angesät. Die dichte Vegetation ist für Feldlerchen unattraktiv. Mit Brutten ist dann nicht zu rechnen.

Erläuterung/ Begründung zur Eignung der Flurstücke:

Im Frühjahr 2020 wurde in dem Raum östlich von Feldhausen (siehe obige Abbildung) vom Büro 365° freiraum + umwelt eine Bestandskartierung Feldlerche durchgeführt und das Aufwertungspotenzial in dem Raum bewertet. Die Begehung der Flächen erfolgte am 02.03.2020, 09.04.2020, 04.05.2020 jeweils vormittags bei geeigneter Witterung (windstill, bedeckt oder sonnig).

Es sind zwei Wirkbereiche abgegrenzt mit folgenden nachgewiesenen Feldlerchenbeständen (siehe Abbildung 6):

- Wirkraum Süd-West: ca. 132 ha, 14 Brutpaare Feldlerche,
- Wirkraum Nord-Ost: ca. 72 ha, 5 Brutpaare Feldlerche.

Die Feldlerchendichte beträgt im Bestand ca. 1 BP/ 10 ha. Die mittlere Siedlungsdichte der Feldlerche auf Flächen mit einer Größe von 50-99 ha in Mitteleuropa geben Bauer et al. (2005) mit 7,5 Rev./10 ha an. Das Bundesamt für Naturschutz (2016) gibt vergleichbare Siedlungsdichten an. Bei einer Verbesserung der Habitatstrukturen in den umgrenzten Bereichen ist eine höhere Dichte der Besiedlung von Feldlerchen möglich.

Durch die Brachestreifen werden im räumlich-funktionalen Zusammenhang die verlorenen Lebensräume im Plangebiet „Hettinger Weg III“ durch die Schaffung neuer Brutmöglichkeiten für vier Feldlerchenpaare (für die aus dem Baugebiet vergränten Feldlerchen) kompensiert. Darüber hinaus tragen die Brachestrukturen zur Biotopvernetzung in der intensiv genutzten Ackerlandschaft bei und schaffen Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für Vögel, Insekten und andere feldbewohnende Tiere. Der Lebensraum und die Nahrungsversorgung für andere Offenlandbrüter (z. B. Schafstelze etc.) werden verbessert, ebenso wie die Zugänglichkeit im Randbereich der Bestände.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet „Hettinger Weg III“ vermutlich in zwei Bauabschnitten und sukzessive entwickelt wird. Es werden somit nicht alle Habitate gleichzeitig entwertet.

Verbotstatbestände durch Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 BNatSchG können durch die Anlage der vier Brachestreifen wie oben beschrieben vermieden werden.

Sicherung der Flächen: Die auszuführende Ersatzmaßnahme wird gem. **§ 9 Abs. 1a BauGB** den Flächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet (**Zuordnungsfestsetzung** für Ersatzflächen und -maßnahmen).

Zusätzlich: vertragliche Sicherung notwendig. Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Stadt Gammertingen und LRA sowie mit den Flächenbewirtschaftern (Pächtern). Eintrag im Grundbuch (dingliche Sicherung).

Festsetzung: Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs.1a BauGB

· Bauer, H.-G.; Bezzel, E. & W. Fiedler(2005): Kompendium der Vögel Mitteleuropas-Passeriformes

· Fachinformationssystem FFH-VP-Info des BfN: „Raumbedarf und Aktionsräume von Arten“ (Stand: 02.12.2016)

CEF2: Aufhängen von 2 Nistkästen für den FeldsperlingMaßnahme:

Fachgerechte Anbringung von zwei Großmeisenhöhlen (Fluglochdurchmesser 32 mm) oder zwei Kästen mit Doppelloch für den Feldsperling an Gehölzen. Die Kästen sind jährlich im Herbst zu reinigen, dauerhaft zu unterhalten, bei Beschädigung zu reparieren und ggf. zu ersetzen.

Die Kästen sind im Winter vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen aufzuhängen.

Die Nistkästen werden auf folgenden Flurstücken aufgehängt: **661, Gemarkung Feldhausen**

Umfang: 2 Nistkästen, jeweils ein Kasten an *Betula pendula* und *Sorbus aucuparia*



Begründung: Die geschützte Feldhecke als Revierzentrum des Feldsperlings bleibt erhalten. Aufgrund der heranrückenden Bebauung sind Beeinträchtigungen für den Feldsperling jedoch nicht auszuschließen. Daher ist für den möglichen Verlust einer Fortpflanzungsstätte Ersatz zu schaffen.

Festsetzung: Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs.1a BauGB

9. Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Für das Plangebiet wurde zunächst eine Potenzialabschätzung Artenschutz (Dez. 2017) und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung (Februar 2020) durch Hr. Dipl. Biologen Jonas Scheck durchgeführt. Im Rahmen derer wurden die Artengruppen der Fledermäuse, Amphibien, Vögel und Reptilien (Zauneidechse – *Lacerta agilis*) erfasst und die Auswirkung der Planungen auf die genannten Artengruppen bewertet. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist in den Anlagen der Begründung zum Bebauungsplan angefügt. Im Folgenden sind die Ergebnisse mit Beurteilung der Relevanz von Verbotsstatbeständen eingefügt. **Die Angaben zum Bestand und die Bewertung der Beeinträchtigungen sind dem artenschutzrechtlichen Gutachten Scheck (2020) entnommen.**

9.1 Artenschutzrechtliche Konflikte

Artenschutzrechtliche Konflikte können sein:

- **Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- **Verlust von Nahrungshabitaten** durch Umnutzung der Grünlandfläche.
- **Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- **Erhebliche Störung** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

9.2 Bestand/Bewertung von Auswirkungen nach Scheck (2020)

9.2.1 Vögel

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich sechs Revierzentren der Feldlerche (*Alauda arvensis*, Rote Liste BW 3 = gefährdet). Die Siedlungsdichte der Feldlerche ist in der Umgebung des Plangebietes insgesamt als hoch einzustufen. Außerdem wurden im angrenzenden Siedlungsbereich Brutvorkommen des Haussperlings (*Passer domesticus*), in der Hecke südlich des Plangebiets des Feldsperlings (*Passer montanus*) festgestellt.

Töten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Es werden im Plangebiet keine Gehölze gefällt. Somit wird nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen.

Lärm – akustische und optische Störungen (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Die Bebauung des Plangebiets entstehenden Vertikalstrukturen, die zu Scheueffekten auf die Feldlerchen führen. Dadurch ist mit einer Beeinträchtigung von **vier Revierzentren** zu rechnen. Das Vorhaben ist deshalb mit Verstößen gegen das Störungsverbot in §44 BNatSchG, Abs. 1 Nr. 2 verbunden.

Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten und Ruhestätten

(§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Durch das Vorhaben sind fünf Revierzentren der Feldlerche betroffen, wodurch der Verlust von **vier Brutpaaren** zu erwarten ist. Der Verlust muss über vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wie z. B. Extensivierung von Ackerland oder die Anlage von Brachestreifen oder Lerchenfenstern ausgeglichen werden. In der Umgebung von Feldhausen sind Ackerbrachestreifen anzulegen (siehe CEF1

Kap. 8.3). Die gesetzlich geschützte Feldhecke am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches beherbergt Brutplätze des Feldsperlings. Die Hecke wird im Zuge des Vorhabens vor Beeinträchtigungen geschützt und langfristig erhalten. Beeinträchtigungen und der mögliche Verlust der Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings sind durch die heranrückende Bebauung jedoch nicht auszuschließen. Daher sind zeitlich vorgezogen 2 Nisthilfen fachgerecht in der Umgebung anzubringen (s. CEF2 Kap. 8.3). Für die Brutvorkommen des Haussperlings sind nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten, welche durch Habitatmöglichkeiten in der Umgebung kompensiert werden können.

9.2.2 Reptilien

Es wurden keine Vorkommen der Zauneidechse festgestellt.

9.2.3 Sonstige streng geschützte Arten

Nach der Potenzialabschätzung Artenschutz (Scheck Dez. 2017) ist das Plangebiet als Nahrungsgebiet für Fledermäuse geeignet. Quartiere von Fledermäusen können ausgeschlossen werden. Der Verlust von Nahrungsgebiet ist sehr gering und kann von der Umgebung kompensiert werden. Beeinträchtigungen für Fledermäuse werden auf dieser Basis ausgeschlossen. Für Amphibien ist keine Lebensraumeignung gegeben. Beeinträchtigungen für weitere Vertreter besonders und streng geschützter Artengruppen sind nicht absehbar.

9.3 Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung

Durch das Vorhaben sind vier Revierzentren bzw. Brutpaare der Feldlerche betroffen. Daher werden vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von anzulegenden Ackerbrachestreifen durchgeführt. Für den Feldsperling werden als CEF-Maßnahme zwei Nisthilfen in der Umgebung des Plangebietes aufgehängt. Vorkommen der Zauneidechse wurden nicht festgestellt.

10. Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen, wenn die unter Kapitel 8 formulierten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen sowie die vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und umgesetzt werden. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche und Boden ist hoch, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Wasser sind nicht zu erwarten. Wichtig ist eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

Anhang

Anhang I Fotodokumentation



Blick von Süden auf das Plangebiet. Im rechten Bildrand verläuft der Hettinger Weg.



Blick in Richtung Nord-Osten. Die Hecke rechts im Bild liegt an der östlichen Grenze des Plangebietes.



Blick in Richtung Süden auf das Plangebiet und die angrenzenden Felder.



Blick von Westen auf die verbuschte Fläche (Vordergrund), die gesetzlich geschützte Feldhecke (Hintergrund) sowie die zwei Hänge-Birken mit Feldkreuz (rechter Bildrand). Zu sehen sind auch die der Feldhecke vorgelagerten Holzlagerstapel und der Unterstand für landwirtschaftliche Maschinen.



Zwei Hänge-Birken und Feldkreuz südlich der gesetzlich geschützten Feldhecke (bleiben erhalten)



Blick aus Süd-Osten in Richtung Nord-Westen auf das Plangebiet. Im rechten Bildrand ist die geschützte Feldhecke zu sehen.

**Flächen für CEF-Maßnahme Feldlerche
Anlage von 8 m breiten Brachestreifen**



Flurstück 620



Flurstück 602



Flurstück 587



Flurstück 497

Anhang II Pflanzliste



Pflanzliste für Maßnahme M 9

Mittelgroße Bäume (Höhe 10–15) für Privatgrundstücke

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv mit Ballen, StU 12 – 14

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rotahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i> , auch i.S.	Hainbuche i.S.
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gewöhnlicher Judasbaum
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
Magnolia i.S.	Magnolie i.S.
Obstbaum Hochstamm (10–12)	Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume etc.
<i>Prunus padus</i> , auch i.S.	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i> , auch i. S z. B. 'Beech Hill'	Wildbirne

III Flächensteckbrief aus dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

FLÄCHENSTECKBRIEF –FELDHAUSEN– Baugebiet „Hettinger Weg“		
Nut- zung	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe in ha
W 2	Südwestlicher Ortsrand, am Hettinger Weg, im Gewann „Links am Gammertinger Weg“ Fl.-Nrn. 188-191	1,19
Lage im Raum		Biotoptypen
		
Umgebungsnutzung Die Baufläche ist im nördlichen und östlichen Bereich umgeben von Wohngebieten. Ins Offenland hin grenzen Wiesen- und Ackerflächen an.		Aktuelle Nutzung: Acker, Grünland Biotoptypen: 33.40 Wirtschaftswiese mittlerer Standorte 37.10 Acker
Grunddaten		
Topographie	Nach Süden leicht abfallend	
Geologie	Lösssediment (lokal Abschwemmmassen) Liegende Bankkalk-, Zementmergel- und Hangende Bankkalk-Formation	
Planungsrecht		
Regionalplan 1996	Schutzwürdiger Bereich für die Wasserwirtschaft	
Landesentwicklungsplan 2002	Ländlicher Raum im engeren Sinne Entwicklungsziele: Sicherung von funktionsfähigen Freiräumen Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.	
Flächennutzungsplan 2022	Geplante Wohnbaufläche	
Schutzgebiete, geschützte Einzelobjekte und Altlasten		
FFH-Gebiet	-	
EU-Vogelschutz-Richtlinie	-	
Naturschutzgebiet	-	
Naturdenkmale	-	
Landschaftsschutzgebiet	-	
§ 30 BNatSchG - Biotope sowie FFH-Lebensraumtypen ohne Biotopschutz Ba-Wü	- Geschütztes Biotop „Hecke am Südrand von Feldhausen“ (Nr. 177214377275) im Südosten angrenzend	
Lebensräume geschützter Arten und / oder nach der Roten Liste gefährdeter Arten	Vorkommen geschützter Arten aufgrund der gegebenen Strukturen ist auszuschließen.	
Wasserschutz-, Quellenschutz- und Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahr	WSG Zwiebelwiese Zone III (Nr. 4370000000097)	
Kulturdenkmale	-	
Altlasten	-	

Erhebliche betroffene Schutzgüter	sehr hoch	ha	hoch	ha	mittel	ha
Tiere und Pflanzen	--		--		33.40 Wirtschaftswiese mittlerer Standorte	0,73
Boden						
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	--		--		--	
Filter und Puffer für Schadstoffe	--		--		--	
Standort für die Natürliche Vegetation	--		X	1,14	--	
Standort für Kulturpflanzen	--		--		--	
Wasser						
Grundwasser	--		X		--	
Oberflächenwasser	--		--		--	
Retentionsfunktion	--		--		X	
Klima	Keine bioklimatische Relevanz					
Landschaft	--		--		LW- geprägte Hochfläche östlich des Laucherttals. Siedlungsrand.	
Mensch	Lärm: Prüfung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens					
Sonstige Erheblichkeit						
Fehlende Eingrünung des Siedlungsrandes, starke Einsehbarkeit.						
Wichtige Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen						
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter					
Eingrünung des geplanten Wohngebietes	Tiere/ Pflanzen, Landschaft, Klima					
Möglichst geringe Versiegelung	Boden, Wasser					
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser					
Ausgleichsbedarf	Verlust in ha Werteinheiten (haWE)					
Tiere und Pflanzen	1,17					
Boden						
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	--					
Filter und Puffer für Schadstoffe	--					
Standort für die Natürliche Vegetation	1,37					
Standort für Kulturpflanzen	--					
Wasser	1,43					
Klima	--					
Landschaft	0,95					
Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen						
Als Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der Schutzgüter Tiere/ Pflanzen und Landschaft sowie Boden und Wasser wird die Maßnahme SG1 (Entwicklung von ortsumgebenden Streuobstgürteln) aus dem Landschaftsplan (IB Blaser, 2010) empfohlen. Ziel ist die Ortsrandeingrünung von Feldhausen durch Extensivierung von vereinzelt Flächen und die flächenhafte Pflanzung von regionaltypischen, hochstämmigen Streuobstsorten. Die genaue Lage der Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren bestimmt.						
Planungsempfehlungen/ Hinweise						
Umweltprüfung und Eingriffsregelung sind auf der Ebene der Bauleitplanung durchzuführen. Darin müssen die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter näher betrachtet werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist durchzuführen. Die Bestimmungen für Wasserschutzgebiete sind zu beachten.						
Zusammenfassende Bewertung						
Die Fläche weist eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden („Standort für die Natürliche Vegetation“) und Wasser (Lage im WSG) auf. Die Biotopausstattung ist überwiegend mit mittel bewertet (Wirtschaftsgrünland). Da keine geschützten Arten zu erwarten sind und die Fläche an bestehende Bebauung angrenzt, wird das Eingriffsrisiko mit gering bewertet.						

IV Erhebungsbogen des gesetzlich geschützten Biotops (Feldhecke)

Offenlandbiotopkartierung Baden-Württemberg

Biotopname: **Hecke am Südrand von Feldhausen**

Biotopnummer: **177214377275**

Nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze.

Fläche: 0,0275 ha

Teilflächen: 1

Rechtswert: 3519994

Hochwert: 5345927

Naturraum: Mittlere Flächenalb

Erfassung: 24.08.1998 Goerlach, Martina (mg)

Überarbeitung: 30.05.2011 Sugg, Peter (ps) Geometrie überarbeitet

Kreis: Sigmaringen

Gemeinde: Gammertingen (100%)

Gemarkung: Feldhausen

Flur: 0

Flurstücke:

650/0

Biotopbeschreibung:

2011: Biotopbeschreibung von 1998 noch zutreffend.

1998: Hecke auf Westböschung an asphaltiertem Feldweg.

Die Hecke ist angepflanzt und wird von Liguster und Feld-Ahorn geprägt.

Berg-Ahorn, Hasel und Rosenarten sind eingestreut, weitere Gehölzarten treten punktuell in der Hecke auf.

Der Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

1. Biotoptyp: Feldhecke mittlerer Standorte (100%)

Nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze.

Fläche: 0,0275 ha

Beeinträchtigung / Beeinträchtigungsgrad des Teilbiotops:

Keine Beeinträchtigung erkennbar / keine Angabe

Arten im Gesamtbiotop:

RL	Wissenschaftl. Artname	Deutscher Artname	Jahr	Q/Be	Menge	Status
<u>Höhere Pflanzen/Farne</u>						
*	Acer campestre	Feld-Ahorn, Maßholder	2011	ps	m	
			1998	mg		
*	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	2011	ps		
			1998	mg		
*	Achillea millefolium agg.	Artengruppe Wiesenschafgarbe	2011	ps		
			1998	mg		
*	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	1998	mg		

Offenlandbiotopkartierung Baden-Württemberg

Biotopname: **Hecke am Südrand von Feldhausen**

Biotopnummer: **177214377275**

*	Arrhenatherum elatius	Glatthafer	2011	ps	
			1998	mg	
*	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2011	ps	
			1998	mg	
*	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	2011	ps	
			1998	mg	
*	Dactylis glomerata agg.	Artengruppe Knäuelgras	2011	ps	
			1998	mg	
*	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	2011	ps	
			1998	mg	m
^	Lotus corniculatus agg.	Artengruppe Gewöhnlicher Hornklee	1998	mg	
*	Prunus avium	Vogel-Kirsche	2011	ps	
			1998	mg	
*	Rosa canina agg.	Artengruppe Hundsrose	2011	ps	
			1998	mg	
*	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	2011	ps	
			1998	mg	
	Sorbus intermedia	Schwedische Eberesche	1998	mg	
*	Tilia cordata	Winter-Linde	2011	ps	
			1998	mg	

Quelle: mg = Goerlach, Martina

ps = Sugg, Peter

Rote Liste: * = ungefährdet

^ = nicht bewertet

Menge: m = etliche, mehrere