

**Pachtvertrag und öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Durchführung  
von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen  
für das Interkommunale Industriegebiet Rißtal (IGI Rißtal)**

zwischen

**Zweckverband „Interkommunales Industriegebiet Rißtal“ (IGI Rißtal)**

Hauptstraße 25, 88433 Schemmerhofen

vertreten durch den Verbandsvorsitzenden, Herrn Bürgermeister Klaus Wilhelm Tappeser

- nachfolgend "**Zweckverband**"

genannt –

und

**Gemeinde Schemmerhofen,**

Hauptstraße 25, 88433 Schemmerhofen

vertreten durch die stellvertretende Bürgermeisterin, Frau Brigitte Bertsch

- nachfolgend "**Gemeinde**" genannt –

**Präambel:**

Der Zweckverband „Interkommunales Industriegebiet Rißtal“ (IGI Rißtal) plant die Realisierung eines Baugebietes zur Industrieansiedlung, das die Grundstücke FlSt.Nrn. 1005\*, 1006, 1007\*, 1009\*, 1010\*, 1012\*, 1013\*, 1017\*, 1018\*, 1019\*, 1020, 1021\*, 1030\*, 1031, 1032/1, 1032, 1033, 1034, 1035\*, 1037\* und 1040\* (\*-Teilfläche) der Gemarkung Höfen umfasst.

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan mit Grünordnung „IGI Rißtal-BA 1“ aufgestellt.

Gemäß dem Umweltbericht des Bebauungsplanes sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Unter anderem soll auf den Grundstücken FlSt. Nrn. 609 und 611, jeweils Gemarkung Langenschemmern (nachfolgend „Vorhabengrundstücke“ genannt) Aufwertungsmaßnahmen realisiert werden. Die Vorhabengrundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde Schemmerhofen. Sie sind in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan rot umrandet dargestellt.

Die Gemeinde Schemmerhofen stellt die Vorhabengrundstücke mit diesem Pachtvertrag für die genannten Zwecke zur Verfügung. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt durch den Zweckverband bzw. den vom Zweckverband beauftragten Erschließungsträger.

Auf dieser Grundlage schließen die vorgenannten Parteien folgende

Vereinbarung:

### **§ 1 Pachtgegenstand, Pachtzweck, Verpflichtung der Gemeinde**

**1.**

Die Gemeinde verpachtet an den Zweckverband die in der Präambel genannten Vorhabengrundstücke.

**2.**

Die Verpachtung erfolgt zum Zweck der Herstellung, Pflege und Unterhaltung der in § 2 genannten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

**3.**

Die Gemeinde wird auf den Vorhabengrundstücken keine Nutzung zulassen, auch nicht durch planerische Maßnahmen, die den in § 2 genannten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen widerspricht. Die Gemeinde wird die Vorhabengrundstücke nicht selbst für arten- oder naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch nehmen.

### **§ 2 Art und Umfang der naturschutzrechtlichen Maßnahmen**

**1.**

Der Zweckverband führt auf den Vorhabengrundstücken folgende Maßnahmen durch:

- Entwicklung von artenreichem extensiven Feucht- und Nassgrünland
- Anlage eines Stillgewässers
- Entwicklung artenreicher Hochstaudenfluren

- Ausgleich für den Eingriff in das nach § 33 NatSchG geschützte Feldgehölz auf Flurstück 1006, Gemarkung Höfen
- Aufwertung der Böden durch Nutzungsextensivierung

Hierbei sind die Vorgaben in Ziffer 4.3.1 des Umweltberichts zu dem in der Präambel genannten Bebauungsplan einzuhalten. Die Vorhabengrundstücke sind im Umweltbericht als Ausgleichsfläche A 2 behandelt. Die Regelungen zu dieser Ausgleichsfläche werden auszugsweise als **Anlage 2** dieser Vereinbarung beigefügt; auf sie wird verwiesen.

Des Weiteren sind die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach abzustimmen.

## 2.

Der Zweckverband wird die für die vorgenannten Maßnahmen erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen ab Fertigstellung im erforderlichen Zeitraum fachgerecht durchführen.

## 3.

Der Zweckverband ist berechtigt, die Durchführung der in Ziffer 1 und 2 genannten Maßnahmen insgesamt oder teilweise einem Erschließungsträger im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes zu übertragen. Hierzu ist gegebenenfalls ein gesonderter öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.

## § 3 Dauer des Pachtvertrages

### 1.

Der Pachtvertrag beginnt am 01.11.2022 und ist auf den erforderlichen Zeitraum der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen (§ 2 Ziffer 2 und 3) befristet, zunächst auf die Dauer von 25 Jahren. Im Zweifel bestimmt die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach den erforderlichen Zeitraum.

Sollte der erforderliche Zeitraum der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen länger als 25 Jahre andauern, werden die Vertragsparteien über den Abschluss eines Anschluss-Pachtvertrages verhandeln.

2.

Während der Vertragslaufzeit ist das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Parteien ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund.

#### **§ 4 Pacht**

1.

Die Jahrespacht beläuft sich auf 545,37 € pro Jahr.

Dies entspricht einem Pachtpreis von 3,50 € (derzeitiger Bodenrichtwert für Grünland pro qm) pro ar; damit = 155,82 ar (7637 + 7945 qm) x 3,50 € = 545,37 €.

2.

Die Jahrespacht ist jeweils zum 01. November eines jeden Jahres für das abgelaufene Pachtjahr zur Zahlung fällig, erstmals am 01.11.2023.

3.

Die Vertragsparteien werden jeweils nach Ablauf von 5 Pachtjahren über eine Anpassung der Jahrespacht verhandeln. Im Zweifel soll die Jahrespacht im Umfang der Veränderung des Bodenrichtwertes nach o.g. Formel angepasst werden.

#### **§ 5 Rückgabe**

1.

Die Gemeinde kann verlangen, dass die Vorhabengrundstücke im ursprünglichen, bei Pachtbeginn bestehenden Zustand zurückgegeben werden. Dies gilt nicht, wenn und soweit die vorgenommenen Maßnahmen aus naturschutzrechtlichen Gründen aufrechterhalten werden müssen.

2.

Die Rückgabe des Pachtgegenstandes ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach abzustimmen.

## § 6 Verkehrssicherungspflicht

Der Zweckverband übernimmt für die Dauer des Pachtverhältnisses die Verkehrssicherungspflicht für den Pachtgegenstand auf eigene Kosten. Er stellt die Gemeinde auf erstes Anfordern von allen Ansprüchen Dritter frei, die wegen eines Verstoßes gegen die Pflicht geltend gemacht werden.

## § 7 Dienstbarkeit

Zur Sicherung der in § 2 genannten Maßnahmen für die in diesem Vertrag und in Anlage 2 genannten Zwecke räumt die Gemeinde dem Zweckverband an rangbereiter Stelle zulasten der im Grundbuch des Amtsgerichts Ravensburg von Langenschemmern

GB Nummer 1698 unter laufender Nummer 2 eingetragenen Grundstücks

Flurstück 609	Ried, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	7.637 m <sup>2</sup>
---------------	---	----------------------

und

GB Nummer 1699 unter laufender Nummer 9 eingetragenen Grundstücks

Flurstück 611	Hakenwiesen, Landwirtschaftsfläche	7.945 m <sup>2</sup>
---------------	------------------------------------	----------------------

jeweils eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt ein:

*Die in der Anlage 1 rot umrandet dargestellten Vorhabengrundstücke dienen zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan mit Grünordnung „IGI Rißtal-BA 1“ verursachten Eingriffs als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Der Eigentümer der oben genannten Grundstücke hat alle Handlungen, Maßnahmen und Nutzungen zu unterlassen, die der Zweckbestimmung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche zuwiderlaufen oder diese beeinträchtigen können. Die Nutzung der Vorhabengrundstücke ist für die in der Anlage 2 genannten Zwecke zu dulden.*

Zur Sicherung der vorstehend eingeräumten Rechte wird die Gemeinde zugunsten des Zweckverbandes in gesonderter Urkunde in notariell beglaubigter Form die Eintragung einer Grunddienstbarkeit bewilligen und beantragen. Die Notar- und Grundbuchkosten der Eintragung der Dienstbarkeit trägt der Zweckverband.

Die Gemeinde kann die Löschung der Dienstbarkeit vom Zweckverband verlangen, wenn der Pachtvertrag beendet ist.

## **§ 8 Rechtsnachfolge**

1.

Die Gemeinde ist im Falle einer Veräußerung der Vorhabengrundstücke berechtigt und verpflichtet, die Rechte und Pflichten aus diesem Pachtvertrag auf den Erwerber zu übertragen.

2.

Der Zweckverband bedarf zur Übertragung dieses Vertrages auf einen Dritten der Zustimmung der Gemeinde.

## **§ 9 Schlussbestimmungen**

1.

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

2.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, nichtig oder lückenhaft sein oder werden, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen hierdurch nicht berührt. Die unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen sollen vielmehr durch Vereinbarungen ersetzt bzw. die Vertragslücke durch solche Regelungen ausgefüllt werden, die den unwirksamen Bestimmungen in ihrer wirtschaftlichen Zielsetzung entsprechen.

## **§ 10 Anlagen**

Lageplan Vorhabengrundstücke (**Anlage 1**)

Auszug Umweltbericht (**Anlage 2**)

Schemmerhofen, den 08.08.2023



Zweckverband „Interkommunale Industriegebiet Rißtal“ (IGI Rißtal)

vertreten durch den Verbandsvorsitzenden

Herrn Bürgermeister Klaus Wilhelm Tappeser

Schemmerhofen, den 08.08.2023



Gemeinde Schemmerhofen

vertreten durch die stellvertretende Bürgermeisterin

Frau Brigitte Bertsch



**Gemeinde Schemmerhofen**

**Maßstab:** 1:2.000  
**Bearbeiter:** Schemmerhofen, ISCG0015  
**Datum:** 06.06.2023

Auszug aus der  
Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch





**Gemeinde Schemmerhofen**

**Maßstab:** 1:2.000

**Bearbeiter:** Schemmerhofen, ISCG0015

**Datum:** 06.06.2023

Auszug aus der  
Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Tabelle 18: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich

Gesamtbilanz	
Bilanz Biotoptypenbewertung	- 244.877 Ökopunkte (Überschuss)
Bilanz Bodenbewertung	1.701.947 Ökopunkte (Defizit)
<b>Gesamtsumme (Bedarf)</b>	<b>1.457.070 Ökopunkte (Defizit)</b>

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt einen Gesamtbedarf an Ökopunkten von **1.457.070** Ökopunkten, der über externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen ist.

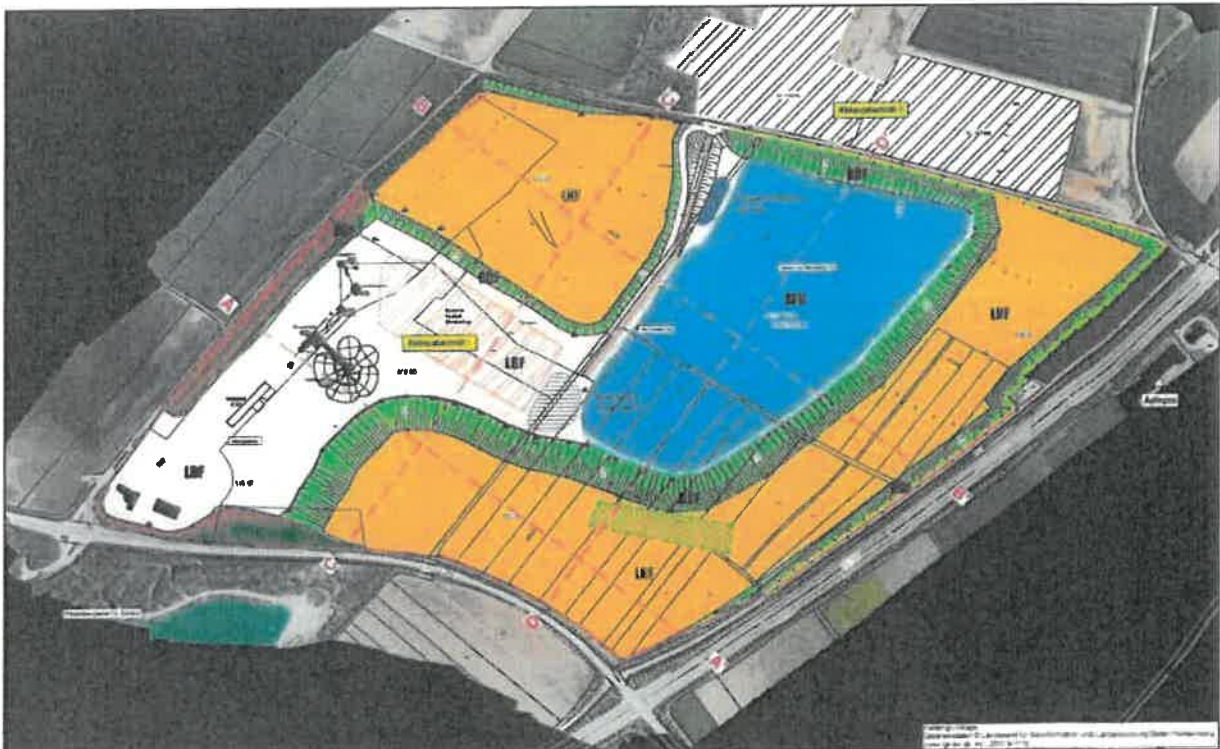
### 4.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

#### 4.3.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Aus der Eingriffsbilanz folgt, dass nach Abzug der naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches für das Vorhaben zusätzlich ein externer Ausgleich auf geeigneten Ausgleichsflächen mit einer Aufwertung der Biotopfunktionen, als auch der Bodenfunktionen notwendig wird. Die Aufwertung muss mindestens einer Ökopunktezahl von **1.457.070** entsprechen. Ein möglicher Ausgleich soll durch eine Aufwertung der Bodenfunktionen durch Auftrag des überschüssigen Oberbodens aus dem Geltungsbereich auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen im Umgriff des Plangebietes erfolgen. Die geltenden, fachlichen Vorgaben der Ökokontoverordnung sowie der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ werden dabei beachtet. Die geplante externe Oberbodenauftragsfläche entspricht allerdings nicht den innerhalb des Geltungsbereiches für eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung vorgesehenen Flächenanteilen, denn auf den neu gestalteten öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll aus Gründen des Grundwasserschutzes ca. 10 cm des von den Bauflächen abgetragenen Oberbodens in einer Gesamtflächengröße von ca. **92.076 m<sup>2</sup>** aufgebracht werden. Ausgenommen von dem internen Oberbodenauftrag sind die Ausgleichsfläche A 1, da hier magerere Bedingungen für die Biotop- und Extensivgrünlandentwicklung geschaffen werden sollen. Abzüglich dieser internen Auftragsflächen sind noch Ackerflächen in einer Größenordnung von ca. 16,3 ha für den Bodenausgleich erforderlich, auf denen ca. 20 cm humoser Oberboden aufgebracht werden soll. Geht man von einer Aufwertungsmöglichkeit von 7 ÖP/m<sup>2</sup> auf den Oberbodenauftragsflächen gem. ÖKVO aus, können durch den Oberbodenauftrag ca. **1.138.746** Ökopunkte generiert werden - vorausgesetzt die zur Verfügung stehenden Oberbodenauftragsflächen liegen noch innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „fluvioglazialen Kiese und Sande des Alpenvorlands“ oder im Bereich der „jungquartären Flusskiese und Sande“, da ansonsten gem. ÖKVO nur 4 ÖP/m<sup>2</sup> geltend gemacht werden können. Die Lage der geplanten Auftragsfläche ist ebenso wie die Lage der Abtragsflächen sowie die Bereiche für die Zwischenlagerung dem noch einzureichenden Bauantrag zur „Oberbodenandeckung“ zu entnehmen. Dieser Bauantrag ist separat zu erstellen und einzureichen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach (UNB und Abteilung Altlasten und Bodenschutz) und dem Kiesabbauunternehmen Firma Röhm & Söhne stehen Oberbodenauftragsflächen auf wiederhergestellten landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich der Kiesgrube Röhm in Äpfingen in der erforderlichen Auftragsflächengröße von ca. 16,3 ha zur Verfügung (vgl. Abb. 31). Folgende Auswahlkriterien für die Flächenauswahl wurden angewandt:

- max. mittlere Ertragsfähigkeit der wiederhergestellten Landwirtschaftsflächen ist anzunehmen, aufgrund der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die sich aus der längeren Zwischenlagerung des humosen Oberbodens während des Abbaus und des nicht mehr natürlichen Bodenprofils (natürlich gewachsene Horizontierung) ergeben
- keine Böden mit hoher und sehr hohe Bedeutung als Sonderstandort für die natürliche Vegetation
- keine Moorböden
- geringe Erosionsgefährdung
- in räumlicher Nähe zum Plangebiet → geringe Anfahrtswege (Minimierung der Staub-, Abgas- und Lärmemissionen)
- gut erreichbar über das Verkehrsnetz (L266, L267)
- keine oder nur kurze Ortsdurchfahrten
- nicht in unmittelbarer Nähe zum NSG „Osterried“
- keine Verfüllung von feuchten Flachmulden (Nahrungsstätten für Kiebitz und Weißstorch)
- Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit der fluvioglazialen Kiese und Sande des Alpenvorlands



LMF

Lage der landwirtschaftlichen Nutzflächen für den Oberbodenauftrag gem. ÖKVO  
(ca. 19 ha Gesamtfläche, Bedarf: ca. 16,3 ha)

Abbildung 31: Flächen für den Oberbodenauftrag gem. ÖKVO (gelbe Flächen) (Quelle: Daten- und Kartendienste der LUBW)

Abzüglich der durch den Oberbodenauftrag generierten Ökopunkte, müsste dann für den naturschutzfachlichen Ausgleich noch eine externe Ausgleichsfläche mit einer Aufwertung der Biotopfunktionen in Höhe von **318.324** Ökopunkten nachgewiesen werden.

Nach § 15 (3) BNatSchG und LEP Kap 5.3.2 und 5.3.3 sind für die Landwirtschaft besonders wertvolle Böden zu schonen, bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sind agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Deshalb wurden nur landwirtschaftliche Nutzflächen für den Oberbodenauftrag ausgewählt, deren maximale Ertragsfähigkeit mit „mittel“ bewertet ist. Im vorliegenden Fall werden neben dem Vorhaben selbst auch landwirtschaftlich genutzte Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlich.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll der naturschutzfachliche Ausgleich gem. ÖKVO auf folgenden Flächen erfolgen (vgl. Abbildung 32):

- Ausgleichsfläche A 1: Fl.-Nr. 1021, Gmkg. Warthausen – Diese Fläche befindet sich im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.
- Ausgleichsfläche A 2: Fl.-Nrn. 609 und 611, Gmkg. Langenschemmern, in ca. 2,7 km Entfernung nördlich des Plangebietes.



Abbildung 32: Übersichtslageplan der Ausgleichsflächen A 1 und A 2

Als Entwicklungsziel sind auf den Ausgleichsflächen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland des Typs extensive Flachlandmähwiese, feuchte Ausprägung (Blühwiesen als Nahrungshabitat für bestimmte Tierarten, insbesondere Insekten)
- Entwicklung von artenreichen extensiv genutzten Nasswiesen
- Entwicklung von artenreichen Hochstaudenfluren

- Entwicklung standortgerechter Gehölze aus gebietsheimischen Arten (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feldgehölze)
- Anlage eines Stillgewässers
- Nutzungsextensivierung von Böden, die ein hohes bis sehr hohes Standortpotential für die natürliche Vegetation aufweisen
- Aufbau von lokal bedeutsamen Biotopverbundstrukturen und Trittsteinbiotopen
- Förderung der Strukturvielfalt und Aufwertung des Landschaftsbildes

### **Ausgleichsfläche A 1**

Die Ausgleichsfläche befindet sich am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 1021, Gmkg. Warthausen. Hier sind in ausgewiesenen Versickerungsbereichen die Anlage von wechselseuchten Flachmulden mit der Entwicklung von artenreichen feuchten Hochstaudenfluren geplant. Je nach Nässegrad ist auch die Entwicklung von Röhrichten möglich. Im Umgebungsbereich ist die Anlage und Entwicklung artenreicher Hochstaudenfluren durch Einsaat mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung aus heimischen Arten sowie die Pflanzung von Feldgehölzen und Einzelbäumen vorgesehen. Für die Gehölzpflanzungen sind ausnahmslos heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzlisten sowie die Pflanzqualitäten sind der Satzung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Gesamtfläche ist im Turnus von 2 – 3 Jahren, abschnittsweise sowie zeitlich und räumlich versetzt zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung jeglicher Art sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Bilanz der Biotoptypen im Bereich der Ausgleichsfläche A 1 ist bereits in der Gesamtbilanz des BP IGI Rißtal integriert (siehe Kapitel 4.2.2, Tabellen 12 und 13).

### **Ausgleichsfläche A 2**

Die externe Ausgleichsfläche A 2 liegt auf den Fl.-Nrn. 609 und 611, Gmkg. Langenschemmern, Gemeinde Schemmerhofen. Sie befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schemmerhofen. Die Lage der Ausgleichsfläche ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und der Abbildung 32 zu entnehmen. In der nachfolgenden Abbildung 33 wird der Bestand der Biotoptypen gem. ÖKVO dargestellt.



**Bestandsbewertung Biotoptyp**

- 33.21 Nasswiese basenreicher Standorte der Tieflagen (ÖP 16)
- 33.61 Intensivwiese als Dauergrünland (ÖP 6)
- 35.11 Nitrophytische Saumvegetation (ÖP 10)
- 35.11 Nitrophytische Saumvegetation (ÖP 12)
- 41.10 Feldgehölz (ÖP 10)

Abbildung 33: Ausgleichsfläche A 2 auf den Fl.-Nrn. 609 und 611, Gmkg. Langenschemmern - Bestand Biotoptypen gem. ÖKVO

Beim dem Intensivgrünland auf der Fl.-Nr. 609 handelt es sich um ein mehrschüriges, gedüngtes artenarmes Silagegrünland. Die Fläche wird stark von Hochgräsern wie Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Knaulgras (*Dactylis glomerata*) dominiert. Randlich im Übergangsbereich zum Feldgehölz wachsen artenarme, von Brennnesseln (*Urtica dioica*) dominierte nitrophytische Staudenfluren. An feuchteren Stellen gesellt sich Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) zu den Brennnesselbeständen. Das mehrschichtige mittelalte Feldgehölz besteht aus standortfremden Fichten und Birken. Von den Fichten sind bereits einige abgestorben. Auf der nördlich anschließenden Fl.-Nr. 611 nimmt die Bodenfeuchte in nördliche Richtung sukzessive zu. Hier treten zunehmend größere Dominanzbestände der Flatterbinse (*Juncus effusus*) auf. Sehr vereinzelt sind Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*), Schlank-Segge (*Carex acuta*) und Spitzblütige Binse (*Juncus acutiflorus*) anzutreffen.

Die nachfolgende Abbildung 34 gibt einen Überblick über die Aufwertungsplanung der Biotoptypen gem. ÖKVO:





- 13.20 Tümpel oder Hüle (ÖP 26)
- 33.21 Nasswiese basenreicher Standorte der Tieflagen mit ca. 20-30 cm tiefen ausmähbaren Flachmulden (ÖP 26)
- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (ÖP 13)
- 35.11 Nitrophytische Saumvegetation (ÖP 12)
- 35.41 Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte (ÖP 19)
- Feldhecke als flächengleicher Ersatz für den Verlust des nach § 33 NatSchG geschützten Feldgehölzes auf Fl.-Nr. 1006, Gmkg Höfen

Abbildung 34: Ausgleichsfläche A 2 auf den Fl.-Nrn. 609 und 611, Gmkg. Langenschemmern - Planung Biotoptypen gem. ÖKVO

### Entwicklung von artenreichem extensivem Feucht- und Nassgrünland

Es ist geplant, beide Grünlandflächen zu extensivieren. Nach einer ca. 3-jährigen Aushagerungsphase (südliche Fläche mind. 5-mal jährlich mähen, nördliche Fläche max. dreimal jährlich) sollte das Grünland mittels einer autochthonen Regio-Saatgutmischung „geimpft“ werden, dabei ist das Artenspektrum dem jeweiligen Zielartenbestand bzw. den Standortbedingungen anzupassen. Vor der Einsaat sind in einem Abstand von ca. 10 m ca. 5 m breite Streifen zu fräsen und dann einzusäen. Die Saatflächen sind dann anzuwalzen, um einen besseren Bodenschluss herzustellen. Das Extensiv- und Nassgrünland soll dann nicht gedüngt und gemulcht werden. Kein Einsatz von Pestiziden. Abfuhr des Mähgutes nach ca. 2-3 Tagen und fachgerechte Entsorgung. Belassen von ca. 10 % Brachestreifen, räumlich-zeitlich alternierend, bei jedem Mahddurchgang. Geplant ist eine zweimalige Mahd im Jahr (frühester Mahdtermin 15. Juni). In wüchsigen Jahren kann besonders auf der Fl.-Nr. 609 noch eine dritte Mahd notwendig werden. Erster Mahdtermin im Bereich der Nasswiese: Anfang bis Mitte Juli. Die zweiten bzw. dritten Mahdtermine sind in einem Abstand von ca. 6 bis 8 Wochen vorzunehmen. Falls sich Problemunkräuter wie das Wasser-Greiskraut (*Senecio aquaticus*) einstellen sollten, sind die Bekämpfungsmaßnahmen eng mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Biberach abzustimmen.

Im Bereich der geplanten Nasswiese auf Fl.-Nr. 611 sollen durch die Gestaltung von ca. 20 cm tiefen, gut ausmähbaren, Flachmulden die Standortbedingungen abwechslungsreicher gestaltet werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Bereiche dann stärker vernässen und damit ein anderes Artenspektrum aufweisen werden, als die umgebenden Flächen. Damit kann die Artenvielfalt im Bereich der Nasswiese erhöht werden. Limikolen wie der Kiebitz suchen feuchte Flachmulden gerne zur Nahrungssuche auf.

### Anlage eines Stillgewässers

Das kleine Feldgehölz im Nordteil der Fl.-Nr. 609, bei dem es sich aufgrund der überwiegend standortfremden Baumarten um kein Feldgehölz im Sinne des § 33 NatSchG handelt, soll in Abstimmung mit der UNB gerodet werden. Es ist darauf zu achten, dass keine artenschutzrechtlichen Belange tangiert werden. Eine Rodung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar durchgeführt werden. Geplant ist hier ein ca. 250 m<sup>2</sup> großes Stillgewässer mit umgebendem Feuchtgrünland. Das Gewässer ist als sogenannter rein regenwassergespeister „Himmelsteich“ außerhalb des Grundwasserschwankungsbereichs anzulegen und mit einer ca. 50 cm mächtigen Lehmschicht mit hohem Tongehalt oder einer tonig-lehmigen Waschschlammschicht abzudichten. Die Ufer des Stillgewässers werden naturnah und buchtig gestaltet. Zum Schutz vor Austrocknung (Trockenrisse) sollte die Lehm- oder Waschschlammschicht mit anstehendem Bodenmaterial (weitestgehend humusfreier Unterboden) mind. 20 cm überdeckt werden. Es ist darauf zu achten, dass zumindest einseitig Flachufer in einer Neigung von ca. 1:5 bis 1:10 gestaltet werden. Das Stillgewässer sollte nicht im Sommer angelegt werden, da bei längerer Trockenheit die Gefahr der Rissbildung im lehmig-tonigen Abdichtungsmaterial besteht und das Gewässer undicht werden kann. Im Winter ist die Gestaltung grundsätzlich möglich, allerdings nur bei Frostfreiheit. Auch sollte der Boden nicht zu nass sein, weil sonst eine Verdichtung des Untergrundes sowie die Modellierungsarbeiten erschwert sind. Die Ränder des Stillgewässers sind mind. einmal im Jahr auszumähen, um diese

gehölzfrei zu halten. Falls das Gewässer undicht werden sollte, sind entsprechende Nacharbeiten (Verdichtung, Einbringen von tonig-bindigem Material) notwendig. Um die Gewässerfauna nicht zu schädigen, wäre eine entsprechende Maßnahme im Herbst (September bis Oktober), nach Beendigung der Amphibien-Metamorphose und noch vor deren Überwinterung, durchzuführen.

#### **Entwicklung artenreicher Hochstaudenfluren**

An der südlichen und südöstlichen Flurstücksgrenze ist gem. AGBGB (Nachbarrecht Art. 48) ein Grenzabstand von mind. 4 m zur geplanten Heckenanpflanzung (s. u.) einzuhalten, da landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Hier sollen Hochstaudenfluren entwickelt werden, die alle 2 – 3 Jahre räumlich-zeitlich alternierend, jeweils 1 / 3 des Bestandes im Herbst (September / Oktober) zu mähen sind. Eine entsprechende Ansaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut ist vorzunehmen. Weiterhin ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen gem. dem AGBGB (Nachbarrecht Art. 47) ein Abstand von 2 m einzuhalten, da die Heckengehölze höher als 2 m werden können. Auf dem Abstandstreifen ist die Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur entlang eines benachbarten Entwässerungsgrabens geplant. Auch hier ist die Hochstaudenflur alle 2 – 3 Jahre räumlich-zeitlich alternierend, jeweils 1 / 3 des Bestandes im Herbst (September / Oktober) zu mähen. Die Hochstaudenfluren sind weder zu düngen noch zu mulchen. Das Mahdgut ist abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen.

#### **Ausgleich für den Eingriff in das nach § 33 NatSchG geschützte Feldgehölz**

In Abstimmung mit der UNB am Landratsamt Biberach ist für den Verlust des nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten ca. 2.251 m<sup>2</sup> großen Feldgehölzes auf Fl.-Nr. 1006, Gmkg. Höfen, ein flächengleicher Ersatz im Verhältnis 1: 1 erforderlich. Der Ausgleich erfolgt damit gem. § 33 NatSchG und nicht nach der ÖKVO.

In Abstimmung mit der UNB kann als Ersatz für das Feldgehölz eine Feldhecke entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze angepflanzt werden (vgl. Abbildung 34). Die Heckenanpflanzung (Standraum ca. 8- 9 m) ist dreireihig, mit zum Grünland hin vorgelagertem mind. 2 m breitem Kraut- und Staudensaum, anzulegen. Eine entsprechende Ansaat der Säume mit zertifiziertem Regio-Saatgut ist vorzunehmen. Für die Heckenpflanzung sind standortgerechte gebietsheimische Sträucher und vereinzelte Bäume 2. Ordnung vorzusehen. Die geplante Hecke steht im Kontakt zu westlich angrenzenden Gehölzbeständen der Bahntrasse. Damit dient die Hecke auch als Puffer, um Störwirkungen der Bahnstrecke in die neu gestalteten bzw. zu entwickelnden Biotope abzumildern und im Süden zur Minderung von Nährstoffeinträgen aus benachbartem intensiv genutzten Grünland. Die Hecken sind alle 10 – 15 Jahre, räumlich zeitlich alternierend, jeweils 1/3 des Bestandes, auf-den-Stock zu setzen. Die Bäume 2. Ordnung sind als Überhälter zu belassen. Die Kraut- und Staudensäume sind alle 2 – 3 Jahre räumlich-zeitlich alternierend, jeweils 1 / 3 des Bestandes im Herbst (September / Oktober) zu mähen. Die Hochstaudenfluren sind weder zu düngen noch zu mulchen. Das Mahdgut ist abzuräumen und fachgerecht zu entsorgen.

Für die Heckenanpflanzung sind folgende gebietsheimische Straucharten und Bäume 2. Ordnung vorzusehen:

#### Stäucher:

*Cornus mas*, Kornelkirsche  
*Cornus sanguinea*, Hartriegel  
*Corylus avellana*, Haselnuss  
*Crataegus spec.*, Weißdorn  
*Euonymus europaeus*, Pfaffenhütchen  
*Ligustrum vulgare*, Liguster  
*Lonicera xylosteum*, Heckenkirsche  
*Frangula alnus*, Faulbaum  
*Prunus padus*, Traubenkirsche  
*Rhamnus catharticus*, Kreuzdorn  
*Salix aurita*, Ohrchenweide  
*Salix caprea*, Sal-Weide  
*Salix cinerea*, Asch-Weide  
*Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder  
*Ribes alpina*, Alpen-Johannisbeere  
*Rosa spec.*, Heimische Strauchrosen, wie z.B. *R. canina*, *R. arvensis*, *R. gallica*,  
*Viburnum lantana*, Wolliger Schneeball  
*Viburnum opulus*, Gemeiner Schneeball

#### Bäume 2. Ordnung:

*Acer campestre*, Feldahorn  
*Alnus glutinosa*, Schwarz-Erle  
*Betula pendula*, Birke  
*Carpinus betulus*, Hainbuche  
*Prunus avium*, Vogel-Kirsche  
*Salix alba*, Silber-Weide  
*Sorbus aucuparia*, Vogelbeere

Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse und zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sollen keine Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden. Die Abstände der Gehölzpflanzungen zur Gleismitte entsprechen den Vorgaben der Deutschen Bahn (siehe Geschäftsbereichsrichtlinie 882.0205 „Bepflanzungen an Bahnstrecken“, 1997). Der Abstand von Gleismitte bis zum Beginn der Heckenanpflanzung beträgt ca. 18 m. Damit wäre grundsätzlich auch eine Bepflanzung mit Bäumen 1. Ordnung möglich.

#### **Aufwertung der Böden durch Nutzungsextensivierung**

Bei den Böden im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich um Niedermoorböden, die durch Entwässerung und intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits stark beeinträchtigt sind. Gemäß der ÖKVO und der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ können auf Standorten der Bewertungsklassen 3 oder 4 der Bodenfunktion „Sonderstandort für die naturnahe Vegetation“ 3 Ökopunkte pro m<sup>2</sup> Aufwertung geltend gemacht werden. Durch die geplante Nutzungsextensivierung im Bereich des Grünlands und der Hochstaudenfluren (Reduzierung

der Mahdhäufigkeit, kein Düngen, kein Mulchen, Abfuhr des Mähgutes, Belassen von 10% Brachestreifen je Mahddurchgang) können demnach auf 13.066 m<sup>2</sup> insgesamt **39.198** Ökopunkte generiert werden (vgl. Tabelle 21)

### Bilanz der Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche A2

Tabelle 19: Ausgleichsfläche A 2 - Bestand Biotoptypen gem. ÖKVO

Bewertung Biotoptypen					
Bestand					
Nummer	Biotoptyp	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche	Einheit	Ökopunkte
33.21	Nasswiese basenreicher Standorte der Tieflagen	16	7.946	m <sup>2</sup>	127.136
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland als Ersatzfläche für den Verlust des nach §33 NatSchG geschützten Feldgehölzes	-	1.794	m <sup>2</sup>	-
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland	6	4.638	m <sup>2</sup>	27.828
35.11	Nitrophytische Saumvegetation	10	97	m <sup>2</sup>	970
41.10	Feldgehölz	10	648	m <sup>2</sup>	6.480
35.11	Nitrophytische Saumvegetation als Ersatzfläche für den Verlust des nach §33 NatSchG geschützten Feldgehölzes	-	459	m <sup>2</sup>	-
<b>Summe</b>			<b>15.582</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>162.414</b>

Tabelle 20: Ausgleichsfläche A 2 - Planung Biotoptypen gem. ÖKVO

Bewertung Biotoptypen					
Planung					
Nummer	Biotoptyp	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche	Einheit	Ökopunkte
	Feldhecke als Ersatz für den Verlust des nach §33 NatSchG geschützten Feldgehölzes auf Intensivwiese als Dauergrünland	-	2.259	m <sup>2</sup>	-
13.20	Tümpel oder Hüle	26	257	m <sup>2</sup>	6.682
33.21	Nasswiese basenreicher Standorte der Tieflagen	26	7.028	m <sup>2</sup>	182.728
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	5.291	m <sup>2</sup>	68.783
35.11	Nitrophytische Saumvegetation	12	210	m <sup>2</sup>	2.520
35.41	Hochstaudenflug quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte	19	537	m <sup>2</sup>	10.203
<b>Summe</b>			<b>15.582</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>270.916</b>

Tabelle 21: Bilanz der biotopaufwertenden Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A 2

BILANZ (Aufwertungsplanung Ausgleichsfläche A 2)		
Bestand Biotoptypen	162.414	Ökopunkte
- Planung Biotoptypen	270.916	Ökopunkte
+ Bodenaufwertung	39.199	Ökopunkte
<b>SUMME</b>	<b>147.701</b>	<b>Ökopunkte</b>

Mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen auf den Fl.-Nrn. 609 und 611, Gmkg. Langenschemmern, können gem. ÖKVO insgesamt **147.701** Ökopunkte generiert werden, die zur Kompensation des Eingriffs herangezogen werden können.

#### Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Bodenauftrag

Für den Oberbodenauftrag von ca. 10 cm auf den Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können keine Ökopunkte generiert werden. Dies ist nur auf den externen Oberbodenauftragsflächen möglich. Unter der Voraussetzung, dass 7 WP / m<sup>2</sup> generiert werden können, und der gesamte, dann noch anfallende Oberboden auf landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgetragen werden kann, ergibt sich folgende Bilanzierung:

Auftrag von 20 cm humosem Oberboden auf **162.678 m<sup>2</sup>**

Berechnung: **162.678 m<sup>2</sup>** Auftragsfläche x 7 Ökopunkte/m<sup>2</sup> = **1.138.746** Ökopunkte

Mit der geplanten Aufbringung von Oberboden können demnach **1.138.746** Ökopunkte angerechnet werden.

#### Gesamtbilanz Boden unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme

Tabelle 22: Bilanz der Bodenbewertung unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen

BILANZ (Bodenbewertung unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme)		
Bilanz Bodenbewertung	<b>1.701.947</b>	Ökopunkte
- Ausgleich Bodenauftrag	<b>1.138.746</b>	Ökopunkte
<b>DIFFERENZ</b>	<b>563.201</b>	<b>Ökopunkte</b>

Die Bodenbilanz zeigt, dass mit Umsetzung des Oberbodenauftrages insgesamt noch **563.201** Ökopunkte auszugleichen sind.

#### Gesamtbilanz Ökopunkte

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde, eine positive Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Punktevergabe der Ökokontoverordnung für das Vorhaben erreicht werden.

*Tabelle 23: Gesamtbilanz Ökopunkte*

<b>Gesamtbilanz</b>		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	<b>-244.877</b> (Überschuss)	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	<b>1.701.947</b>	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	<b>1.457.070</b>	Ökopunkte
BILANZ (ökologische Aufwertung A2)	<b>147.701</b>	Ökopunkte
BILANZ (Ausgleichsfläche Oberbodenauftrag)	<b>1.138.746</b>	Ökopunkte
Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Schemmerhofen	<b>170.623</b>	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Maßnahmen)	<b>1.457.070</b>	Ökopunkte
<b>GESAMTBILANZ</b>	<b>0</b>	<b>Ökopunkte</b>

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt einen Gesamtbedarf an Ökopunkten von **1.457.070**, der über externe Ausgleichsmaßnahme zu erbringen ist.

Durch die ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen A2, den Oberbodenauftrag und die Abbuchung von **170.623 ÖP** vom Ökokonto der Gemeinde Schemmerhofen können insgesamt **1.457.070** Ökopunkte angerechnet werden.

Damit ist der Eingriff in Natur und Landschaft gem. ÖKVO Baden-Württemberg ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach, Untere Naturschutzbehörde geplant.

#### **4.3.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich**

Um potentielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), LARS consult GmbH, Memmingen für das Eingriffsvorhaben auf Grundlage der Datenerhebungen (Kartierungen und Auswertungen) des Büros Dr. Maier, Maselheim durchgeführt. Das Plangebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung. Mit Umsetzung des Vorhabens gehen landwirtschaftliche Nutzflächen, Feldgehölze und Saumstrukturen verloren, die von verschiedenen Artengruppen als Lebensraum genutzt werden. Im Gegenzug werden im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplangebiet neue ökologisch bedeutsame Strukturen in Form von Blühwiesen, Feldgehölzen und Einzelbäumen entstehen.