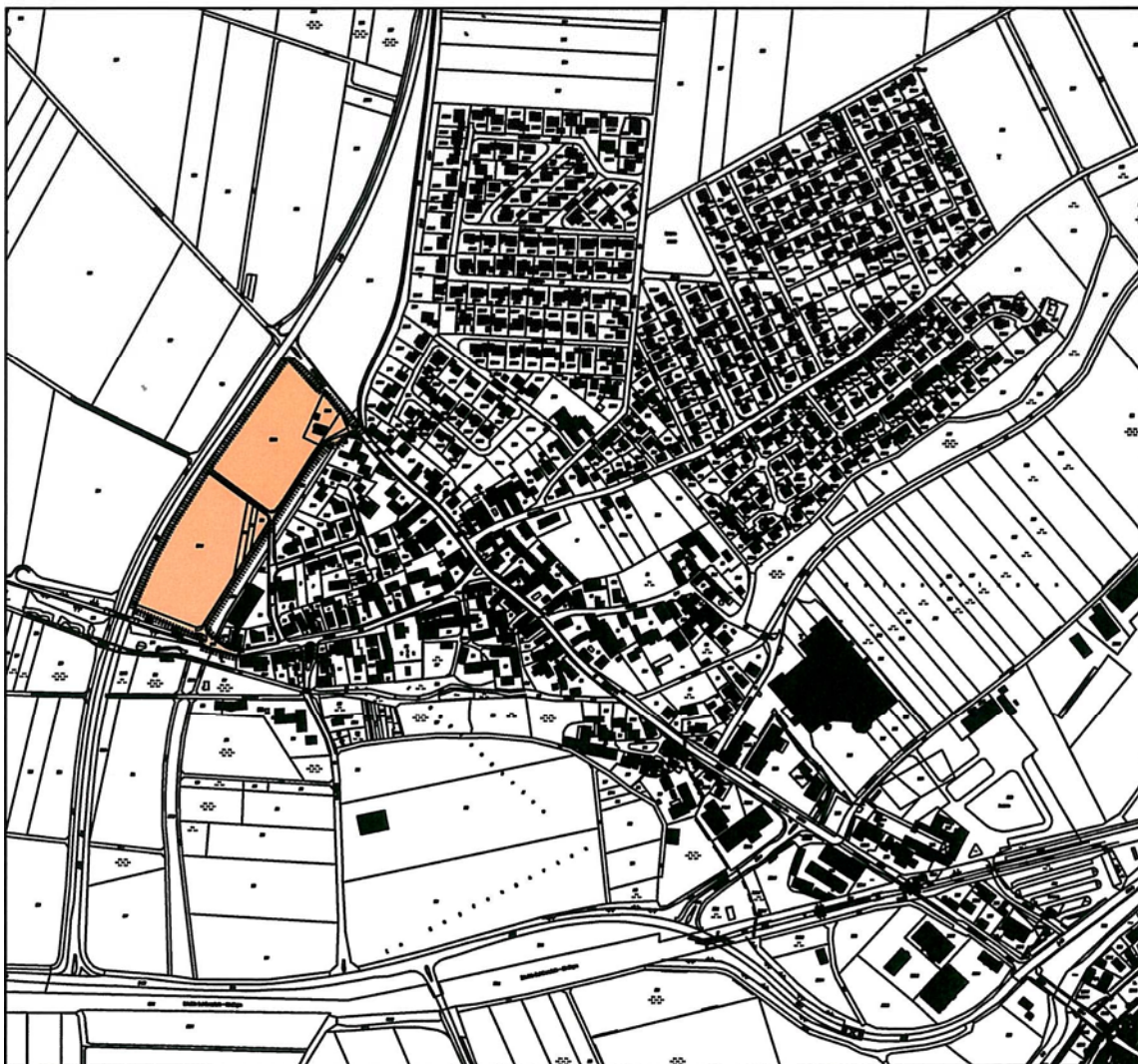


Begründung Teil 1

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Bebauungsplangebiet liegt im Westen des Stadtteils Baldingen.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Ostumgehung Baldingen
- Im Norden durch die Romantische Straße
- Im Osten durch „Lärmschutzwall mit Ausgleichsflächen, Fl.-Nrn. 329 und 329/1
- Im Süden durch die Brückenrampe der Talergasse Richtung Goldburghausen

2. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Die Fa. Rieser Agrartechnik GmbH hat in der Nachfolge der Fa. H. Meyer GmbH seit 2002 in der Talergasse 26 in Baldingen einen Betrieb für Landmaschinen (Verkauf, Service, Werkstatt). Von hier aus werden die Landwirte aus den Rieser Gemeinden entlang der württembergischen Grenze sowie aus Baden-Württemberg betreut. Die Landwirte aus dem Ostries werden von Möttingen aus bedient.

Die Räumlichkeiten der Firma, eine ehemals landwirtschaftliche Halle, die mehrfach erweitert und umgebaut wurde, sind nicht sehr geeignet und schon lange zu klein. Nachdem der Fa. Rieser Agrartechnik vom Landmaschinenhersteller angetragen wurde, einen weiteren Geschäftszweig hinzuzunehmen, sind die Gebäude nicht mehr ausreichend. Ein Umbau und Erweiterung ist auf dem bestehenden Gelände nicht mehr möglich, zumal auch größere Freiflächen benötigt werden.

Die Eigentümerin der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Fl.-Nr. 384/1, zwischen der bisherigen Bebauung und der Umgehungsstraße, ist bereit, den erforderlichen Grundstücksteil abzugeben. Für den Betrieb ist der Standort sehr geeignet, da es weiterhin gut möglich wäre, die große Zahl der baden-württembergischen Landwirte zu bedienen. Alle anderen möglichen Nördlinger Standorte wären im Osten der Stadt und für die angesprochene Klientel schlecht zu erreichen. Die Firma sähe sich dann gezwungen, nach Baden-Württemberg auszuweichen. Damit gingen in Nördlingen Arbeitsplätze verloren, während andersherum durch die Erweiterung um einen Geschäftszweig ca. 10 neue Arbeitsplätze geschaffen würden.

Dies veranlasste den Stadtrat der Stadt Nördlingen einen Bebauungsplan für die Umsiedlung dieses Betriebes und zur Ansiedlung einiger weiterer Gewerbebetriebe in Baldingen aufzustellen und parallel dazu eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes zu machen.

3. Flächennutzung

Die Fläche ist bisher als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan (FNP) vorgesehen. Dies entspricht nicht der vorgesehenen künftigen Nutzung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet, so dass der FNP im Parallelverfahren geändert werden muss.

4. Planung

Die gesamte Fläche außerhalb der ehemaligen Bebauung bis zur Umgehungsstraße wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine neue, an der Ostseite des Gebietes gelegene Straße zwischen der Romantischen Straße im Norden und der Talergasse im Süden, die zum großen Teil auf einem bisherigen, landwirtschaftlichen Weg gelegen ist. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz wird von der Romantischen Straße her erfolgen. Ein bisher im Außenbereich gelegenes Wohnhaus wird dem angrenzenden Dorfgebiet zugeordnet. Flächen für Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand, Bepflanzung) sind vorgesehen.

5a. Grünordnung

Zur Gliederung und Einbindung des Gebietes werden in den Randbereichen straßen- und wegbegleitende Grünflächen festgesetzt. Entlang der Ortsumfahrung wird eine Baumreihe in Verbindung mit einer Mulde zur Wasserversickerung angepflanzt. Zur Regenwassersammlung wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken im Südwesten des Gebietes angelegt. Zur Durchgrünung und Gliederung des Gebietes wird in der Mitte des Bereiches ein Grüngürtel mit Baumpflanzungen und Strauchhecke angelegt, sowie auf den Grundstücken das Pflanzen eines großkronigen Laubbaumes je 6 Stellplätze vorgeschrieben.

5 b. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

siehe Anhang 1

6. Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die vorhandene Wasserversorgung der Stadt Nördlingen angeschlossen, notwendige Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

7. Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Für die überplante Fläche ist der Bau eines Kanals erforderlich. Zum Auffangen von unverschmutztem Dach- und Oberflächenwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens im Gebiet erforderlich. Dieses wird naturnah erstellt. Weiter ist zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, wo dies aus betrieblichen Gründen möglich ist, unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser breitflächig zu versickern. Dazu kann auch die Sickermulde im Westen des Gebietes mitbenutzt werden.

8. Energieversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Baden-Württemberg Ostwürttemberg Donau-Ries AG (EnBW ODR) über das vorhandene Versorgungsnetz. Je nach Leistungsbedarf sind Netzerweiterungen sowie der Bau einer 20/0,4kV-Umspannstation erforderlich.

Das Gebiet ist mit Erdgas erschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

Der Anschluss des Gebietes an die Telekommunikation soll durch unterirdische Kabel erfolgen.

9. Immissionsschutz

Allgemeine Anforderungen

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Festsetzungen zu den zulässigen Lärmemissionen

Um eine Überschreitung der zulässigen Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gibt die Schalleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche abgestrahlt werden darf. Die Immission ist nach der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Beachtung des Abstandsmaßes zu berechnen.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA06-054-G03.doc vom 26.07.2006 aufzeigt, werden die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Betriebe innerhalb des Bebauungsplangebietes der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden. Hierfür sind die Orientierungswert-Anteile zu berechnen (die Orientierungswert-Anteile stellen die Immissionsrichtwert-Anteile nach TA-Lärm dar). Die Orientie-

rungswert-Anteile ergeben sich aus der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche und der Entfernung zu den relevanten Immissionspunkten außerhalb des Bebauungsplangebietes:

$$L_{\text{Anteil}} = L_{\text{WA}} - L_s$$

$$L_{\text{WA}} = L_{\text{WA}/\text{m}^2} + 10 \cdot \log(S_{\text{GF}}/S_0)$$

$$L_s = 10 \cdot \log(4 \cdot \pi \cdot s^2 / s_0^2) \text{ in dB}$$

mit

L_{Anteil} = Orientierungswert-Anteil bzw. Immissionsrichtwert-Anteil in dB(A)

L_{WA} = Schalleistungspegel in dB(A)

L_{WA/m^2} = immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)

S_{GF} = Größe der Grundstücksfläche in m^2

S_0 = Referenzgröße 1 m^2

L_s = Abstandsmaß in dB

s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in Meter

s_0 = Referenzgröße 1 Meter

Im Rechenmodell ist die Höhe der Schallquelle gleich der Höhe der Immissionspunkte.

Der Einfallswinkel der Immissionspunkte ist 360 Grad (Eigenabschirmungen des Gebäudes des Immissionspunktes dürfen bei der Berechnung des Orientierungswert-Anteils nicht herangezogen werden).

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der als GE festgesetzten Flächen heranzuziehen. Ein Betrieb ist dann genehmigungsfähig, wenn die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Die Bezugsfläche ist in der nachfolgenden Grafik braun gerastert dargestellt.



Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Die maßgeblichen Immissionsorte sind die in der DIN 4109 aufgeführten schutzbedürftigen Räume (z. B. Wohnräume, Schlafräume, Bettenräume in Krankenhäusern, Unterrichtsräume, Büroräume). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z. B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich.

Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit Zustimmung des Landratsamtes auf den Nachweis verzichtet werden. Dies gilt z. B. für Bürogebäude mit nur geringem Parkaufkommen tagsüber und ähnlichen lärmarmen Nutzungen.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.

Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Gewerbelärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hofäcker" für ein reines Wohngebiet. Hier wird im westlichen Bereich an den Wohngebäuden an der Straße "Am Hofacker" der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus dem im Bescheid für die Firma Rau vorgegebenen zulässigen Immissionsrichtwerten. Durch den östlich der Firma Rau gelegenen Betrieb von Frau Renate Eisele ergeben sich keine relevanten Pegelanhebungen. Der maßgebliche Immissionsort im reinen Wohngebiet wird an der Nordfassade des Wohngebäudes von den Lärmimmissionen dieses Betriebes abgeschirmt und an der Westfassade wird der Lärm aus dem Plangebiet zu etwa 50 % abgeschirmt. Ferner treten nur geringe Lärmemissionen auf. Durch den Bebauungsplan ergibt sich eine zusätzliche Pegelanhebung. Diese liegt unterhalb der kritischen Grenze von 5 dB(A) Pegelanhebung. Im westlichen Bereich der Straße "Am Hofacker" werden die Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005 eingehalten.

An dem Wohngebäude nordöstlich des Bebauungsplangebiets und westlich der Romantischen Straße im Außenbereich werden die Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005 eingehalten.

An dem Mischgebiet südlich der Rieser Landtechnik werden die Orientierungswerte um 6 dB(A) unterschritten. Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor. Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionspunkten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Die zulässigen Schallemissionen in dem Gewerbegebiet sind stark eingeschränkt. Die Emissionssituation ist vergleichbar mit der in einem Mischgebiet. In den Teilbereichen entlang der B25 kann eine höhere Schallemission zulässig sein, da hier durch die größere Entfernung zu den Wohngebäuden in dem reinen Wohngebiet und durch die Abschirmung von Gebäuden eine Minderung der Lärmimmissionen bewirkt wird.

Verfahrenshinweis: Die Überschreitung der Orientierungswerte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hofäcker“ kann im Rahmen der Abwägung möglich sein. Es ist zu prüfen, ob die Lärmemissionsrechte der Firma Rau (Reiser Landtechnik) angepasst werden können. Hierdurch könnte sich auch eine Erhöhung der zulässigen Schallemissionen für das Bebauungsplangebiet ergeben.

Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Aufgrund der Lärmeinwirkung durch den Fahrverkehr auf der B25 werden im Bebauungsplangebiet hohe Schallemissionen verursacht.

Es wurden die jeweiligen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 festgesetzt.

Somit ist im Bauantrag für die jeweiligen Gebäude nachzuweisen, dass die sich unter Beachtung der Nutzung (Büro, Praxis usw.), der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Die Anforderungen nach der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 sind zu beachten. Dies gilt auch für die Beachtung der Dachflächenanteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

10. Denkmalschutz

Für archäologische Funde besteht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz eine Meldepflicht. Beobachtungen und Funde müssen zur Registrierung und Sicherung unverzüglich der Stadt Nördlingen als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, angezeigt werden.

Begründung Teil 2

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan Baldingen 7 „Gewerbegebiet Bachäcker“
Art der Nutzung	Gewerbegebiet (GE), GRZ 0,6, GFZ 1,0 Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst ca. 4,04 ha und liegt im Westen des OT Baldingen, angrenzend zur B 25
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die Romantische Straße, Talergasse
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	siehe 1.3 Eingriffsregelung

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für den Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze und Fachpläne für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 zuletzt geändert Art. 1G vom 24.6.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990, (BGBl S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.3.2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.6.2004
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 18. August 1998, zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002
- Genehmigter Flächennutzungsplan vom 06.08.2004
- Regionalplan Region Augsburg (9)

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Des weiteren werden, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Begehung erfasst und bewertet.

Schutzgut Klima/Luft:

Bestandsaufnahme	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen	Bewertung/ Erheblichkeit
Das Planungsgebiet wird weitgehend ackerbaulich genutzt und durch einen Asphaltweg geteilt. Lediglich im Nordosten befindet sich ein Einfamilienhaus mit Hausgarten, abgegrenzt durch eine Immissionschutzfläche. In Strahlungsnächten wird auf den ackerbaulich genutzten Flächen durch starke Verdunstung und fehlenden horizontalen Luftaustausch Kaltluft gebildet.	<ul style="list-style-type: none"> - durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeugen - im Bereich der nordöstlich bestehenden Wohnbebauung ist keine Bautätigkeit zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Kaltluftentstehungsgebiete (Acker) werden überbaut. Die Abflussbahn hat keine klimatische Auswirkung auf das Gemeindegebiet. - keine Beeinträchtigung 	gering

Schutzgut Boden:

Bestandsaufnahme	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen	Bewertung/ Erheblichkeit
Die Ackerfläche kann vermutlich als Braunerde angesprochen werden. Alle wichtigen Bodenfunktionen (Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen, Retention von Niederschlagswasser, Lebensraum) werden vollständig wahrgenommen. Braunerde eignet sich gut für landwirtschaftliche Nutzung. Lediglich im Bereich des Einfamilienhauses ist der Boden durch die bestehenden Bebauung gestört.	<ul style="list-style-type: none"> - Oberboden wird großflächig abgeschoben - Unterboden wird verdichtet - die Bodenprofile werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört - im Bereich der nordöstlich bestehenden Wohnbebauung ist keine Veränderung des Istzustandes zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen - im überbauten Bereich weitgehender Verlust der Bodenfunktionen, der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - keine Beeinträchtigung 	mittel

Schutzgut Wasser:

Bestandsaufnahme	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen	Bewertung/ Erheblichkeit
<p><i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet ist nicht bekannt, vermutlich beträgt er einige Meter.</p> <p><i>Fließgewässer</i> Im Süden, außerhalb des Planungsgebietes, verläuft der Goldbach von West nach Ost.</p>	<p><i>Grundwasser</i> - Aufgrund des vermuteten Grundwasserflurabstandes von mehreren Metern kommt es durch die Bautätigkeit zu keinen stofflichen Belastungen des Grundwassers</p> <p>- im Bereich der nordöstlich bestehenden Wohnbebauung ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen</p> <p><i>Fließgewässer</i> - keine Beeinträchtigung</p>	<p><i>Grundwasser</i> - Bedingt durch den höheren Versieglungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch einem naturnahen Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt an den Wasserhaushalt abgegeben. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung</p> <p>- keine Beeinträchtigung</p> <p><i>Fließgewässer</i> - keine Beeinträchtigung</p>	gering

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Bestandsaufnahme	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen	Bewertung/ Erheblichkeit
<p>Im Norden, angrenzend zur Romantischen Straße liegt eine bestehende Wohnbebauung mit einem typischen Hausgarten. Bereichsweise sind Großbäume, überwiegend Nadelgehölz vorhanden.</p> <p>Der südliche Bereich wird weitgehend intensiv ackerbaulich genutzt.</p> <p>Schutzgebiete oder schützenswerte Arten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.</p>	<p>- Störungen insbesondere der Avifauna durch Baulärm</p> <p>- im Bereich der nordöstlich bestehenden Wohnbebauung ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen</p>	<p>- Lebensraumverlust für Flora und Fauna durch Überbauung; der Lebensraum (überwiegend intensives Ackerland) wurde jedoch als Fläche mit geringer Bedeutung eingestuft, so dass nur Ubiquisten betroffen sind. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.</p> <p>- keine Beeinträchtigung</p>	gering

Schutzgut Mensch (Erholung):

Bestandsaufnahme	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen	Bewertung/ Erheblichkeit
Das Gebiet spielt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage an der B 25 keine Rolle für die Erholungsnutzung.	- keine Beeinträchtigung	- keine Beeinträchtigung	gering

Schutzgut Mensch (Immissionen):

Bestandsaufnahme	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen	Bewertung/ Erheblichkeit
Aufgrund der angrenzenden Bundesstraße (B 25) ist das Gebiet lärmvorbelastet.	<ul style="list-style-type: none"> - durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß und Schallemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeugen - im Bereich der nordöstlich bestehenden Wohnbebauung ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen 	<ul style="list-style-type: none"> - zusätzliches Verkehrsaufkommen - im Bereich der nordöstlich bestehenden Wohnbebauung ist ein Lärmschutzgutachten zu erstellen - derzeit ist noch nicht abgeklärt, wie der Konflikt „Wohnbebauung und Gewerbegebiet“ festgelegt wird 	gering

Schutzgut Landschaftsbild:

Bestandsaufnahme	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen	Bewertung/ Erheblichkeit
Das Erscheinungsbild wird geprägt durch die große Ackerfläche, der bestehenden Wohnbebauung im Nordosten und der B 25. Ein typisch dörflich eingegrünter Ortsrand im Bereich der östlichen, bestehenden Bebauung ist vorhanden.	- keine Beeinträchtigung	- keine Beeinträchtigung	gering

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Bestandsaufnahme	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen	Bewertung/ Erheblichkeit
Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.	- voraussichtlich keine Beeinträchtigung (sollten dennoch Beobachtungen oder Funde, die Bodendenkmäler vermuten lassen auftreten, müssen diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde mitgeteilt werden)	- keine Beeinträchtigung	gering

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der PlanungPrognose bei Durchführung

Der nördliche, bereits bebaute Bereich (Wohnbebauung) wird keinen Veränderungen unterliegen. Der überwiegend ackerbaulich genutzte, übrige Bereich wird durch das vorgesehene Gewerbegebiet geprägt. Das Verkehrsaufkommen zum und aus dem Gebiet wird zunehmen.

Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden planungsrechtlich festgesetzt

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
Klima/Luft	- Verringerung der Versiegelung durch offenes Pflaster auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten
Boden	- Reduzierung der Verkehrswege auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Minimum - Verringerung der Versiegelung durch offenes Pflaster auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten
Wasser	- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten) - Im Südwesten des Planungsgebietes kommt ein naturnahes Regenrückhaltebecken zu liegen. In diesem Becken wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet zwischengespeichert.
Tiere u. Pflanzen	- keine hochwertigen Biotopstrukturen im Planungsgebiet vorhanden
Mensch (Erholung)	- keine Vermeidungsmaßnahmen
Mensch (Immissionen)	- Aufgrund der angrenzenden Bundesstraße (B 25) ist mit Schadstoffausstoß und Schallemissionen zu rechnen - Es ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Festsetzungen zum Schutz der Bebauung werden in den Bebauungsplan aufgenommen - Entlang der B 25 wird die Begrünung verstärkt, zum einen zum besseren Einbinden in die Landschaft, zum anderen zur Verbesserung der Luft und Verhinderung von Blendung
Landschaftsbild	- Eingliederung in die Landschaft durch Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher.
Kultur u. Sachgüter	- keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet bekannt

0Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht vermeidbaren verbleibenden Eingriffe (Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen und potentieller Lebensraumverlust für Flora und Fauna) werden gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt, bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Zum Ausgleich der Eingriffe werden im Rahmen des Ökokontos der Großen Kreisstadt Nördlingen folgende Maßnahmenflächen von dem Ökokonto „Bereich Eckwiese / Mörtingen“, Flurstück Nr. 436, abgebucht:

- Anpflanzung einer Streuobstwiese, Flächenumfang 0,97 ha
- Böschungstreifen, Anreicherung mit Sträuchern, Flächenumfang 0,16 ha

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort wurde einerseits gewählt, da er keine hohe ökologische Wertigkeit besitzt (intensive Acker- und Wiesenflächen) und andererseits die Bundesstraße (B 25) zur Erschließung unmittelbar angrenzt. Aus vorgenannten Gründen kam deshalb ein alternativer Standort nicht in Frage.

2.5 Merkmale der technische Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Als Grundlage für die Bearbeitung dient der Bebauungsplan Baldingen 7 „Gewerbegebiet Bachäcker“ sowie der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Die Aussagen insbesondere zu Boden, Klima, Biotope und Arten (keine schützenswerte Tier und Pflanzenarten) basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters.

2.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans

Der Vorhabensträger wird dafür Sorge tragen, dass bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen bzw. bei der Vergabe dieser Maßnahmen die im Bauleitplanverfahren festgelegten Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig berücksichtigt und umgesetzt werden.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bereich der Wohnbebauung wird im weiteren Verfahren, basierend auf einem Lärmgutachten, der Handlungsbedarf für den Konflikt „Lärmbelastung Gewerbegebiet und Wohnbebauung“ festgelegt.

Im südlichen Bereich wird die Ackerfläche durch Erschließungsmaßnahmen und Baumaßnahmen beeinträchtigt bzw. überbaut. Es sind jedoch keine wertvollen Lebensräume bzw. besonders geschützte Arten betroffen.

Durch die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen, Grünflächen mit Pflanzbindung, Straßenbegleitgehölzen, Ortsrandeingrünung sowie das naturnahe Regenrückhaltebecken wurden Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die verbleibenden Eingriffe wurden ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Nach Auffassung des Planverfassers ist durch die Wahl des Standortes, den Festsetzungen, sowie durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Stadt Nördlingen, 09.10.2007
SG 61 Stadtplanung

Umweltbericht aufgestellt
Wemding, März 2007

Gerhard Thönes
Stadtplaner

Norbert Haindl
Landschaftsarchitekt

Anhang 1

**Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung zum Bebauungsplan der Stadt Nördlingen
B7 „Gewerbegebiet Bachäcker“ in Baldingen****Inhaltsverzeichnis:**

- 1. Ausgangssituation**
 - 1.1 Anlass und Ziel der Planung
 - 1.2 Rechtsgrundlagen
 - 1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen
- 2. Darstellung und Bewertung des Bestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Naturräumliche Gegebenheiten
 - 2.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung
- 3. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe**
- 4. Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen**
- 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
 - 5.1 Ausgangssituation / rechtliche Grundlagen
 - 5.2 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen
 - 5.3 Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.4 Bilanz - erforderlicher Ausgleich / Ausgleichsflächenangebot
- 6. Kostenschätzung**

Anlage 1: Bestand - Bewertung - Eingriffsbilanz M 1 : 1.000
Anlage 2: Ausgleichsmaßnahme M 1 : 1.000

(in der Anlage zu Begründung bei der Trägerbeteiligung beide ohne Maßstab)

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Um die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zu decken, wurde am 14.03.2006 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Baldingen 7 „Gewerbegebiet Bachäcker“ gefasst.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für das Planungsgebiet parallel zum Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung durchgeführt.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 zuletzt geändert Art. 1G vom 24.6.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990, (BGBl S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.3.2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.6.2004
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 18. August 1998, zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002

1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

Genehmigter Flächennutzungsplan vom 06.08.2004

Das Planungsgebiet ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2. Darstellung und Bewertung des Bestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in dem Naturraum „Westries“ (103.00).

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst ca. 4,04 ha und liegt im Westen des Ortsteils Baldingen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Romantische Straße
- im Osten durch eine Baum-/Strauchhecke auf Flur-Nr. 329/1 und 329
- im Süden durch die Talergasse
- im Westen durch die B 25

2.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Abiotisches Potential

Klima

Das Planungsgebiet wird weitgehend ackerbaulich genutzt und durch einen Asphaltweg geteilt. Lediglich im Nordosten befindet sich eine Wohnbebauung mit Hausgarten. In Strahlungs Nächten wird auf den ackerbaulich genutzten Flächen durch starke Verdunstung und fehlenden horizontalen Luftaustausch Kaltluft gebildet.

Boden

Die Böden (weitgehend ackerbauliche Nutzung) können vermutlich als Braunerde angesprochen werden. Alle wichtigen Bodenfunktionen (Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen, Retention von Niederschlagswasser, Lebensraum) werden vollständig wahrgenommen. Braunerde eignet sich gut für landwirtschaftliche Nutzung. Lediglich im Bereich des Einfamilienhauses ist der Boden durch die bestehenden Bebauung gestört.

Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet ist nicht bekannt, vermutlich beträgt er einige Meter.

Fließgewässer

Im Süden außerhalb des Planungsgebietes verläuft der Goldbach von West nach Ost.

Biotisches Potential

Biotoptypen

Anhand eigener Kartierungen wurden im Bereich des Planungsgebiets die Biotoptypen aufgenommen.

Die Bewertung der im Planungsbereich vorkommenden Biotoptypen erfolgte, analog zu dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit der Natur', dreistufig:

- Gebiete geringer Bedeutung
- Gebiete mittlerer Bedeutung
- Gebiete hoher Bedeutung

Die Biotoptypen und die Bewertung sind in dem Plan Bestand - Bewertung - Eingriffsbilanz, M 1 : 1.000 (siehe Anlage 1) dargestellt.

Hausgarten

Im Norden, im Bereich der bestehenden Wohnbebauung, ist die Freifläche als typischer Hausgarten ausgeprägt. Bereichsweise sind Großbäume, überwiegend Nadelgehölze, vorhanden.

Bewertung: Die Fläche wird angesichts der Nutzung als „Gebiet geringer Bedeutung“ eingeordnet.

Acker

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt weitgehend auf intensiv genutzter Ackerfläche.

Bewertung: Die Fläche wird angesichts ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als „Gebiet geringer Bedeutung“ eingeordnet.

Wiese

Zwischen den Ackerflächen befindet sich ein kleiner Wiesenbereich.

Bewertung: Die Fläche wird angesichts der Nutzung als „Gebiet geringer Bedeutung“ eingeordnet.

Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsbild

Unter Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Kriterien für die Bewertung von Landschaft sind Strukturvielfalt, Natürlichkeit und Eigenart. Das Erscheinungsbild wird geprägt durch die große Ackerfläche. Ein typisch eingegrünter Ortsrand im Bereich der bestehenden Bebauung im Osten ist vorhanden.

Erholung

Das Planungsgebiet spielt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der im westen parallel verlaufenden Bundesstraße B 25 keine Rolle für die Erholungsnutzung.

Bewertung: Da das betroffene Gebiet aus intensiv genutzter Ackerfläche besteht, die in Bezug auf Strukturreichtum, Eigenart und Natürlichkeit wenig Wert für das Landschaftsbild und Erholung hat, wird die Fläche bezüglich dieses Schutzgutes als „Gebiet geringer Bedeutung“ eingestuft.

3. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Bei der Bewertung der Eingriffe wird ermittelt, welche Wirkung die zukünftige Bebauung unter den konkreten Verhältnissen des Untersuchungsraumes auf die untersuchten Umweltmedien hat. Es wird untersucht, ob es zu Beeinträchtigungen der in Kapitel 2 festgestellten Werte und Funktionen kommt und welches Gewicht diesen Beeinträchtigungen bezüglich der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit beizumessen ist. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist im Norden Wohnbebauung vorhanden. In diesem Bereich werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich auf den südlichen Teilbereich (Acker, Wiese), innerhalb der Baufelder mit GE (Gewerbegebiet) Ausweisung.

Abiotisches Potential

Klima:

Ackerflächen sind nächtliche Kaltluftproduzenten. Durch die Überbauung dieser Flächen wird die Produktion von Kaltluft gemindert. Die produzierte Kaltluft fließt jedoch auf Grund der Topographie nur im geringen Umfang ab.

Boden:

Durch die zukünftige Überbauung der Fläche wird der Boden versiegelt oder teilversiegelt. Die Filter-, Puffer-, Retentions- und Speicherkapazität des Bodens wird dadurch gemindert.

Grundwasser:

Es wird Boden versiegelt bzw. teilversiegelt; deswegen wird die Versickerung des Niederschlagswassers und die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.

Aufgrund des vermutlich einige Meter tief liegenden Grundwassers ist durch die Bautätigkeit mit keinen stofflichen und physikalischen Belastungen des Grundwassers zu rechnen.

Biotisches Potential

Es werden vor allem Ackerflächen, die mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet wurden, überbaut.

Landschaftsbild und Erholung

Durch das Gewerbegebiet wird der westliche Ortsrand von Baldingen, der bisher von landwirtschaftlichen Flächen geprägt wurde, durch den Bau von gewerblichen Betrieben verändert.

4. Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann. Aufgrund dieser Prüfung sind im Bebauungsplan nachfolgende Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen enthalten:

Klima:

Verringerung der Versiegelung durch offenporiges Pflaster auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten.

Boden:

Die Verkehrswege wurden auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Minimum reduziert.

Verringerung der Versiegelung durch offenporiges Pflaster auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten.

Wasser:

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten).

Im Südwesten, am tiefsten Punkt des Planungsgebietes, kommt ein naturnahes Regenrückhaltebecken zu liegen. In diesem Becken wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet zwischengespeichert und gedrosselt abgeführt.

Biotop:

Es sind keine hochwertigen Biotopstrukturen vom Bebauungsplan betroffen.

Entlang der B 25 ist die Pflanzung von Solitärbäumen und die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens geplant.

Landschaftsbild:

Zur Gliederung ist die Pflanzung von Solitärbäumen entlang der B 25 geplant.

Das Bebauungsgebiet ist mit heimischen Bäumen zu durchgrünen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

§ 21 des Bundes- Naturschutz- Gesetzes sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen). In der folgenden Abbildung ist die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus diesem Leitfaden ablesbar.

Abb.1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad Baugebiete: Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad Baugebiete: Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: - Ackerflächen, regelmäßig gepflügt - Grünland, Grünflächen, intensiv gepflegt - verrohrte Gewässer - Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: - extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand, Heckengebiet - Bauminseln, Feldgehölze, strukturarmer Forste - Ruderalflächen - Gewässer mit mittlerer Gewässergüte - Bisherige Ortsrandbereiche mit Grünstruktur	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: - strukturreiche Wälder - artenreiche, ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften - nährstoffarme Gewässer - Kaltluftentstehungsgebiete - Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit historischen Landnutzungsformen	Feld A III und B III 1,0 - 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	

- unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit versiegelten Flächen

Quelle: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

5.2 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

(vgl. hierzu Abb.1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und Anlage 1: Bestand - Bewertung - Eingriffsbilanz)

Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbauungsplan wird dem Gebietstyp A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zugeordnet. Durch die Verknüpfung von Gebietstyp A und den entsprechenden Wertigkeiten des Bestandes werden die zutreffenden Kompensationsfaktoren bestimmt. Der jeweilige Höchstwert, der in der obigen Tabelle aufgeführt ist, kann durch Reduzierwerte, die von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Donauwörth vorgegeben sind, bis auf den Minimalwert reduziert werden.

Vom Umgriff des Bebauungsplanes sind lediglich Gebiete mit geringer Wertigkeit betroffen.

Gebietstyp A (GRZ > 0,35): Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I - Ausgleichsfaktor _{max.} 0,6)

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (siehe Nr. 4) um den Faktor 0,1 reduziert.

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Kategorie	Eingriffsfläche	max. Faktor	Reduzierfaktor	tatsächlicher Faktor	Ausgleichsbedarf
AI : 'gering'	22.600 m ² x	0,60	0,10	0,50	= 11.300 m ² 1,13 ha

Der Umfang der insgesamt erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf **1,13 ha**.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe werden im Rahmen des Ökokontos der Großen Kreisstadt Nördlingen folgende Maßnahmenflächen von dem Ökokonto „Bereich Eckwiese / Mörtingen“, Flurstück Nr. 436, abgebucht (siehe Plan Anlage 2)

Anpflanzung einer Streuobstwiese, Flächenumfang 0,97 ha

- Anpflanzung von Obstbäumen
Hochstämme, Kronensatz 1,80 m, StU 8-10 cm

Sorten:

- Äpfel: Boskop, Brettacher, Berlepsch, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Lebel
 - Birnen: Chlapps-Liebling, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Gelber Köstler
 - Zwetschgen: Deutsche Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge.
 - Kirschen: in Sorten
- Ansaat einer autochtonen Gras-Krautmischung
 - max. zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr, frühester Schnitzeitpunkt 15.06.
 - Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
 - Verbot jeglicher Lagerhaltung auf der Fläche

Böschungstreifen, Anreicherung mit Sträuchern, Flächenumfang 0,16 ha**Pflanzgebot:**

- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, Str., 2xv, 80 - 100
- Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn, Hei., 2xv, 100 – 120
- Carpinus betulus	Hainbuche, Hei., 2xv, 100 – 120
- Frangula alnus	Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100
- Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Ligustrum vulgare	Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball, Str., 2xv, 80 – 100

Durch die Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang entsteht ein hochwertiger Lebensraumkomplex. Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Ausgleichsflächen sind dinglich für den Freistaat zu sichern.

5.4 Bilanz - erforderlicher Ausgleich / Ausgleichsflächenangebot

Ausgleichsflächenbedarf 1,13 ha

Ausgleichsflächenangebot 1,13 ha

Der Flächenumfang der Ausgleichsmaßnahmen beträgt gerundet 1,13 ha. Das entspricht dem Bedarf. Somit ist der Ausgleich erfüllt, die erfolgten Eingriffe können vollständig kompensiert werden.

Auf dem Flurstück Nr. 436 verbleiben nach Abzug der Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Baldingen 7 „Gewerbegebiet Bachäcker“, ca. 0,135 ha Restfläche für das Ökokonto.

6. Kostenschätzung für Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

	Menge	EP	GP
Grunderwerb	11.300 m ²	1,00 €	11.300,00 €
Fläche für Natur und Landschaft mit Umwandlung von Acker in extensive Streuobstwiese incl. Entwicklungspflege für 10 Jahre	9.700 m ²	5,00 €	48.500,00 €
Böschungstreifen mit Anreicherung von Gehölzen	1.600 m ²	3,00 €	4.800,00 €
Summe			64.600,00 €