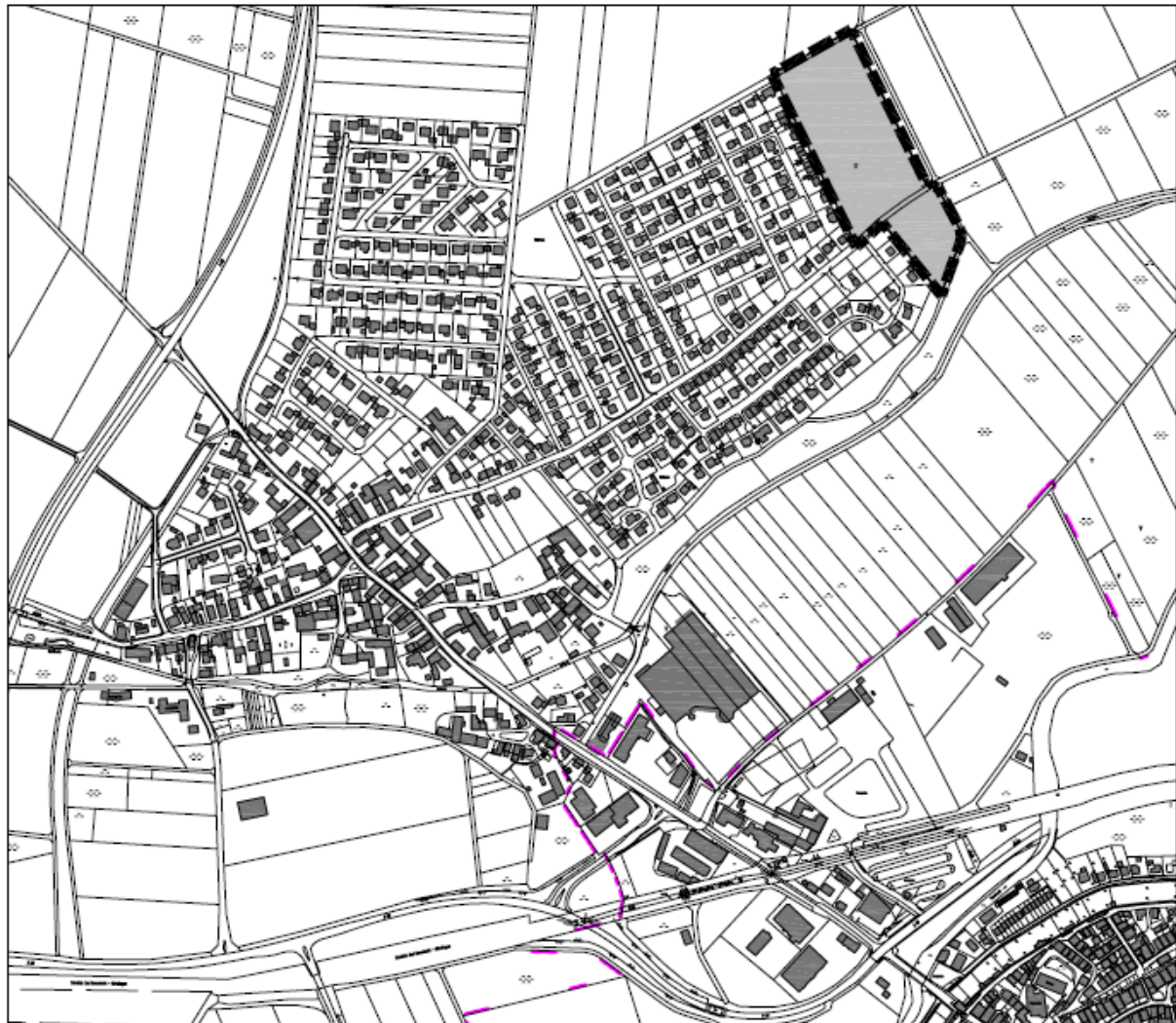


Begründung Teil 1

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Baldingen



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die bestehende Bebauung des Baugebietes „Mühlweg“
- Im Norden durch die Straße „Steinäcker“
- Im Osten durch die Westgrenze der Fl.-Nr 1539 sowie im Osten bis Südosten durch den Flurweg Fl.-Nr. 1722
- Im Süden und Südwesten durch die „Löpsinger Straße“ sowie die bestehende Bebauung des Baugebietes „Kleines Feldle“

## 2. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Im stadtnahen Stadtteil Baldingen sind erneut nahezu alle Bauplätze vergeben, auch die durch die Verlegung der ehemals durch das Baugebiet führenden 110-kV-Leitung zusätzlich geschaffenen ca. 30 Bauplätze innerhalb des bestehenden Baugebietes. Weiterhin besteht aber großer Baudruck in diesem Gebiet.

Eine Erweiterung nach Norden in das im Flächennutzungsplan dargestellte Gebiet kam derzeit nicht in Frage. Dieser Bereich kann nicht mehr über das bestehende Kanalnetz entwässert werden. Durch den erforderlichen, neuen Kanal, insbesondere für den langen Anschluss zwischen dem Baugebiet und dem möglichen Anschlusspunkt an den Vorfluter würden überaus hohe Kosten entstehen.

Eine Erweiterung nach Osten konnte aufgrund der relativen Nähe zum Flugplatz und der dafür festgelegten „Platzrunde“ nicht erfolgen. Nach etlichen Verhandlungen zwischen der Stadt Nördlingen, dem Flugsportverein als Betreiber des Flugplatzes und dem Luftamt Südbayern bei der Regierung von Oberbayern konnte erreicht werden, dass einer Verlegung und Erweiterung der Start- und Landebahn nach Nordosten und einer Überarbeitung der „Platzrunde“ zugestimmt wurde. Durch das Abrücken der „Platzrunde“ ist eine Erweiterung der Wohnbebauung um ca. 100 m nach Osten nun möglich.

## 3. Flächennutzung

Die im Osten Baldingens angrenzenden Flächen sind wegen der dargestellten, bisher geltenden Sachlage nicht im Flächennutzungsplan (FNP) als Bauflächen enthalten. Um die Erweiterung des Wohngebietes durchführen zu können muss der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

### 4 a. Planung

Die neu entstehende Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und soll zur Abrundung des gesamten Bereiches dienen. Die grundsätzlichen Merkmale der Erschließung wie auch der Bebauung werden daher aus der bisherigen Planung übernommen. Die Gebäude sollen im „Rieser“ Stil mit steilen Dächern und kurzen Dachüberständen errichtet werden, um eine „dörfliche“ Bebauung zu erzielen. Zur Erleichterung der Nutzung erneuerbarer Energieformen wird die Wahl der Firstrichtung in einigen Teilen des Gebietes freigegeben. Auch wird zur besseren Nutzung von Dachräumen ein etwas höherer Kniestock von 0,75 m zugelassen.

Im äußersten, südöstlichen Bereich ist zum Auffangen von Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenfällen ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

### 4 b. Verkehr

Wie auch im bisherigen Baugebiet „Mühlweg“ bildet eine Verbindungsstraße zwischen der Straße „Steinäcker“ im Norden und der „Löpsinger Straße“ im Süden das Rückgrat der inneren Erschließung des Bereiches. Eine Schleife angehängt an die Verbindungsstraße erschließt die Grundstücke im östlichen Teil des Baugebietes. Die verbleibenden Grundstücke werden „direkt von der Straße „Steinäcker“ bzw. der „Löpsinger Straße“ erschlossen.

### 4 c. Grünordnung

Zur Gliederung und Auflockerung des Gebietes werden im Bereich der Erschließung straßenbegleitende Grünflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt. Zur Durchgrünung des Bereiches ist auf den Privatgrundstücken je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird zur freien Landschaft hin eine Ortsrandeigrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Das im Bereich vorgesehene Regenrückhaltebecken wird als naturnahes Becken gestaltet.

### 4 d. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

siehe Anhang 1

## 5. Wasserversorgung

Das Erweiterungsgebiet wird an die im bestehenden Wohngebiet vorhandene Wasserversorgung der Bayer. Rieswasserversorgung angeschlossen, ggf. sind Netzerweiterungen vorzunehmen.

## 6. Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Für die überplante Teilfläche ist die Erstellung dieses Trennsystems erforderlich. Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist, wo dies möglich ist, unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser zu versickern.

Zum Auffangen von unverschmutztem Dach- und Oberflächenwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Dieses wird naturnah erstellt.

## 7. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Baden-Württemberg Ostwürttemberg Donau-Ries AG (EnBW ODR). Das Gebiet wird an die vorhandene Versorgungsanlage angeschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

Das Gebiet wird mit Erdgas durch die Erdgas-Schwaben erschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

## 8. Immissionsschutz

Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen kommen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und hinzunehmen.

Die Platzrunde des Flugplatzes Nördlingen ist mit der Größe und den erforderlichen Abständen vom Luftamt Südbayern bei der Regierung von Oberbayern nach den vorgegebenen Bestimmungen festgelegt. Immissionen, die bei korrekter Befliegung entstehen, sind üblich und hinzunehmen.

## 9. Denkmalschutz

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

## 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

<b>Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele</b>	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplanes
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Das Planungsgebiet ist nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.
Art des Gebietes	Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35
Art der Bebauung	Das Gebiet schließt an bereits bebaute Wohngebiete an. Die grundsätzlichen Merkmale der Bebauung wurden daher aus der bisherigen Planung übernommen. Die Gebäude sollen mit steilem Dach und kurzem Dachüberstand errichtet werden. Um solare Nutzung zu ermöglichen, wird die Firstrichtung in Teilgebieten freigegeben. Die Kniestöcke wurden mit bis zu 0,75m festgesetzt.
Erschließung	Das Gebiet wird über eine im Süden und Norden liegende Erschließungsstraße, aus den im Westen angrenzenden Wohngebiet kommend, erschlossen.
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich ca. 4 ha

##### 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- 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 wird, 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.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Baubedingte Auswirkung</b>	<b>Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung</b>
Klima/Luft	Südwestlich des Planungsgebietes befinden sich Wohngebiete, welche mit Einfamilienhäusern, denen jeweils Hausgärten zugeordnet sind, bebaut sind. Das Planungsgebiet selbst wird ackerbaulich genutzt. Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Auf Grund der topographischen Lage (wenig flach geneigt nach Südwest) fließt die Kaltluft nach Südwest ab.	- durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge  <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Kaltluftentstehungsgebiet (Acker) wird überbaut. Die Kaltluftabflussbahn Richtung Südwest (Bachlauf) ist nicht betroffen.  <u>geringe Erheblichkeit</u>
Boden	Im Südwesten sind die Böden auf Grund der bestehenden Bebauung gestört. Im Planungsgebiet kann der Boden (Ackernutzung) vermutlich als Braunerde angesprochen werden. Alle wichtigen Bodenfunktionen (Speicherung, Pufferung, Filterung von Schadstoffen, Retention von Niederschlagswasser, Lebensraum) werden vollständig wahrgenommen. Braunerde eignet sich gut für landwirtschaftliche Nutzung.	- Oberboden wird großflächig abgeschoben - Unterboden wird verdichtet - die Bodenprofile werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört  <u>mittlere Erheblichkeit</u>	- Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen - im überbauten Bereich völliger Verlust der Bodenfunktionen, der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung  <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Wasser	<i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet ist nicht bekannt, vermutlich beträgt er einige Meter.  <i>Fließgewässer</i> Im Süden außerhalb des Planungsgebietes befindet sich der Goldbach.	<i>Grundwasser</i> - Aufgrund des vermuteten Grundwasserflurabstandes von mehreren Metern kommt es durch die Bautätigkeit zu keinen stofflichen Belastungen des Grundwassers  <i>Fließgewässer</i> - keine Beeinträchtigung  <u>geringe Erheblichkeit</u>	<i>Grundwasser</i> - Bedingt durch den höheren Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch einem naturnahen Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt an den Wasserhaushalt abgegeben.  <i>Fließgewässer</i> - keine Beeinträchtigung  <u>geringe Erheblichkeit</u>

Tiere u. Pflanzen	Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt gänzlich auf intensiv genutzten Ackerflächen. Die intensiv genutzte Ackerfläche kann als Gebiet mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen eingestuft werden.  Schutzgebiete oder schützenswerte Arten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.	- keine Beeinträchtigung  <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Lebensraumverlust von Flora und Fauna durch Überbauung; der Lebensraum (überwiegend intensives Ackerland) wurde jedoch als Fläche mit geringer Bedeutung eingestuft, so dass vermutlich nur Ubiquisten betroffen sind. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.  <u>geringe – mittlere Erheblichkeit</u>
Mensch (Erholung)	Das Gebiet spielt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Rolle für die Erholungsnutzung.	- keine Beeinträchtigung	- keine Beeinträchtigung
Landschaftsbild	Das Erscheinungsbild wird geprägt durch die großen Ackerflächen und der Wohnbebauung im Südwesten. Ein typisch dörflich eingegrünter Ortsrand im Bereich der bestehenden Bebauung ist nur im geringen Umfang vorhanden.	- keine Beeinträchtigung	- keine Beeinträchtigung (Aufwertung durch die Anlage von Grünflächen mit Pflanzbindung, Ortsrandeingrünung und Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens)
Kultur u. Sachgüter	Nach Angaben des Landesdenkmalamtes befinden sich unmittelbar neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes prähistorische Funde einer römischen Villa. 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

## 2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

### Prognose bei Durchführung

Bei der Durchführung der Planung gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Das überwiegend ackerbaulich genutzte Planungsgebiet wird durch die vorgesehene Wohnbebauung geprägt. Die Festsetzungen von Grünflächen mit Pflanzbindung, der Ortsrandeingrünung und den Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken lassen eine aufwertende Strukturaneicherung erwarten.

Das PKW-Verkehrsaufkommen zum und aus dem Gebiet wird zunehmen.

### Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgeprägte dörfliche Ortsrand würde sich kaum weiterentwickeln.

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

Nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden planungsrechtlich festgesetzt

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen</b>
Klima/Luft	Verringerung der Versiegelung durch offenporiges Pflaster auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten. Klimatisch wirksame Frischluftbahnen werden nicht beeinträchtigt.
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). Am tiefsten Punkt des Planungsgebietes, kommt ein naturnahes Regenrückhaltebecken zu liegen. In diesem Becken wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet zwischengespeichert. Der Goldbach wird als Vorfluter verwendet.
Tiere u. Pflanzen	Es sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Des weiteren sind Pflanzung von Großbäumen, Obstbäumen und Baum- Strauchhecken zur Eingrünung des Ortsrandes vorgesehen. Des weiteren ist pro 300 qm Grundstücksfläche die Pflanzung eines Großbaumes vorgesehen.
Mensch (Erholung)	keine
Landschaftsbild	Eingliederung in die Landschaft und Ortsrandeingrünung durch Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher. Durchgrünung des Bebauungsgebietes mit heimischen Bäumen.
Kultur u. Sachgüter	Nach Angaben des Landesdenkmalamtes befinden sich unmittelbar neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes prähistorische Funde einer römischen Villa. Der Bereich selbst ist nicht betroffen; daher sind die Einflüsse im Bereich nicht erheblich.

### Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht vermeidbaren verbleibenden Eingriffe (Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen) werden gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt, bilanziert und nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen (siehe Anhang 1: Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung zum Bebauungsplan B 8 „Mühlweg Ost“) festgelegt:

- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken im Umfang von 5.700 m<sup>2</sup>,
- im Rahmen des Ökokontos „Eckwiese / Mörtingen“, Flurstück Nr. 436, Streuobstwiese im Umfang von 1.350 m<sup>2</sup>,
- im Rahmen des Ökokontos „Deponie Nördlingen“, Sukzession auf Kalkschotter im Umfang von 2.400 m<sup>2</sup>,
- im Rahmen des Ökokontos „Ochsenhäule / Mörtingen“, Flurstück Nr. 425, Streuobstwiese und Waldsaumbepflanzung im Umfang von 2.600 m<sup>2</sup>,

## 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im stadtnahen Stadtteil Baldingen sind nahezu alle Bauplätze vergeben. Weiterhin besteht großer Baudruck in diesem Gebiet. Eine Erweiterung nach Norden in das im Flächennutzungsplan dargestellte Gebiet kommt derzeit nicht in Frage. Dieser Bereich kann nicht über das vorhandene Kanalnetz entwässert werden. Dadurch wären die Baukosten unverhältnismäßig hoch. Eine Erweiterung nach Osten konnte aufgrund der relativen Nähe zum Flugplatz und der dafür festgelegten „Platzrunde“ nicht erfolgen. Nach etlichen Verhandlungen zwischen der Stadt Nördlingen, dem Flugsportverein als Betreiber des Flugplatzes und dem Luftamt Südbayern bei der Regierung von Oberbayern konnte erreicht werden, dass einer Verlegung und Erweiterung der Start- und Landebahn nach Nordosten und einer Überarbeitung der „Platzrunde“ zugestimmt wurde. Durch das Abrücken der „Platzrunde“ ist eine Erweiterung der Wohnbebauung um ca. 100 m nach Osten nun möglich. Andere alternative Standorte sind nicht gegeben.

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

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 festlegten Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig berücksichtigt und umgesetzt werden.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es werden Ackerflächen durch Erschließungsmaßnahmen und Wohnbaumaßnahmen 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 und Baumbepflanzungen auf den Grundstücken wurden Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die verbleibenden Eingriffe wurden ermittelt und naturfördernde 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, 15.04.2008  
SG 61 Stadtplanung 09.09.2008  
09.12.2008

Umweltbericht aufgestellt  
Wemding, 15.04.2008  
Wemding, 09.09.2008  
Wemding, 09.12.2008

Gerhard Thönes  
Stadtplaner

Norbert Haindl  
Landschaftsarchitekt



**Anhang 1 zur Begründung des Bebauungsplanes**  
**B 8 „Mühlweg“, Stadtteil Baldingen**

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

15. April 2008

geändert am  
09. September 2008

**Auftraggeber:** Große Kreisstadt Nördlingen  
Stadtbauamt  
Marktplatz 15  
86720 Nördlingen

**Bearbeitung:** Becker + Haindl  
Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Gutenbergstraße 3  
86650 Wemding  
Tel. 09092.1776  
Fax 09092.1737

## Inhaltsverzeichnis:

- 1. Ausgangssituation**
  - 1.1 Anlass und Ziel der Planung
  - 1.2 Rechtsgrundlagen
  - 1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen
  
- 2. Darstellung und Bewertung des Bestandes**
  - 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 : 1500  
Anlage 2: Ausgleichsmaßnahme    M 1 : 1000

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Ausweisung neuer Baugebiete war erforderlich, da im Stadtteil Baldingen nahezu alle Bauplätze vergeben sind und weiterhin großer Baudruck auf dieses Gebiet besteht. Nach Abwägen verschiedener Optionen wurde der Bebauungsplan Baldingen 8 „Mühlweg Ost“ aufgestellt. Die Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt und soll zur Abrundung des gesamten Bereiches dienen.

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 derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der derzeit gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung

### **1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die im Planungsgebiet enthaltenen Flächen sind bisher nicht als Bauflächen ausgewiesen. Um die Erweiterung des Wohngebietes durchführen zu können, muss der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

## **2. Darstellung und Bewertung des Bestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Eingriffsgebiet)**

### **2.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Inneres Ries“ (103.0).

Das Planungsgebiet umfasst ca. 3,9 ha und liegt im Nordosten des Stadtteils Baldingen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die bestehende Bebauung des Baugebietes „Mühlweg“
- Im Norden durch die Straße „Steinäcker“
- Im Osten durch die Westgrenze der Fl.-Nr 1539 sowie im Osten bis Südosten durch den Flurweg Fl.-Nr. 1722
- Im Süden und Südwesten durch die „Löpsinger Straße“ sowie die bestehende Bebauung des Baugebietes „Kleines Feldle“

## 2.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

### Abiotisches Potential

#### Klima

Südwestlich des Planungsgebietes befinden sich Wohnbaubaugebiete, welche mit Einfamilienhäuser bebaute sind, denen jeweils Hausgärten zugeordnet sind. Das Planungsgebiet sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Acker- und Wiesenflächen sind Kaltluftentstehungsflächen. Aufgrund der topographischen Lage im Gebiet fließt diese Kaltluft Richtung Süden ab.

#### Boden

Im Süden und Westen sind die Böden auf Grund der bestehenden Bebauung gestört. Im Planungsgebiet (Ackerflächen) kann der Boden 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.

#### Wasser

##### Grundwasser

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

##### Fließgewässer

Im Planungsgebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Südlich fließt der Goldbach.

### Biotisches Potential

#### Biototypen

Anhand eigener Kartierungen wurden im Bereich des Planungsgebiets die Biototypen aufgenommen. Die Bewertung der im Planungsbereich vorkommenden Biototypen erfolgte, analog zu dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit der Natur', dreistufig:

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

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

#### Acker, Wiese

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt fast ausschließlich auf intensiv genutzten Ackerflächen.

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

## **Landschaftsbild**

### 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 großen Ackerflächen im Nordosten. Ein typisch dörflich eingegrünter Ortsrand im Bereich der bestehenden Bebauung im Westen ist nur im geringen Umfang vorhanden.

**Bewertung:** Da das betroffene Gebiet größtenteils aus intensiv genutzten Ackerflächen besteht, die in Bezug auf Strukturreichtum, Eigenart und Natürlichkeit wenig Wert für das Landschaftsbild haben, 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 keine Bestandsbebauung vorhanden. Eingriffe in Natur und Landschaft beziehen sich auf Ackerflächen und vorhandene Asphaltstrassen.

### **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 in Richtung freie Landschaft zum Goldbach.

#### 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 Ackerflächen, die mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet wurden, überbaut.

### **Landschaftsbild**

Durch das Baugebiet wird der nordöstliche Ortsrand von Baldingen, der bisher von landwirtschaftlichen Flächen geprägt wurde, durch den Bau von Siedlungshäusern 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 Südosten, am tiefsten Punkt des Planungsgebietes, kommt ein naturnahes Regenrückhaltebecken zu liegen. In diesem Becken wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet gepuffert und gedrosselt dem Wasserhaushalt zugeführt.

##### **Biotope:**

Es sind keine hochwertigen Biotopstrukturen vom Bebauungsplan betroffen.

Die Pflanzung von Großbäumen als Straßenbegleitgrün ist vorgesehen. Des Weiteren ist die Pflanzung von Gehölzen geringer Größe und Sträuchern zur Begrünung des Ortsrandes sowie pro 300 qm privater Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes vorgesehen.

##### **Landschaftsbild:**

Eingliederung in die Landschaft und Ortsrandeingrünung durch Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher.

Durchgrünung des Bebauungsgebietes mit heimischen Bäumen.

## 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
<b>Kategorie I</b> <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> - Ackerflächen, regelmäßig gepflügt - Grünland, Grünflächen, intensiv gepflegt - verrohrte Gewässer - Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente	Feld A I  <b>0,3 - 0,6</b>	Feld B I  <b>0,2 - 0,5</b>  (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
<b>Kategorie II</b> <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> - extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand, Heckengebiet - Bauminseln, Feldgehölze, strukturarme Forste - Ruderalflächen - Gewässer mit mittlerer Gewässergüte - Bisherige Ortsrandbereiche mit Grünstruktur	Feld A II  <b>0,8 - 1,0</b>	Feld B II  <b>0,5 - 0,8</b>  (in besonderen Fällen 0,2)*
<b>Kategorie III</b> <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b> - strukturreiche Wälder - artenreiche, ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften - nährstoffarme Gewässer - Kaltluftentstehungsgebiete - Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit historischen Landnutzungsformen	Feld A III und B III  <b>1,0 - 3,0</b>  (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)

Das Baugebiet ( $GRZ \leq 0,5$ ) wird den Gebietstypen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet. Durch die Zuordnung zu dem Gebietstyp B und der entsprechenden Wertigkeit 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 B ( $GRZ \leq 0,35$ ): Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I - Ausgleichsfaktor $_{max.} 0,5$ )**

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (siehe Nr. 4) um den Faktor 0,20 reduziert.

#### **Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:**

Kategorie	Eingriffsfläche	max. Faktor	Reduzierfaktor	tatsächlicher Faktor	Ausgleichsbedarf
BI : 'gering'	30.026 m <sup>2</sup> x	0,50	0,20	<b>0,30</b>	= 9.008 m <sup>2</sup> <b>0,90 ha</b>

Der Umfang der insgesamt erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf **0,90 ha**.

## 5.3 Ausgleichsmaßnahmen

### innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

#### **Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens, anrechenbares Ausgleichsflächenangebot**

**0,28 ha**

(Anmerkung: Gesamtfläche Regenrückhaltebecken ca. 5.650 m<sup>2</sup>.)

Bei dieser Maßnahme wird ein Flächenabschlag von 50 % angenommen, da die Rückhaltefunktion dieser Beckens sichergestellt sein muss und Maßnahmen zur Aufrechterhaltung dieser Funktion Vorrang haben.)

- Abtrag des Oberbodens zur Schaffung von nährstoffarmen Verhältnissen
- Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit unterschiedlicher Böschungsneigung
- nur periodischer Wassereinstau zulässig
- nur Zu- und Ablaufverrohrung zugelassen
- Initialansaat mit standortgerechter Gras-Krautmischung
- Mahd nach dem 15. Juni

Die Maßnahme hat einerseits Rückhaltefunktion, steht aber andererseits als hochwertiges Feuchtbiotop für die Flora und Fauna zur Verfügung. Aufgrund dieser Hochwertigkeit wird die Fläche als anrechenbare Ausgleichsfläche in die Bilanz eingestellt.



## außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### **Teilfläche 1, Ökokonto „Eckwiese Mörtingen“, Fl. Nr. 436**

#### **Anlage einer Streuobstwiese**

**0,14 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

### **Teilfläche 2, Ökokonto „Deponie Nördlingen – Kleinerdlingen“**

#### **Entwicklung von Mager- und Trockenstandorten**

**0,24 ha**

- Sukzessionsflächen auf angedecktem Kalkschotter am Fuß des Deponiekörpers
- Schafbeweidung, alternativ jährliche Mahd im Herbst mit Mähgutabfuhr

### **Teilfläche 3, Ökokonto „Ochsenhäule / Mörtingen“, Fl. Nr. 425**

#### **Anlage einer Streuobstwiese und Waldsaumbepflanzung**

**0,26 ha**

Durch die Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang entsteht ein hochwertiger Lebensraumkomplex. 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 0,90 ha

Ausgleichsflächenangebot 0,92 ha

Der Flächenbedarf von 0,90 ha wird durch Maßnahmen auf Teilflächen mit einem Gesamtumfang von 0,92 ha kompensiert. Somit ist der Eingriff ausgeglichen.

## 6. Kostenschätzung für Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

	Menge	EP	GP
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches			
<b>Regenrückhaltebecken</b> (techn. Maßnahmen werden nicht kostengeschätzt)			
Grunderwerb	5.700 m <sup>2</sup>	1,00 €	5.700,00 €
Umwandlung von intensivem zu extensivem Grünland	5.700 m <sup>2</sup>	0,80 €	4.560,00 €
Jährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes für einen Zeitraum von 5 Jahren, 5.700 m <sup>2</sup> x 5 = 28.500 m <sup>2</sup>	28.500 m <sup>2</sup>	0,10 €	2.850,00 €
Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches			
Vorbemerkung: Die Maßnahmen auf den Mörtinger Flächen wurden bereits umgesetzt. Kosten liegen vor; es sind somit keine Schätzpreise, sondern tatsächliche Preise auf m <sup>2</sup> umgerechnet.			
<b>Teilfläche 1, „Eckwiese Mörtingen“,</b>			
Grunderwerb	1.350 m <sup>2</sup>	1,02 €	1.377,00 €
Anlage einer extensive Streuobstwiese incl. Baumpflanzung und Entwicklungspflege für 10 Jahre	1.350 m <sup>2</sup>	0,38 €	513,00 €
<b>Teilfläche 2, „Deponie Nördlingen“,</b>			
Grunderwerb	5.000 m <sup>2</sup>	1,00 €	5.000,00 €
Jährliche Beweidung bzw. Mahd der Flächen mit Entfernung des Mähgutes, Verhinderung der Verbuschung der Flächen und Kontrolle der Sukzession (auf 5 Jahre)	5.000 m <sup>2</sup>	0,30 €	1.500,00 €
<b>Teilfläche 3, „Ochsenhäule / Mörtingen“,</b>			
Grunderwerb	2.600 m <sup>2</sup>	1,02 €	2.652,00 €
Aufwendungen	2.600 m <sup>2</sup>	0,45 €	1.170,00 €
<b>Summe</b>			<b>25.322,00 €</b>

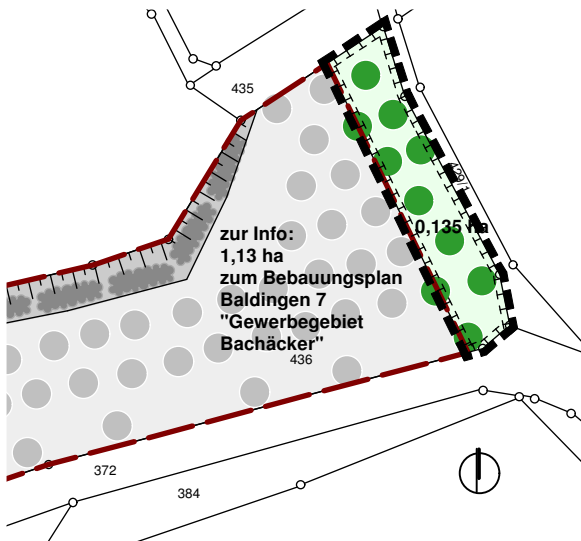
Aufgestellt:  
15.04.2008

geändert:  
09.09.2008

Becker + Haindl  
Gutenbergstraße 3  
86650 Wemding

.....  
Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt

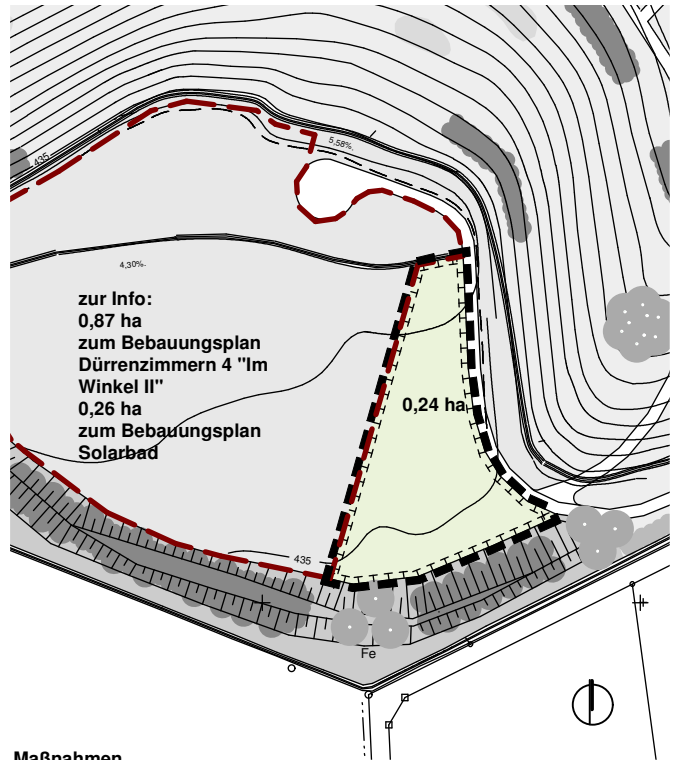
**Teilfläche 1**  
**Ökokonto "Eckwiese Mörtingen"**



**Maßnahmen**

-  Streuobstwiese

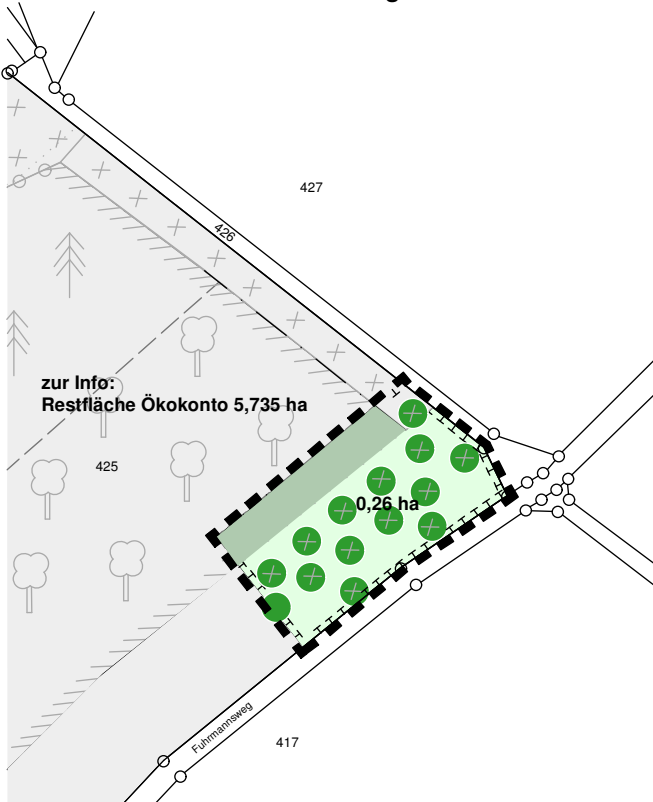
**Teilfläche 2**  
**Ökokonto "Deponie Nördlingen - Kleinerdlingen"**





**Maßnahmen**

-  Sukzession auf Kalkschotter



**Teilfläche 3**  
**Ökokonto "Ochsenhülle / Mörtingen"**




**Maßnahmen**

-  Streuobstwiese
-  Waldsaumbepflanzung

**Legende**

-  Räumlicher Geltungsbereich der Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan B 8 "Mühlweg Ost" Stadtteil Baldingen
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Zur Information**

-  Ausgleichsflächen bisheriger Bebauungspläne

Planverfasser  
**Becker + Haindl**

Architekten - Stadtplaner -  
 Landschaftsarchitekten  
 Gutenbergstr. 3, 86650 Wemding

Tel. 09092.1776  
 Fax 09092.1737

Vorhabensträger  
 Stadt Nördlingen  
 Stadtbauamt  
 Marktplatz 15  
 86720 Nördlingen

Vorhaben  
 Bebauungsplan B 8 "Mühlweg Ost"  
 Stadtteil Baldingen

Ausgleichsmaßnahmen

Anlage:	2
Datum:	15.04.2008 09.09.2008
Maßstab:	1 : 2.000
Bearbeiter:	Haindl
gez.	Offinger
gepr.	Haindl