

Große Kreisstadt

**donauwörth**

**Bebauungsplan**

**„Gewerbegebiet Riedlingen West II“**

**Umweltbericht (gemäß § 2 BauGB)  
und Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

**SATZUNG**



**Große Kreisstadt Donauwörth**  
Stadtbauamt

Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Einleitung**

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (einschl. der Beschreibung der Festsetzungen)
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

### **2. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

- 2.1 Beschreibung der Schutzgüter
- 2.2 Wechselwirkungen
- 2.3 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.5 Ausgleichsmaßnahmen
- 2.6 Alternativen zur vorliegenden Planung
- 2.7 Verwendete Unterlagen
- 2.8 Maßnahmen zur Überwachung
- 2.9 Zusammenfassung

### **3. Ermittlung der Ausgleichserfordernis gemäß Bayerischem Leitfaden**

- 3.1 Einstufung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Gebiets
- 3.2 Einstufung der Planung bezüglich der Eingriffsschwere
- 3.3 Vermeidung von Beeinträchtigungen
- 3.4 Festlegung des Kompensationsfaktors
- 3.5 Auszugleichende Fläche
- 3.6 Ausgleichsmaßnahmen

### **4. Waldrechtliche Aspekte**

**1. Einleitung****1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (einschl. der Beschreibung der Festsetzungen)**

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan
Art des Gebietes	Gewerbegebiet Öffentliche Grünflächen mit Regenrückhaltebecken
Art der Bebauung	Nutzungsschablone 1 und 2: GRZ 0,8 und GFZ 1,6 Nutzungsschablone 3: GRZ 0,8 und GFZ 2,0 Nutzungsschablone 4: GRZ 0,8 und GFZ 2,2
Erschließung	Die Erschließung erfolgt von Süden von der Hauselbergstraße her über die bestehende Josef-Gänsler-Straße; diese besitzt im Plangebiet eine Wendeschleife und führt nach Norden bis zur Kaiser-Karl-Straße weiter. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m. Gehwege mit 1,50 m Breite sind beidseitig, Parkbuchten einseitig vorhanden.
Flächenbedarf	Das Planungsgebiet umfasst ca. 12,5 ha (Bruttobauland); 10,2 ha Nettobauland, 0,9 ha privates Grün, 0,58 ha Verkehrsflächen, 0,87 ha Öffentliches Grün.
Aktuelle Nutzung	Das Gebiet ist zum großen Teil bereits bebaut und gewerblich genutzt. Nur im Süden wird ein Grundstück noch als Acker genutzt. Der nördliche Teil des Grundstücks 116 liegt nach dem Abriss einer Halle wieder brach und ist von Weiden und Hochstauden überwachsen.

**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 von Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bayerische Bauordnung (BayBO),

- Planzeichenverordnung (PlanzV),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

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

## 2. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

### 2.1 Beschreibung der Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Baubedingte Auswirkung</b>	<b>Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung</b>
<b>Klima/ Luft</b>	<p>In Strahlungs Nächten wurde und wird auf den noch nicht bebauten und nicht versiegelten Flächen durch starke Verdunstung Kaltluft gebildet, die langsam nach Süden und Südosten zur Donau hin abfließt bzw. auf der Fläche stehen bleibt, da die vorhandene Bundesstraße eine leichte Barriere bildet.</p> <p>Die am Hang im Westen abfließende Kaltluft staut sich hinter dem Bahndamm. Das Planungsgebiet hat damit für den Frischluftaustausch des besiedelten Gebietes nur <u>geringe</u> Wirkung.</p>		<p>Durch die Überbauung der Ackerflächen wird die Produktion von Kaltluft gemindert.</p> <p>Die Nebelhäufigkeit entlang der B16 im Bereich des Planungsgebietes wird dadurch etwas gemildert werden.</p> <p>Insgesamt verbleiben durch Durchgrünungsmaßnahmen nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Klima/Luft“.</p> <p><b><u>geringe Erheblichkeit</u></b></p>
<b>Boden</b>	Das Planungsgebiet ist Teil des Naturraums Donauried. Der Untergrund ist aus den quar-	Während der Baumaßnahmen werden gewachsene Bodenstrukturen verändert.	Durch Gebäude, Hofflächen und Zufahrten wird Boden versiegelt, überbaut und in seiner

	<p>tären Kies- Ablagerungen des Urstromtales der Donau aufgebaut und in Schichten von sandigen Auelehmen, Kiesen und Sanden überdeckt. Teilweise sind in tieferen Schichten Linsen aus Torfen und torfigen Tonen eingelagert.</p> <p>Die kalkreichen Aueböden entwickelten sich zu Braunerden, die aufgrund ihrer guten Filterfunktion relativ unempfindlich sind.</p> <p>Bezüglich des Wertes für das Schutzgut „Boden“ wird das Planungsgebiet aufgrund des vorherrschenden, unempfindlichen Bodentyps mit „gering“ bewertet.</p>		<p>Struktur gestört.</p> <p style="text-align: right;"><b>mittlere Erheblichkeit</b></p>
<b>Wasser</b>	<p>Der Grundwasserflurabstand wird im Planungsgebiet vom Donauwasserstand beeinflusst und ist zeitweise niedrig. (Bei Schürfungen und Schlitzsondierungen wurde Grundwasser in einer Tiefe von 0,6 m unter GOK festgestellt).</p> <p>Es ist mit gespanntem Grundwasser zu rechnen.</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>Bezüglich des Wertes für das Schutzgut „Wasser“ wird das Planungsgebiet aufgrund des zeitweise niedrigen bis</p>	<p>Beim Ausheben der Baugruben kann gespanntes Grundwasser aus den wasserführenden, quartären Kiesen sehr schnell in die geöffnete Baugrube einströmen.</p>	<p>Aufgrund der Versiegelung durch Überbauung und Verkehrserschließung kann zukünftig weniger Wasser versickern und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert.</p> <p>Die Fundamente, Kellergeschosse und Erdtanks liegen erwartungsgemäß zeitweise im Grundwasserbereich.</p> <p>Es besteht die Gefahr einer Grundwasserverschmutzung durch austretende wassergefährdende Stoffe (Benzin, Öl, Schmierstoffe etc.)</p>

	mittleren Grundwasserflurabstandes mit „mittel“ bewertet.	<b>mittlere Erheblichkeit</b>	<b>mittlere Erheblichkeit</b>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<p>Das Planungsgebiet wird großteils bereits gewerblich genutzt. Vor der Bebauung, wurde die Fläche als Acker und Intensivwiese bewirtschaftet und war daher aufgrund einer geringen Strukturvielfalt hinsichtlich des Wertes für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ mit „gering“ zu bewerten.</p> <p>Die heute noch nicht bebauten Fläche im Planungsgebiet wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein anderes Grundstück liegt brach.</p> <p>Die Fläche ist mit verschiedenen Weidenarten und im tieferliegenden Bereich an der Straße auch mit Erlen verbuscht. Im Untergrund wachsen Hochstauden und Schilf. (Salweide, Silberweide, Purpurweide, Grauerle, Goldrute, Ackerkratzdistel, Gemeine Kratzdistel u.a.).</p> <p>Der Lebensraum verbuschtes Brachland wird als Fläche mittlerer Bedeutung eingestuft, da er nicht genutzt wird und daher v.a. für Vögel, aber auch für Kleinsäuger, Insekten und Kerbtiere von Bedeutung ist.</p> <p>Es handelt sich aber um</p>	<p>In der Bauzeit kam und kommt es zeitweise zu Störungen der Tierwelt, insbesondere durch Baulärm.</p>	<p>Die Überbauung führte und führt zu Lebensraumverlust für Flora und Fauna.</p> <p>Es waren und sind vor allem intensiv genutzte Äcker von der Überbauung betroffen. In dem verbuschten Brachgrundstück wird ein Lebensraum mittlerer Bedeutung für Vögel und Kleinsäuger dauerhaft beseitigt.</p>

	<p>einen Biotoptyp, der mittelfristig anderswo gleichwertig entwickelt werden kann.</p> <p>Seltene oder gefährdete Arten wurden nicht festgestellt. Amtlich kartierte Biotope liegen und lagen nicht im Planungsgebiet.</p>		<p><b><u>geringe Erheblichkeit bzw. in einem Teilbereich mittlere Erheblichkeit</u></b></p>
<p><b>Mensch</b></p>	<p>An das geplante Gewerbegebiet grenzt im Westen an eine Bahnlinie, im Südosten an eine Bundesstraße und im Südwesten und im Nordosten an ein Gewerbegebiet an. Wohngebiete oder Naherholungsgebiete liegen nicht in unmittelbarer Nachbarschaft. Die nächstgelegenen Siedlungen sind durch die B16 bzw. durch die Bahnlinie vom Projektgebiet getrennt.</p> <p>Vom Zugverkehr auf der vorbeiführenden Bahnlinie Ingolstadt – Neuoffingen gehen Erschütterungen aus, die auf Menschen störend wirken können.</p> <p>Die überplante Fläche besitzt als Acker-, Brach- und Gewerbefläche nur geringe Strukturvielfalt. Ihre Lage zwischen Bahnlinie und B 16 macht sie als Erholungsfläche bedeutungslos.</p> <p>Insgesamt wird das Gebiet hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch“ mit gering bewertet.</p>	<p>Durch die Bautätigkeit kann es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß und Schallemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge kommen.</p>	<p>Durch Gewerbebetriebe kann es zu störender Lärmentwicklung und erhöhtem Verkehr kommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan sieht auf Grund der angrenzenden emittierenden Bahnanlagen ein reines Gewerbegebiet vor und schließt Wohnungen (einschließlich Wohnungen für Betriebsleiter) aus.</p> <p><b><u>geringe Beeinträchtigung</u></b></p>

<b>Land- schafts- bild</b>	Die überplante Fläche besaß und besitzt als Ackerfläche und Brachland nur geringe Strukturvielfalt. Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird ihr Wert als gering eingestuft.		Wenig gegliederte gewerbliche Bauten und Werbeanlagen stören das Landschaftsbild.  <b><u>geringe Erheblichkeit</u></b>
<b>Kultur und Sach- güter</b>	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet keine Objekte bekannt. (Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.) Daher wird das Gebiet hinsichtlich des Wertes für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter mit gering bewertet. Vom Zugverkehr auf der vorbeiführenden Bahnlinie Ingolstadt – Neuoffingen gehen Erschütterungen aus, die sehr empfindliche Sachgüter beeinträchtigen könnten.	<b><u>voraussichtlich keine Beeinträchtigung</u></b>  Sollten dennoch Beobachtungen oder Funde, die Bodendenkmäler vermuten lassen, auftreten, müssen diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde mitgeteilt werden.	Es sind keine Projektwirkungen zu erwarten.  <b><u>keine Beeinträchtigung</u></b>

## 2.2 Wechselwirkungen

Durch die Beeinträchtigung klimatischer Funktionen können sich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ergeben. Da die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ als gering eingestuft sind, sind keine wesentlichen Wechselwirkungen mit dem Schutzgut „Mensch“ zu erwarten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung führt zu einer geringeren Versickerung des Niederschlagswassers und damit zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

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

### Prognose bei Nichtdurchführung

Ein Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut. Für die noch nicht bebauten Grundstücke ist davon auszugehen, dass sie weiterhin brach liegen bzw. dass sie weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, falls die Überbauung mit Gewerbebauten nicht erfolgt. Ohne Bebauungsplan könnten für diese Grundstücke Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt werden.



Als Folge davon wird die Ackerfläche auch zukünftig nur eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen haben und der Nährstoffeintrag in das Grundwasser wird bestehen bleiben.

Im Bereich der Brachfläche wird die Sukzession weiter fortschreiten; die bereits vorhandenen Weiden und Erlen werden sich zu einem geschlossenen Gehölzbestand entwickeln.

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

Nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baumpflanzung entlang der Bundesstraße B 16 auf öffentlichem Grund</li> <li>Pflanzung eines 5 m breiten Gehölzgürtels auf privaten Grundstücken an den Außengrenzen der Planungsfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen</li> <li>Die verbleibenden Freiflächen sind zu begrünen.</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Versiegelung muss auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Maß reduziert bleiben.</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt abgeleitet.</li> <li>Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdränagen zur dauerhaften Absenkung des Grundwassers sind unzulässig.</li> </ul>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Pflanzung von Gehölzen werden nur heimische, standortgerechte Arten vorgesehen.</li> <li>Entlang der B16 wird eine Baumreihe gepflanzt.</li> </ul>
<b>Mensch (Erholung)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baumpflanzung entlang der Bundesstraße B 16 und der Erschließungsstraße</li> <li>Pflanzung eines 5 m breiten Gehölzgürtels auf privaten Grundstücken an den Außengrenzen der Planungsfläche.</li> <li>Die verbleibenden Freiflächen sind zu begrünen.</li> <li>Neu zu erstellende Flachdächer sind möglichst in extensiver Form mit Stauden und Gräsern zu begrünen.</li> </ul>
<b>Land-schaftsbild, Ortsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchgrünung des Straßenraumes entlang der Erschließungsstraße.</li> <li>Baumpflanzung entlang der Bundesstraße 16.</li> <li>Die verbleibenden Freiflächen sind zu begrünen.</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Erschließungs- und Bauträger sowie Bauunternehmer) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.</li> </ul>

## **2.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Da der Bebauungsplan (altes Bauleitplanverfahren) bereits viermal ausgelegt worden war (zuletzt in der Zeit vom 03.05.1993 bis 03.06.1993) und somit Planreife erlangt hatte, wurden für einen großen Teil des Planungsgebiets schon vor dem 31.12.2000 Plangenehmigungen (nach § 33 BauGB) ausgesprochen und somit Baurecht geschaffen.

Gemäß § 247 Abs. 6 BauGB wurde in Bayern die Eingriffsregelung bis 31.12.2000 ausgesetzt. Die Eingriffsregelung muss damit auf die im Gebiet bestehenden Betriebe, die vor diesem Zeitpunkt genehmigt wurden, nicht angewendet werden. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden daher nur die noch unbebauten Flächen herangezogen.

## **2.6 Alternativen zur vorliegenden Planung**

Der vorliegende Bebauungsplan überplant ein bereits erschlossenes und bebautes Gewerbegebiet; mit seiner Hilfe sollen die restlichen Baulücken sinnvoll geschlossen und die Grundlage für eine abschließend geordnete Bebauung des Areals geschaffen werden. Es wurden daher keine Alternativen zur vorliegenden Planung geprüft.

## **2.7 Verwendete Unterlagen**

Die Aussagen insbesondere zu Klima, Biotop und Arten (keine schützenswerte Tier und Pflanzenarten) basieren auf Einschätzungen, den Aussagen des Landschaftsplans und der Auswertung der Biotop- und Artenschutzkartierungen. Für Aussagen zu Boden und Wasser wurde das Bodengutachten des Instituts für Materialprüfung Dr. Schellenberg Ing. GmbH aus Leipheim (vom 27.02.1992) verwendet.

## **2.8 Maßnahmen zur Überwachung**

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

Zur Überwachung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überprüfung der Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen  
4 Jahre nach Baubeginn
- Überprüfung der Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Konzepts  
4 Jahre nach Baubeginn
- Überprüfung der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen  
7 Jahre nach Baubeginn
- Überprüfung der Nutzungen im Baugebiet  
7 Jahre nach Baubeginn

## 2.9 Zusammenfassung

Die Ausweisung des „Gewerbegebiets Riedlingen West II“ erfolgte auf intensiv genutzten Ackerflächen. Inzwischen ist ein Großteil der Flächen bebaut und gewerblich genutzt. Unbebaut ist das Regenrückhaltebecken, ein verwaldetes Grundstück und ein Acker. Mit Ausnahme des Schutzgutes „Wasser“, für welches das Gebiet aufgrund eines zeitweise höheren Grundwasserstandes mittlere Bedeutung hat, wurden die Flächen bezüglich aller Schutzgüter als gering eingestuft. Lediglich Grundstück 116 ist für die Tier- und Pflanzenwelt von mittlerer Bedeutung; der Vegetationsbestand ist aber kurz- bis mittelfristig an anderer Stelle ersetzbar.

Eingriffsminderungsmaßnahmen, wie die Verwendung offenporigen Pflasters für Zufahrten, Park- und Stellflächen, der Einbau eines Regenrückhaltebeckens und Begrünungsmaßnahmen entlang der Josef-Gänsler-Straße und der B 16 sind vorgesehen.

Insgesamt sind sowohl die Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter, als auch die Wechselwirkungen als gering einzustufen. Die Neuversiegelung vorher offenen Bodens wird als Eingriff betrachtet und soll durch die Abbuchung vom Ökokonten und durch andere Ausgleichs- und Sukzessionsflächen ausgeglichen werden.

**Von dem geplanten Bauvorhaben gehen keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen aus.**

## 3. Ermittlung der Ausgleichserfordernis gemäß Bayerischem Leitfaden

### 3.1 Einstufung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Gebiets

Bei dem Untersuchungsgebiet (Flurstück 116, Gemarkung Riedlingen) handelte es sich im Süden um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen; es ist als Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen:

#### Kategorie I, Liste 1a

Der Weidenwald im nördlichen Bereich vom Flurstück 116 Gemarkung Riedlingen wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft:

#### Kategorie II, Liste 1b

### 3.2 Einstufung der Planung bezüglich der Eingriffsschwere

Geplant ist ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8. Der Eingriff hat daher einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad:

#### Typ A

### 3.3 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Abzüge aufgrund von Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

**Schutzgut Arten und Lebensräume (Eingrünung und Durchgrünung)**

- Festsetzung: [...] Pro 1.000,00 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und pro acht Stellplätze ist ein Laubbaum erster Ordnung aus der Pflanzliste (siehe Punkt 9.5) zu pflanzen.
- Festsetzung: [...] Entlang der Grenze zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind Grünstreifen von 5,00 m Breite mit einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m anzulegen und mit Gehölzen der Artenlisten 9.5 und 9.6 zu bepflanzen.

**Abzug: 0,05****Schutzgüter Wasser und Boden**

- Festsetzung: Die Versiegelung der Oberfläche muss auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist über Grünflächen breitflächig in den Untergrund einzuleiten. Soweit möglich, sind wasser-durchlässige Befestigungen zu wählen.
- Festsetzung: Im Baugebiet ist ein Regenrückhaltebecken festgesetzt und auch schon gebaut.

**Abzug: 0,05****3.4 Festlegung des Kompensationsfaktors**

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich:

Kategorie I bei Typ A:	Faktor 0,3 - 0,6
Kategorie II bei Typ A:	Faktor 0,8 – 1,0

Abzüge für Vermeidung von Beeinträchtigungen:

Eingrünung und Durchgrünung	0,05
Versickerung von Niederschlagswasser und Bau eines Regenrückhaltebeckens	0,05

**Gesamtabzug 0,10**

Ermittlung des anzuwendenden Faktors für den nördlichen Bereich:

1,0 (Maximalfaktor) – 0,10 (Abzüge) = **0,9** (anzuwendender Faktor)

Ermittlung des anzuwendenden Faktors für den südlichen Bereich:

0,6 (Maximalfaktor) – 0,10 (Abzüge) = **0,5** (anzuwendender Faktor)

**3.5. Auszugleichende Fläche**

Als auszugleichende Fläche gelten die noch nicht bebauten Grundstücke.

Die Grundstücke Flr. Nr. 111/4 und der südliche Teil von Flr. Nr. 113 (früher 111/2) werden nicht mehr in die Bilanzierung mit einbezogen, da sie zum Stichtag 31.12.2000 durch die entstandene umgebende Bebauung bereits als Baulücke nach § 34 in Verbindung mit § 1a BauGB einzustufen waren.

Auszugleichen ist:

Flurstück 116 Gemarkung Riedlingen: 24.187,00 m<sup>2</sup>

Dabei teilt sich das Flurstück in den nördlichen Teil: 9.815,00 m<sup>2</sup>  
und den südlichen Teil: 14.372,00 m<sup>2</sup>

9.815,00 m <sup>2</sup>	x	0,9	=	8.833,50 m <sup>2</sup>
14.372,00 m <sup>2</sup>	x	0,5	=	7.186,00 m <sup>2</sup>
(Erschließungsfläche)	x	(Faktor)	=	(Ausgleichsfläche)

**Die erforderliche Ausgleichsfläche für das Plangebiet „Gewerbegebiet Riedlingen West II“ beträgt 8.833,50 m<sup>2</sup> + 7.186,00 m<sup>2</sup> = 16.019,50 m<sup>2</sup>.**

### 3.6 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturrechtliche Ausgleich wird auf folgenden Ausgleichsflächen erbracht:

- 300,00 m<sup>2</sup> auf dem Ökokonto 3 (Flurstück 1001 Gemarkung Zirgesheim)

Ursprünglicher Bestand:

Die Fläche wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Maßnahmen:

Als kurz bis mittelfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp mit einer Entwicklungsdauer von ca. 1-25 Jahre wird die Schaffung einer mosaikartig zusammengesetzten Fläche mit unterschiedlichen Lebensräumen für Fauna und Flora angestrebt.

Zur landschaftsplanerischen Umsetzung werden im Einzelnen, unter Berücksichtigung der vorhandenen natürlichen Gegebenheiten des Umfeldes, folgende Maßnahmen erforderlich:

- Oberbodenabtrag zur Schaffung von Magerstandorten
- Feldgehölzstreifen als Initialpflanzung mit standorttypischen Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation
- Punktuelle Pflanzung von Bäumen des Eichen-Ulmen-Waldes (Hartholzaue)
- Aufbringen von samenreichem Mähgut aus floristisch wertvollen Flächen im Donauwörther Raum.

- 13.070,00 m<sup>2</sup> auf den Ökokonten 4 und 5 (Flurstücke 255, 256, 257, 258 und 259 jeweils Gemarkung Auchsesheim)

Ursprünglicher Bestand:

Die Fläche wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Maßnahmen:

Als kurz bis mittelfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp mit einer Entwicklungsdauer von ca. 1-25 Jahre werden unbefestigte Gräben und renaturierte Fließgewässerabschnitte mit Verlandungsbereichen, Röhrichtgürteln vorgesehen.

Zur landschaftsplanerischen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme werden im Einzelnen (unter Berücksichtigung der vorhandenen natürlichen Gegebenheiten des angrenzenden Umfeldes) folgende Maßnahmen erforderlich:

- Wiederherstellung eines natürlichen Grabenverlaufs,
  - Einbringung von Totholz im Grabenverlauf,
  - Schaffung von buchtartigen Aufweitungen als Retentionsraums,
  - Punktuelle Pflanzung von Bäumen des Traubenkirschen-Eschen-Waldes,
  - Ansaat und extensive Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- 1.616,00 m<sup>2</sup> auf der Ausgleichsfläche in den Wörnitzauen (Flurstück 1242 Gemarkung Riedlingen)

Ursprünglicher Bestand:

Artenreiche Glatthaferwiese frisch-feucht und intensiv genutzt; herbstliche Schafbeweidung.

Maßnahmen:

Umwandlung von einer intensiven Glatthaferwiese in ein artenreiches Grünland, feucht mit seggen- und binsenreichen Nasswiesenbereichen durch Anlage von mähbaren Vermuldungen.

- 2.583,75 m<sup>2</sup> einer Sukzessionsfläche des Donauwörther Forsts (Teilfläche des Flurstücks 2579 Gemarkung Donauwörth)

Die Sukzessionsfläche wird gemäß der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Donau-Ries mit einem Faktor von 0,4 als Ausgleichsfläche anerkannt, daher ergibt sie sich wie folgt:

$$2.583,75 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,4 \quad = \quad \underline{1.033,50 \text{ m}^2}$$

Entwicklungsziel:

Erhalt und Sicherstellung einer ungestörten Sukzession auf einer ehemaligen intensiv gepflegten (entbuschten) Stromlinientrasse.

Sukzessionsflora bestehend aus:

Baumarten: Aspen, Eichen, Weidenarten, Silberpappel, Bergahorn

Hecken: Weißdorn, Schwarzdorn, Holunder, Wildobst, Brombeere, Himbeere

Entwicklungsmaßnahmen:

Komplette Einstellung der Pflegemaßnahmen

Verbot von Düngemittel und Herbizideinsatz

Pflegemaßnahmen:

Mulchen des nicht befestigten Grünweges (alle 3-4 Jahre)

Entnahme eventuell aufkommender Nadelhölzer (Fichte, Nordmanntanne nach Anfall)

#### **4. Waldrechtliche Aspekte**

Der nördliche Bereich vom Flurstück 116, Gemarkung Riedlingen, ist Wald im Sinne des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG).

Nach dem die Waldfläche durch Sukzession auf einer Brachfläche eher zufällig entstanden ist, ist diese Fläche mit keinerlei Funktion nach dem Waldfunktionsplan gemäß Art. 6 BayWaldG belegt. Auch besitzt diese Fläche keinen anderweitig relevanten Schutzstatus. Insofern gibt es keine Gründe, die gegen eine Rodung dieser Waldfläche sprechen.

Die Beseitigung dieser Waldfläche stellt eine Rodung gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG dar und bedarf einer Erlaubnis.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aus Nördlingen stimmt mit Schreiben vom 30.10.2017 (Gz. 7716.2) der Rodung ohne weitere Auflagen zu. Eine Ersatzaufforstung ist nicht erforderlich.

Donauwörth, den 08.12.2017



Jürgen Sorré  
Oberbürgermeister