

**MARKTGEMEINDE HEIDENHEIM**  
**Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen**

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE)  
„Heidenheimer Straße“  
im OT Hechlingen a. See**

**1. Änderung**

**ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG  
zum Bebauungsplan nach §9 (8) BauGB**

**zu Punkt 6: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,70 erhöht sich auch die erforderliche Ausgleichsfläche gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Abarbeitung erfolgt entsprechend der ursprünglichen Vorgehensweise der Begründung vom 04.10.2013 im Regelverfahren.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die Einstufung erfolgt entsprechend dem Ausgangszustand von 2013.

Einstufung nach Abb. 4 des Leitfadens:

Kategorie I, Grünland intensiv genutzt (stark eutrophierte Bereiche) und

Kategorie II, Grünland mäßig intensiv bis extensiv genutzt (weniger eutrophierte Bereiche mit Kräutern) sowie Baumreihe.

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Baugebietes wird mit 0,7 anstelle der bisherigen 0,35 festgesetzt. Dies ergibt Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Einstufung nach Abb. 5 des Leitfadens: Bebauung mit GRZ > 0,35 entspricht Typ A.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Beeinträchtigungsintensität nach Abb. 6 des Leitfadens: A I und A II

eGE-Fläche gesamt = 13.250 m<sup>2</sup>

abzüglich vorh. Wegfläche = -460 m<sup>2</sup>

Eingriffsfläche gesamt = 12.790 m<sup>2</sup>

Ermittlung und Festlegung des Kompensationsfaktors nach Abb. 7:

Kategorie I, Feld A I,

Grünland intensiv genutzt mit geringer Wertigkeit (artenarm, eutroph),

Fläche = 5.010 m<sup>2</sup>,

→ Kompensationsfaktor neu 0,45 (Kompensationsfaktor alt 0,35)

→ ergibt  $0,45 \times 5.010 \text{ m}^2 = 2.254,5 \text{ m}^2$

Kategorie II, Feld A II,

Grünland mäßig intensiv bis extensiv genutzt sowie Baumreihe,

Fläche = 7.780 m<sup>2</sup>

→ Kompensationsfaktor neu 0,90 (Kompensationsfaktor alt 0,65)

→ ergibt  $0,90 \times 7.780 \text{ m}^2 = 7.002,0 \text{ m}^2$

Begründung für die Kompensationsfaktoren:

siehe ursprüngliche Begründung vom 04.10.2013

Ermittlung der zusätzlichen erforderlichen Ausgleichsfläche durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,70:

- gesamte erforderliche Ausgleichsfläche bei GRZ 0,70: 9.256,5 m<sup>2</sup>
- hiervon bereits berücksichtigt bei der ursprünglichen Planung mit GRZ 0,35: 6.810 m<sup>2</sup>

→ ergibt zusätzlich erforderliche Ausgleichsfläche 9.256,5 m<sup>2</sup> – 6.810,0 m<sup>2</sup> = 2.446,5 m<sup>2</sup>,  
ergibt gerundet: **2.450 m<sup>2</sup>**

Der zusätzlich erforderliche Ausgleich wird wie folgt realisiert:

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt im westlichen Bereich der Flur-Nr. 3899, Gemarkung Hechlingen a. See. Es handelt sich hierbei um eine brachgelegte landwirtschaftliche Fläche am Egelseegraben, die in den letzten Jahren nicht gepflegt wurde und zunehmend verbuscht. Der Biber ist im Bereich aktiv.

Die genaue Lage und Ausdehnung der Einzelmaßnahmen ist vor Ort zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen in Abhängigkeit der Topographie und der vorhandenen Vegetationsstrukturen. Auch die Pflege der Fläche ist differenziert nach vorheriger Abstimmung vor Ort vorzunehmen.

Prinzipielle Maßnahmen:

Vorhandene Gehölze entlang der Grundstücksgrenzen sind zu erhalten und durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ergänzen. Einzelne Bäume sind in den übrigen Flächen zu pflanzen. In Teilbereichen ist Weidengebüsch durch das Setzen von Weidensteckhölzern zu entwickeln. Zu pflanzende Gehölze sind mit einem Biberschutz zu versehen.

Pflanzqualitäten:

Es ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden (Süddeutsches Berg- und Hügelland).

Bäume: Hochstamm, mind. 2xv, mB, StU mind. 10-12 bzw. Solitär, 3xv, mB, H mind. 250-300 cm;

Heister: verpflanzte Ware, Umfang ab 5 cm, Pflanzabstand 1,5 m;

Sträucher: mind. 2jährige, Pflanze 2/0, 50-80 h, Pflanzabstand 1,5 m;

Weidensteckholz: 1jähriges Steckholz, 80-120 cm hoch, 1 St/m<sup>2</sup>;

Die Gehölze sind in den ersten Jahren bei Trockenheit ausreichend zu wässern.

Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen.

Bei einem Gesamtausfall ab 5% sind flächige Pflanzungen ebenfalls nachzupflanzen.

Mögliche Gehölzarten:

Acer platanoides, Alnus glutinosa, Betula pendula, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Prunus padus, Salix alba, Salix caprea, Salix cinerea, Salix fragilis, Salix viminalis, Sambucus nigra, Viburnum opulus;

In den mittleren Flächen in Richtung Graben sind Mulden abzuschleifen auf ca. 10-20% der Fläche, so dass sich Feucht- und Nasswiesenareale bzw. Röhrichte entwickeln können.

Die Mulden sind außerhalb vorhandener wertvollerer Vegetationsstrukturen anzulegen.

Hierzu ist Oberboden abzuschleifen. Auf erneuten Oberbodenauftrag ist zu verzichten.

Die Flächen sollen sich durch Sukzession und gezielte Pflege (siehe unten) entwickeln.

Generell sind die Aktivitäten des Bibers auf der Fläche zu tolerieren, soweit hiervon keine Schäden bzw. Gefahren für die benachbarten Grundstücke ausgehen.

Die Fläche ist zumindest in Teilbereichen dauerhaft und differenziert zu pflegen in Abhängigkeit der Biberaktivität, der Zugänglichkeit und der Art sich entwickelnder Biotoptypen.

Folgende Pflegemaßnahmen sind prinzipiell vorzusehen:

- Eine erste Pflege von Teilflächen, insbesondere Zurücknahme von Gehölzaufwuchs / Verbuschung, ist noch vor o.g. weiteren Maßnahmen durchzuführen;
- Jährliche abschnittsweise Mahd von Röhrichtflächen, Hochstaudenflächen u.ä., im 3jährigen Turnus (jedes Jahr ist ein Drittel der Fläche im Wechsel zu mähen); ggf. kommt in den Anfangsjahren auch ein 2jähriger Turnus in Frage (jedes Jahr ist die Hälfte der Fläche im Wechsel zu mähen); das Mähgut ist zu entfernen; Mahd im Herbst zwischen Oktober und November; besonders wichtig ist hierbei, dass die Röhricht – und Hochstaudenbereiche abschnittsweise im Winter belassen werden, um Deckungs- und Überwinterungsmöglichkeiten für Niederwild, Vögel und Insekten zu erhalten;
- Ein- bis zweischürige Mahd sich entwickelnder Feucht- und Nasswiesenareale bzw. artenreicher Wiesenareale, frühester Schnitzeitpunkt 1.7., das Mähgut ist zu entfernen;
- Wässerung und Pflege der neu gepflanzten Gehölze siehe oben; Entfernen von Baumpfählen, Bindungen nach 2-3 Jahren
- Abschnittsweise Heckenpflege ca. alle 5-10 Jahre;
- Verzicht auf den Einsatz von Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln;
- Verzicht auf Schleppen und Walzen;

Die Gesamtfläche der Maßnahme Flur-Nr. 3899, Gemarkung Hechlingen a. See, beträgt 5.300 m<sup>2</sup>. Für den zusätzlich erforderlichen Ausgleich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heidenheimer Straße“ im OT Hechlingen a. See ist hiervon eine Fläche von 2.450 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die restlichen 2.850 m<sup>2</sup> Fläche werden als Ökokontofläche eingetragen.

Anlage: Planausschnitt DIN A3 zur Ausgleichsmaßnahme

Aufgestellt:  
Ellingen, 28.01.2021

Tanja Strauch  
Landschaftsarchitektin