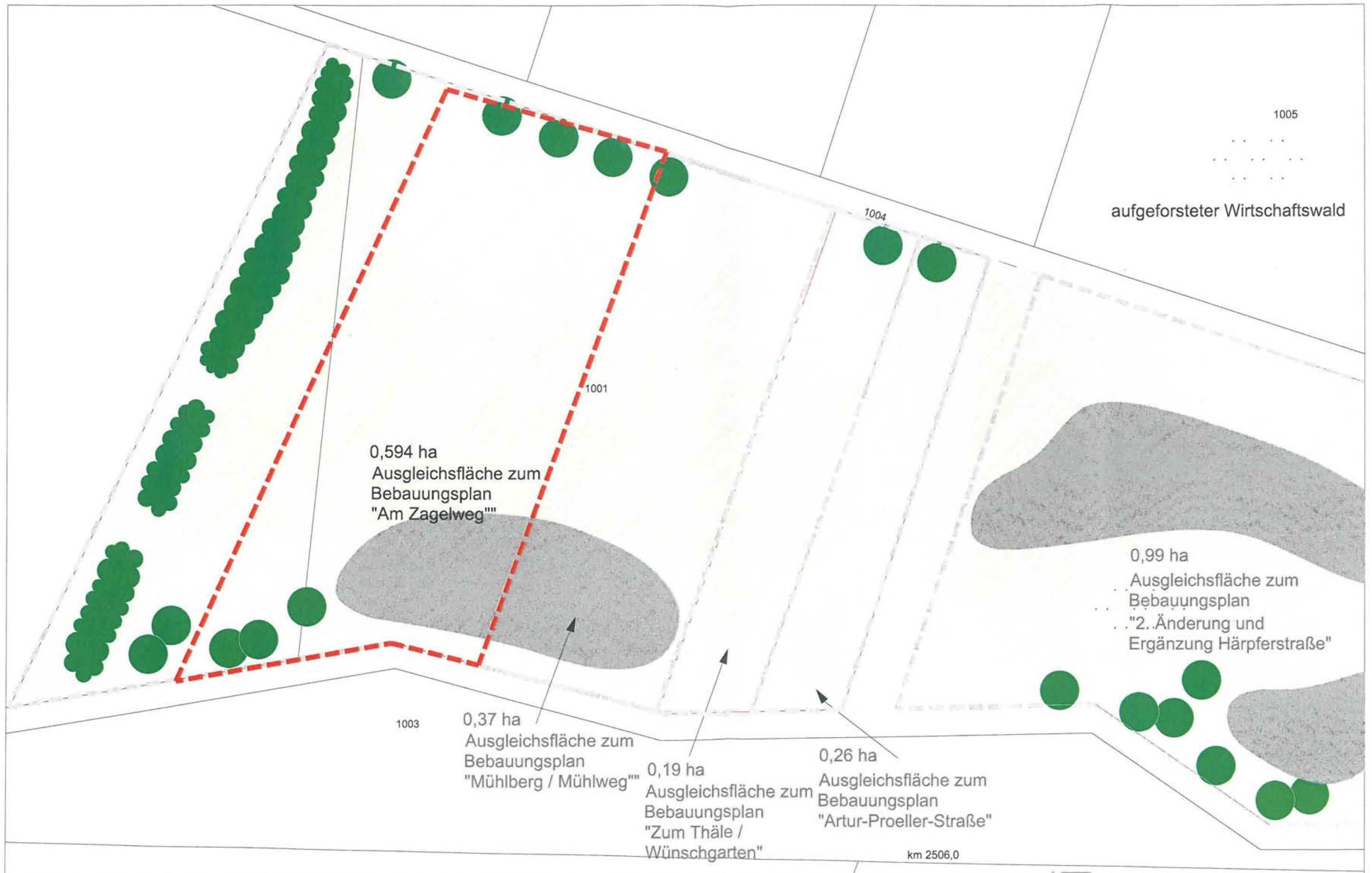


Eibl Ingenieur GmbH

Ausgleichsbebauungsplan zum Bebauungsplan "Am Zagelweg" Stadt Donauwörth- Entwurf

3. Ökokonto Gemarkung Zirgesheim Flr. Nr. 1001

M 1 : 1000 Okt. 2007



# Bebauungsplan „Am Zagelweg“

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung nach der Bedeutung der einzelnen Schutzgüter

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um Mähwiesen. Der Boden ist anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope.

Die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ist als Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild einzustufen: **Kategorie I**

Fläche Kategorie I                      **12.330 m<sup>2</sup>**

Der Bereich nördlich des Friedhofs stellt als junge Obstwiese mit einigen älteren Bäumen einen idealen Übergang zwischen Dorf und Friedhof dar und muss mit **Kategorie II** eingestuft werden.

Fläche Kategorie II                      **1.445 m<sup>2</sup>**

### 2. Einstufung der Planung bezüglich der Eingriffsschwere

Geplant ist ein Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35. Der Eingriff hat daher einen niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad: Typ B.

Dies ergibt nach der Matrix im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bei Kategorie I den Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6 (niedrigster möglicher Wert - Maximalwert) bei Kategorie II den Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8.

### 3. Vermeidung von Beeinträchtigungen

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

#### Schutzgut „Arten und Lebensräume“

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung (Abzug: - 0,05)

Festsetzung: Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein einheimisches Großgehölz oder ein Obstbaum als Hochstamm auf geeignetem Standort zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Festsetzung: Erhalt und Ergänzung der Obstwiese als öffentliches Grün zur Sicherung des Ortsrandes;

#### Schutzgut „Landschaftsbild“ (Abzug: - 0,05)

Festsetzung eines 5 m breiten privaten Grünstreifens, der mit Gehölzen zu bepflanzen ist, als Ortsrandeingrünung;



#### 4. Festlegung des Kompensationsfaktors

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich:

Maximalfaktor bei <b>Kategorie I, Typ B</b>	0,5
Abzüge für Vermeidung von Beeinträchtigungen	- 0,1
Anzuwendender Kompensationsfaktor:	$0,5 - 0,1 = 0,4$

Maximalfaktor bei <b>Kategorie II, Typ B:</b>	0,8
Abzüge für Vermeidung von Beeinträchtigungen:	-0,1
Anzuwendender Kompensationsfaktor:	$0,8 - 0,1 = 0,7$

#### 5. Auszugleichende Fläche

Flächenanteil Kategorie I	$12.330 \text{ m}^2 \times 0,4$	4.932,0 m <sup>2</sup>
Flächenanteil Kategorie II	$1.445 \text{ m}^2 \times 0,7$	1.011,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b><math>4.932,0 + 1.011,5</math></b>	<b>5.943,5 m<sup>2</sup></b>

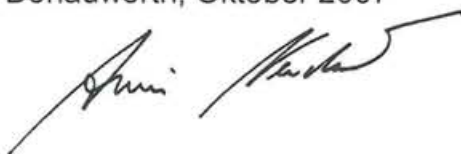
Der Ausgleichsflächenbedarf für das Baugebiet „Am Zagelweg“ beträgt 5.943,5 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich findet auf der Ökokontofläche III der Stadt Donauwörth (Stadtteil Zirgesheim) statt.

#### 6. Anteil öffentlicher Fläche

<b>Neu überplante Fläche gesamt</b>	<b>13.775 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Davon private Flächen	12.565 m <sup>2</sup>	91,3 %
Davon öffentliche Flächen	1.210 m <sup>2</sup>	8,7 %
Anteil Privateigentümer am Ausgleich	1.210 m <sup>2</sup>	91 % von 5.943,5 m <sup>2</sup>
Anteil öffentliche Hand an Ausgleich	517,1 m <sup>2</sup>	8,7 %

Donauwörth, Oktober 2007



Armin Neudert  
Oberbürgermeister