

## **Anlage 1 :**

# **Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung zum Bebauungsplan „Mühlberg / Mühlweg“**

## **Satzung**

**23. November 2007**

**Auftraggeber:** Große Kreisstadt Donauwörth  
Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

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

## **Anlage 1:**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung zum Bebauungsplan „Mühlberg / Mühlweg“**

- 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 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

## **Anhang**

- 1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Bestand – Bewertung – Eingriffsbilanz M 1: 1.000
- 2 Ausgleichsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Mühlberg / Mühlweg“ M 1: 1.000

## **1. Ausgangssituation**

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

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

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

### **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**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth ist das Planungsgebiet größtenteils als „Wohnbaufläche“, dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

## 2. Darstellung und Bewertung des Bestandes

### 2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Planungsgebiet umfasst ca. 3,2 ha und liegt nordwestlich des Altstadt-kerns von Donauwörth. Derzeitig ist der Kern des Gebietes geprägt durch eine lückige, ältere Streuobstwiese. Diese wird seit Jahren extensiv durch Beweidung genutzt. Im östlichen Anschluss befindet sich ein Villengarten, eingerahmt von einer Zierstrauchhecke und einer mächtigen, dominanten Rot-Buche. Im Norden befinden sich Wohnhausbebauung mit typischen Hausgärten. Im Westen liegt das Gelände der „Stadmühle“. Im Süden und Südwesten befinden sich schotterbefestigte Parkieranlagen, ein Wohnhaus und die „Invalidenkaserne“ mit Kleingärten.

### Biotoptypen

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

Die Bewertung der im Planungsbereich vorkommenden Biotoptypen erfolgte, analog zu dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit der Natur' der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, dreistufig:

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

Im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes wurden nach folgende Biotop- und Nutzungstypen aufgenommen und bewertet:

- Versiegelte Flächen, Asphalt	Gebiete ohne Bedeutung
- wassergebundene Befestigung	Gebiete ohne Bedeutung
- Parkplatz wassergebunden mit Gehölzstrukturen	Gebiete geringer Bedeutung
- Gehölzsukzession reif	Gebiete mittlerer Bedeutung
- Extensive Streuobstwiese, beweidet	Gebiete mittlerer Bedeutung
- Hausgarten	Gebiete geringer Bedeutung
- Kleingarten	Gebiete geringer – mittlerer Bedeutung

Die Biotoptypen und die Bewertung sind in dem Plan „Bestand – Bewertung – Eingriffsbilanz“, M 1:1.000 (siehe Anhang 1) dargestellt.

### **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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen weitgehend bebaut (Stadmühle mit Nebengebäuden, Wohnhäuser, Invalidenkaserne). Der Bebauungsplan ordnet hier nur planungsrechtlich. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der überwiegend geringen Wertigkeit der vorhandenen Biototypen, ist in diesen Bereichen die Eingriffserheblichkeit nicht erreicht und kein Ausgleichsbedarf vorhanden.

Der eigentliche Eingriff liegt im Zentrum des Gebietes. Hier wird die bestehende Streuobstwiese und ein Hausgarten eingerahmt durch eine Hecke (Haselnuss dominiert) vollständig überbaut. Auf Grund der Hanglage müssen für die Erschließung des Gebietes umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt werden, so dass keine Möglichkeit besteht einzelne Obstbäume zu sichern.

### **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:

- Die Verkehrswege wurden auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Minimum reduziert
- Verringerung der Versiegelung durch sickerfähigen Belag auf Stellplätzen und Zufahrten
- Baumpflanzungen entlang des Mühlwegs

## 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

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 EINGRIFFSSCHWERE	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaus-halt und Landschaftsbild	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>
<b>Kategorie II</b> <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> - extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand, Heckengebiet - Bauminselfen, 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>
<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)	

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 Anhang 1 Bestand – Bewertung - Eingriffsbilanz, M 1:1.000)

Der Eingriffsbereich ( $GRZ \leq 0,35$ ) wird dem Gebietstyp mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) zugeordnet. Durch die Verknüpfung von Gebietstypen B und den entsprechenden Wertigkeiten des Bestandes wird der zutreffende Kompensationsfaktor 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 neuen Bebauungsplanes sind Gebiete mit folgender Wertigkeit betroffen:  
 Typ B Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II) Ausgleichsfaktor  $_{max.} 0,8$

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

### Gebiet niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Typ B ( $GRZ \leq 0,35$ )

Kategorie	Eingriff		maximaler Ausgleichs- faktor	(Reduzier- wert)*	Ausgleichs- faktor		erforderlicher Ausgleich	
II : 'mittlerer Bedeutung'	6.240 m <sup>2</sup>	X	0,80	(0,10)	0,70	=	4.368 m <sup>2</sup>	0,44 ha

Der Umfang der insgesamt erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf 4.368 m<sup>2</sup>.

## 5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe sind im Rahmen des Ökokontos der Großen Kreisstadt Donauwörth folgende Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1001 im Überschwemmungsbereich der Donau südöstlich von Zirgesheim zwischen der Straße St 2215 und der Donau geplant:

- Oberbodenabtrag in vorhandenen Senken, Schaffung von Magerstandorten
- Feldgehölzstreifen als Initialanpflanzung mit standorttypischen Gehölzen
- Punktuelle Pflanzung von Bäumen des Eichen- Ulmen- Waldes
- Aufbringen von samenreichem Mähgut aus floristisch wertvollen Feuchtflächen im Donauwörther Raum.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden 4.368 m<sup>2</sup> als Fläche für Natur und Landschaft im Ausgleichsbauungsplan zum Bebauungsplan „Mühlberg / Mühlweg“ auf dem Flurstück Nr. 1001 ausgewiesen.

Die Maßnahmen sind in dem Plan „Ausgleichsbauungsplan zum Bebauungsplan „Mühlberg / Mühlweg“, M 1:1.000 (siehe Anhang 2) dargestellt.

#### 5.4 Bilanz - erforderlicher Ausgleich / Ausgleichsangebot

Ausgleichsflächenbedarf 0,44 ha

Ausgleichsflächenangebot: 1,37 ha im Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplans zum Bebauungsplan „Mühlberg / Mühlweg“ auf dem Flurstück Nr. 1001 im Rahmen des Ökokontos der Großen Kreisstadt Donauwörth

Ökokonto: 0,93 ha verbleiben im Geltungsbereich des im Rahmen des Ökokontos der Großen Kreisstadt Donauwörth

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden 0,44 ha im Ausgleichsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Mühlberg / Mühlweg“ auf dem Flurstück Nr. 1001 ausgewiesen. Der Eingriff kann in vollem Umfang ausgeglichen werden. Durch die Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit den benachbarten Biotopen entsteht ein hochwertiger Lebensraumkomplex. Die Ausgleichsflächen sind dinglich für den Freistaat zu sichern.

Aufgestellt November 2007

Becker + Haindl  
Gutenbergstr. 3  
86650 Wemding

.....  
Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt