

# SO Quantya-Park Doblmühle Markt Windorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Anlage 2

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

26.11.2008

## **Inhaltverzeichnis:**

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung
2. Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung
3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen
  - 3.1 Beeinträchtigungsintensität
  - 3.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen
  - 3.3 Ausgleichsflächenbedarf
4. geplante Ausgleichsfläche

Kartenverzeichnis  
Plan-Nr.: 476.101  
Plan-Nr.: 476.102  
Plan-Nr.: 476.201

Landschaftsarchitektin  
Barbara Franz  
Ilzleite 22  
94034 Passau

Tel.: 0851/42839  
Fax: 0851/42624  
e-mail: [info@barbara-franz.de](mailto:info@barbara-franz.de)

26.11.2008

## 1. **Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung**

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter:

### **Kategorie I**

Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
- Wirtschaftsgrünland, Weidefläche  
- Wiesenhang mit vereinzelt Gehölzaufwuchs, beweidet

### **Kategorie II**

Flächen mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
- Laubmischwald

## 2. **Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung**

Versiegelungsgrad  $< 0,35$

Aufgrund der geringen Versiegelung und der damit verbundenen geringen Eingriffsschwere wird das Untersuchungsgebiet Typ B zugeordnet.

## 3. **Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen**

### 3.1 **Beeinträchtigungsintensität**

Gebiete mit  $GRZ < 0,35$  und Kategorie I:  
Feld B I, Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

Gebiet mit  $GRZ < 0,35$  und Kategorie II:  
Feld BII, Kompensationsfaktor: 0,5 – 0,8

Der Versiegelungsgrad im Sondergebiet ist außerordentlich gering. Er liegt weit unter 0,35 und ergibt sich lediglich aus dem Bestand an versiegelten Flächen. Bis auf einen kleinen Anbau an die bestehenden Stallungen werden keine weiteren Flächen versiegelt. D. h. der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen im SO resultiert nicht aus einer zusätzlichen Versiegelung sondern ergibt sich in erster Linie aus der Nutzungsänderung bzw. Nutzungsintensivierung und der damit verbundenen Störung von Lebensräumen im Waldrandbereich und Veränderung des Landschaftsbildes. Diese Eingriffe entsprechen nicht einer 35 %igen Versiegelung, die gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bei Typ B zulässig wäre.

Da der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen wesentlich geringer ausfällt als zulässig, muss der geforderte Ausgleich ebenfalls verringert werden. Für den Ausgleich der betroffenen Flächen in Kategorie I wird deshalb ein Kompensationsfaktor von 0,1 zugrundegelegt. Der Ausgleich der Flächen in Kategorie II erfolgt mit 0,2, was gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung (Seite 13) in besonderen Fällen zulässig ist.

### 3.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens
- Festsetzung von Ansaat- und Pflanzgeboten für die Zwischenflächen der Motocrossstrecke
- Festsetzung der Weideflächen
- Festsetzung privater Grünflächen
- Festsetzung von bestehenden Biotopflächen als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 3.3 Ausgleichsflächenbedarf

Die auszugleichenden Flächen innerhalb des Sondergebietes setzen sich wie folgt zusammen:

zusätzliche Bebauung:			115,00 m <sup>2</sup>
Reitplatz:			800,00 m <sup>2</sup>
befahrbarer Bereich für elektrobetriebene Zweiräder und Mountainbikes:			13.134,00 m <sup>2</sup>
auszugleichende Fläche gesamt:			14.049,00 m <sup>2</sup>
<hr/>			
Feld BI:	11.460,00 m <sup>2</sup>	x 0,1=	1.146,00 m <sup>2</sup>
Feld BII:	2.589,00 m <sup>2</sup>	x 0,2=	517,80 m <sup>2</sup>
erforderliche Ausgleichsfläche			1.663,80 m <sup>2</sup>
gerundet:			<b>1.670,00 m<sup>2</sup></b>

### 4. geplante Ausgleichsflächen

Die geplanten Ausgleichsflächen werden innerhalb des Umgriffes des Sondergebietes nachgewiesen. Der Perlbach mit seiner Ufervegetation ist bereits als Biotopkomplex kartiert, kann aber im Bereich des Untersuchungsgebietes noch deutlich aufgewertet werden. Der eng und tief eingeschnittene Bach kann durch Aufweitung des Bachbettes eine Laufverlängerung erfahren mit entsprechender Ausbildung der Kurven sowie Herstellung steiler und flacher Uferpartien. Dazu wird die an den Bach anschließende Wiesenfläche in einem Bereich zwischen 8,00 und 10,00 m Breite bis etwa auf das Niveau des Wasserspiegels bei normalem Wasserstand abgetragen. Zusätzlich werden innerhalb des abgeflachten Talbereiches Initialpflanzungen mit Erlengebüsch vorgesehen, die übrigen Tal- und Uferbereiche werden der natürlichen Sukzession überlassen. Mit diesen Maßnahmen kann eine hohe ökologische Wertigkeit erreicht werden und die Artenvielfalt im Gewässer und in der Uferzone deutlich erhöht werden. Das zu erwartende Ergebnis der Maßnahmen erlaubt den Anerkennungsfaktor von 2,0 anzusetzen, d. h. der erforderliche Ausgleich muss auf einer Fläche von  $1.670,00\text{m}^2 : 2 = 835,00\text{m}^2$  hergestellt werden.