
Bebauungs- und Grünordnungsplan

nach § 34 Abs. 4 BauGB

“Gewerbegebiet – Gewerbehof Brunnenricht”

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Stadt Parsberg erlässt gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 619), i.V.m. Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) diese Satzung.

17.07.2025



Verfasserin:

MARIA BOSSLE

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Am Buchberg 12 92331 Parsberg

Teil 1 - Erläuterung zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Nachfolgend wird das Planungsgebiet mit Hilfe der neuen Methodik der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie Fortschreibung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet. Mit der Fortschreibung des Leitfadens sollen Bewertungselemente der BayKompV für die baurechtliche Eingriffsregelung nutzbar gemacht und in den Leitfaden integriert werden.

1.1. Prüfung, ob ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Eine vereinfachte Vorgehensweise kann nach Prüfung der Checkliste (Abb. 5 des Leitfadens) nicht angewendet werden, da:

- die GRZ ist größer als 0,3

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Regelverfahren.

1.2. Rechtliche Grundlagen

Das BauGB enthält keine Definition für den Begriff des Eingriffs. Insoweit kann auf das BNatSchG zurückgegriffen werden (vgl. §1a Abs.3 S.1 BauGB). Vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu unterlassen. Das gemeindliche Planungsziel als solches wird durch das Vermeidungsgebot nicht infrage gestellt. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen aber durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Der Ausgleich zielt auf einen Ausgleich des Eingriffs ab, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Der Leitfaden findet nicht für alle Anwendungsbereich in der Bauleitplanung Anwendung. Er findet allerdings für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13a BauGB) bei einer Grundfläche von mehr als 20.000 m² Anwendung. Daher ist er für diesen Bebauungsplan verpflichtend anzuwenden.

1.3. Schnittstellen zu anderen umweltrechtlichen Prüfpflichten

Umweltprüfung zum Umweltbericht:

Nach § 50 Abs. 1 S.1 UVPG wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 S 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann nur im vereinfachten Verfahren abgesehen werden.

Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung:

Gemäß §1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs.4 BauGB und § 34 BNatSchG ist eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit ein Natura 2000-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck durch die Bauleitplanung beeinträchtigt werden kann. Auf eine Verträglichkeitsprüfung kann nur verzichtet werden, wenn die Möglichkeit nachteiliger Auswirkungen im Rahmen einer sog. Natura 2000-Vorprüfung ausgeschlossen werden kann.

Artenschutz:

Der Artenschutz ist grundsätzlich zu berücksichtigen. Der besondere Artenschutz, der europarechtliche Vorgaben der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie in nationales Recht umsetzt ist zudem abwägungsfest, d.h. die in §44 Abs 1 bis 3 BNatSchG enthaltenen Verbote können nicht weggewogen werden. Da Verbote auf die Vornahme von Handlungen bezogen sind, die erst im Rahmen des Planvollzugs zum Tragen kommen, muss die Bebauungsplanung und damit die Gemeinde gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim Planvollzug bewältigt werden können.

Gesetzlich geschützte Biotop:

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen zu erwarten, die zu Beeinträchtigungen von nach § 30 Abs. 2 BNatSchG oder Art.23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen führen, muss im Rahmen der Bebauungsplanung für bestimmte Handlungen geprüft werden, ob die Erteilung einer Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG möglich ist. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotop können im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Schutzgebiete:

Eine Überplanung von Schutzgebieten nach § 20 Abs. 2 BNatSchG und den hierzu ergangenen Schutzgebietsverordnungen ist nur möglich, wenn zuvor die betreffenden Flächen durch Änderungsverordnung aus dem Schutz entlassen wurden. Im Einzelfall kann eine Ausnahme nach der jeweiligen Schutzverordnung oder eine Befreiung ausreichend sein.

Bayerisches Waldgesetz:

Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Bayerischen Waldgesetz (BayWaldG) einen Ausgleich nach Waldrecht (z.B. Erstaufforstungen nach Art. 16 BayWaldG), kann der waldrechtliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsumfangs flächenmäßig angerechnet werden, wenn beide fachlichen Anforderungen erfüllt sind.

2. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Qualität des Landschaftsbildes

2.1. Bewertung von Natur und Landschaft vor der Bebauung

Zu untersuchen sind die Eingriffe, die durch die Ausweisung des Gewerbegebietes dauerhaft oder vorübergehend entstehen und die Auswirkungen auf die folgenden Umweltgüter haben. Die Einteilung erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Schutzgüter nach BauGB				
biotisch		abiotisch		
Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild
flächenbezogene Merkmale: Berechnungsmodell mit Wertepunkten	nicht flächenbezogene Merkmale: verbal-argumentativ	verbal - argumentativ		

Für das **Schutzgut Arten- und Lebensräume** werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den **Biotop- und Nutzungstypen (BNT)** der Biotopwertliste in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet. Dieser naturschutzfachliche Wert wird durch **Wertpunkte** ausgedrückt.

Die **Bewertung aller weiterer Schutzgüter** erfolgt verbal-argumentativ.

Vereinfachte Erfassung wertbestimmender Merkmale und ihre Ausprägungen in Wertpunkten (WP):

BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste :	0 WP
BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP):	3 WP
BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP):	8 WP
BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste bewertet	11-15WP

Es bleibt der Gemeinde überlassen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlichen Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten scheint.

Im Falle von BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert WP 11-15) muss stets eine konkrete flächenscharfe Erfassung, ggf. mit Kartierung der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen vorgenommen werden.

2.2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs abhängig. Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann aus dem **Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung** abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete verkehrsübliche Erschließung.

Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer **geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ:

Beeinträchtigungsfaktor = GRZ

Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer **hohen naturschutzfachlichen Bedeutung** sind die Wertpunkte des BNT gemäß Biotopwertliste BayKompV unmittelbar anzuwenden.

Beeinträchtigungsfaktor = 1

2.3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen **Planungsfaktor bis zu 20%** durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte x Beeinträchtigungsfaktor - Planungsfaktor

Der Spalte drei der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, in welche Kategorie nach der Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbildes das Schutzgut einzuordnen ist und ob ein Ausgleich erforderlich ist.

Umweltgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bewertung des Ausgangszustandes
Arten und Lebensräume	Versiegelte Flächen, Brachflächen mit artenarmen Aufwuchs	gering
Boden	anthropogen geprägter Boden unter Dauerbewuchs, bestehende befestigte Parkplatzflächen	gering
Wasser	bestehende befestigte Parkplatzflächen Gebiet mit hohem , intaktem Grundwasserflurabstand	gering
Klima	bestehende befestigte Parkpaltzfächen, Brachflächen	gering

Landschaftsbild	bestehende befestigte Parkpaltzfächen, Brachflächen	gering
------------------------	---	--------

3. Vermeidungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen

3.1. Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

Schutzgut Arten und Lebensräume	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme	Berücksichtigung bei der Eingriffsbilanzierung
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	Eingriff wird vermieden	Eingriff muss nicht bilanziert werden
Schutzgut Wasser	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme	Umgang mit der Maßnahme im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen	Eingriff wird vermieden (ansonsten wäre wasserrechtl. Zulassung erforderlich)	Eingriff muss nicht bilanziert werden
Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	Eingriff wird vermieden (ansonsten wäre wasserrechtl. Zulassung erforderlich)	Eingriff muss nicht bilanziert werden
Schutzgut Boden	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme	Umgang mit der Maßnahme im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung
Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	Eingriff wird vermieden (ansonsten wäre wasserrechtl. Zulassung erforderlich)	Eingriff muss nicht bilanziert werden
Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Stand der Technik (DIN-Normen)	Eingriff muss nicht bilanziert werden
Schutzgut Klima/Luft	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme	Umgang mit der Maßnahme im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung
Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen	Eingriff wird vermieden	Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen müssten zusätzlich zu den BNT bilanziert werden

Schutzgut Landschaftsbild	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme	Umgang mit der Maßnahme im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung
Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> • Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktionen einnehmen 	Eingriff wird vermieden	Durch die genannten Maßnahmen werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild vermieden, die zusätzlich zur Bilanzierung de BNT erfasst werden müssten.

4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung mit Flächennummer F	Fläche (m2)	Fl.Nr.	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
F1 Flächen ohne Nutzungsänderung (bestehende Verkehrsflächen, Brachflächen, Verkehrsbegleitgrün) – künftige Gewerbeflächen	1.087 1.405	418 419		
F1 Flächen ohne Nutzungsänderung (bestehende Verkehrsflächen, Verkehrsbegleitgrün)	2.260 411 975	1545 388 420	0,00	0,00
F2 Flächen ohne Nutzungsänderung (genehmigter Parkplatz, keine Ausgleichsflächen erforderlich) – künftige Gewerbeflächen	17.892	417	0,00	0,00
Gesamtfläche (Bebauungsplangebiet)	24.030			
Künftige Gewerbeflächen	20.384			
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten	gesamt			0,00

7. Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Gewerbegebietes

1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
2. Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.
3. Innerhalb des **Straßenbegleitgrüns der öffentlichen Verkehrsflächen** sind Laubbäume II. Wuchsordnung der Liste I, Punkt 1.1. in der Anzahl gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Verwendet werden heimische Gehölze, die Pflanzung von Straßenbaum-Sorten ist jedoch zulässig. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Mit Park- und Stellplätzen und Einfahrten ist ein Mindestabstand von 1m zu den Baumstandorten einzuhalten. Die verbleibenden Flächen des Straßenbegleitgrüns sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen oder mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
4. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen (**Zweckbestimmung Sickerflächen/Retentionsflächen**) für Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind diese als naturnahe Erdbecken anzulegen. Es darf keine Einbringung von nährstoffreichem Oberboden erfolgen, sondern eine Mischung von anstehendem Boden mit Natursand im Verhältnis 50:50. Befestigungen u.a. im Bereich von Auslässen, Gefällstrecken, sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Die Becken sind mit flachen Ufern (mähar) herzustellen.
5. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.
6. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
7. Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
8. Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.
9. Nadelholzhecken (außer Eibe) sind im gesamten Gewerbegebiet unzulässig.

Anlage

I. Liste der zu pflanzenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb“

1.1. Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14/16

Artenauswahl (Beispiele):

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus graeca</i>	Pannonische Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere