Bebauungs- und Grünordnungsplan

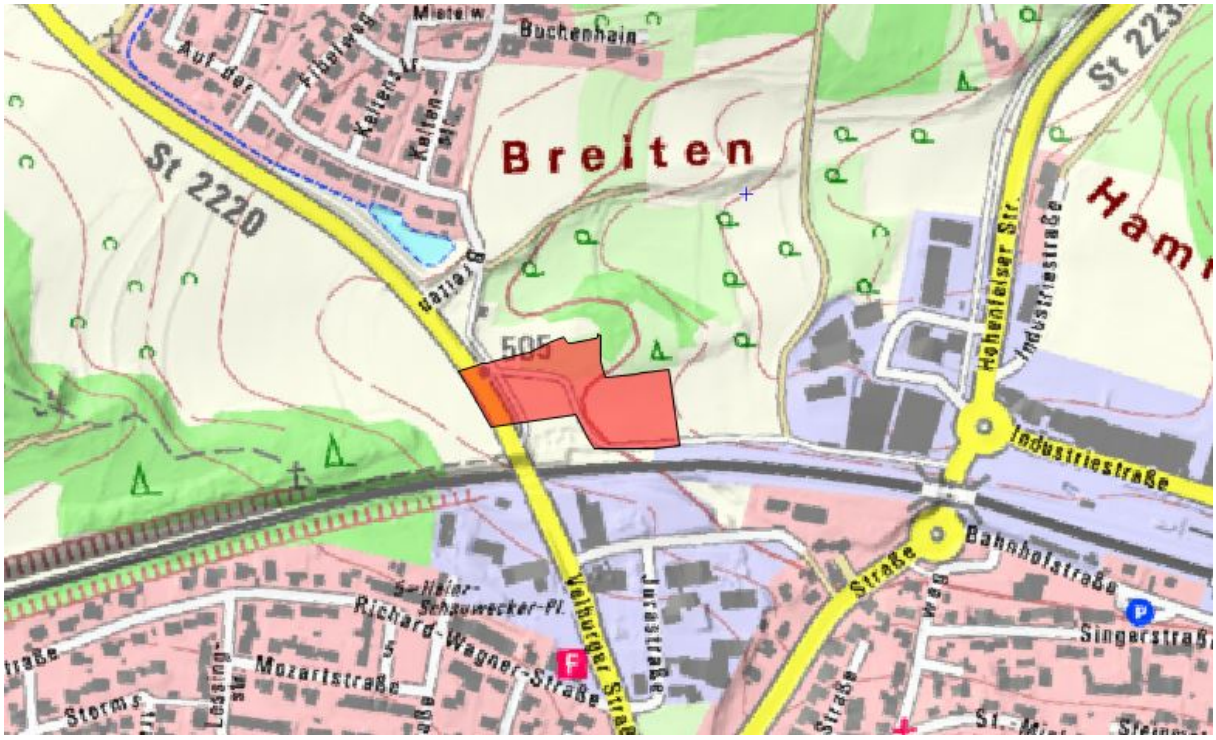
nach § 34 Abs. 4 BauGB

für das Sondergebiet „Lochäcker II“

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.

22.07.2025



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
- im Baugebiet Flächen vorkommen, die höhere Bedeutung für Natur und Landschaft haben
- gesetzlich geschützte Biotope betroffen sind

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.

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 di voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann nur im vereinfachte 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 Biotope:

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 Biotope 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) eine 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 eines Baugebietes 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 flächen-bezogene 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

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	extensiv bewirtschaftete Wiesen	mittel
Boden	anthropogen geprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)	hoch
Wasser	Gebiet mit hohem , intaktem Grundwasserflurabstand	gering
Klima	gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustausch bahnen	gering
Landschaftsbild	Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden Eingrünungs-Strukturen	hoch

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
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume (hier: gesetzlich geschützte Biotope)	Eingriff wird vermieden	keiner
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen	Eingriff wird vermieden	keiner
Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4 bzw. DIN 18920)	Eingriff wird vermieden	keiner
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet 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**
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Eingriff wird vermieden	Eingriff muss nicht bilanziert werden
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

4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte x Beeinträchtigungsfaktor - Planungsfaktor

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung mit Flächennummer F	**Fläche (m2)**	**Wertpunkte (WP)**	**Beeinträchti-gungsfaktor (GRZ)**	**Ausgleichs-Bedarf (WP)**
F1 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland **G211 (WP 6)**	7.217	43.302	0,80	34.641,60
Flächen ohne Nutzungsänderung	4.465		0,00	0,00
Gesamtfläche	**11.682**			
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten	**gesamt**			**34.641,60**

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

5. Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume innerhalb Baugebiet

	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			**Prognosezustand nach der BNT-Liste**			**Ausgleichsmaßnahme**			
Nr.	**Code**	**Bezeichnung**	**WP**	**Code**	**Bezeichnung**	**WP**	**Fläche in m2**	**Aufwertg.**	**Faktor**	**WP**
A1	**G211**	Mäßig extensiv genutztes, arten-armes Grünland	**6**	**B112**	Sukzessionsfläche zur Entwicklung einer mesophilen Hecke	**10**	**250**	**4**	**1**	**1.000**

Ausgleich Wertpunkte innerhalb Baugebiet	**1.000**

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume außerhalb Baugebiet

	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Nr.	**Code**	**Bezeichnung**	**WP**	**Code**	**Bezeichnung**	**WP**	**Fläche in m2**	**Aufwertg.**	**Faktor**	**WP**
E1	**A11**	Intensiv bewirtschaftete Äcker	**2**	**G212**	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	**8**	**5.607**	**6**	**1**	**33.642**
Ausgleich Wertpunkte außerhalb Baugebiet										**33.642**
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										**34.642**

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	**34.641,60**
Summe Ausgleichsbedarf	**34.642,00**
Differenz	**ausgeglichen!**

5.1. Festsetzungen auf Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Baugebietes:

5.1.1 Maßnahme A1: Sukzessionsfläche zur Entwicklung einer mesophilen Hecke

Maßnahmenziel:
Förderung der Biodiversität durch Entwicklung einer strukturreichen Hecke aus einer vormals extensiv genutzten Wiesenfläche durch natürliche Sukzession.

Ausgangszustand:
Die Fläche ist derzeit eine extensiv genutzte, artenarme Wiese. Die Nutzung erfolgt derzeit ohne Düngung mit zweimaliger Mahd jährlich.

Maßnahme:
Die Fläche wird aus der regelmäßigen Nutzung genommen (Mahd/ Randpflege entfällt) und als Sukzessionsfläche belassen.

Es erfolgt keine gezielte Gehölzanpflanzung, die Entwicklung erfolgt gezielt ausschließlich über natürliche Sukzession. Frühstadien, wie krautige Pflanzen und erste Pioniergehölze werden zugelassen und nicht entfernt.
Im Bedarfsfall erfolgt ein gezielter Rückschnitt oder Entnahme einzelner nicht erwünschter Gehölze (z.B. invasive Arten).

Ziel ist die Entstehung und Ergänzung der vorhandenen Heckenstrukturen mit einer artenreichen, gestuften Heckenstruktur mit hohem ökologischem Wert für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Dauerpflege:

Die Bewirtschaftung wird wie folgt festgeschrieben:

- Kontrollgänge im Abstand von 1-2 Jahren mit evtl. punktuellen Eingriffen zur Steuerung der Gehölzentwicklung.
- keine Düngung, keine Pestizidanwendung, keine Bodenbearbeitung
- keine Beweidung oder Mahd.

5.1.2 Maßnahme E1: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Maßnahmenziel:
Umwandlung einer ackerbaulich genutzten Fläche in extensiv genutztes, artenreiches Grünland zur Förderung der Biodiversität und Schaffung eines ökologisch hochwertigen Grünlandlebensraums. Förderung von Insekten, Bodenorganismen und Vögeln.

Ausgangszustand:
Intensiv genutzte Ackerfläche mit regelmäßigem Umbruch, Düngung und ggf. Pestizideinsatzes. Kein oder geringe Artenvielfalt und Monokultur. Keine naturschutzfachliche Wertigkeit.

Maßnahme:
Aufgabe des Ackerstatus ohne weiteren Umbruch. Etablierung einer extensiven, gebietsheimischen Grünlandvegetation durch Anssat mit standortgerechter Mischung (Regiosaatgut, Mähwiesenmischung nach FLL, Ursprungsregion 14 (keine RSM-Mischungen)) ohne Düngung und Pestizideinsatz.

Dauerpflege:

Die Bewirtschaftung wird wie folgt festgeschrieben:

- Pflege durch 1-2malige Mahd erforderlich (1. Gang nicht vor dem 1.Juli)
- Verzicht auf Düngung, Bodenmotivation und chemischen Pflanzenschutz
- Abtransport des Mähgutes

Ausgleichs-/ Ersatzfläche außerhalb Baugebiet :		**Code**	**Fläche**
E1 Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	**Teilfläche aus Fl. Nr. 459 Gmkg. Parsberg** **Ökokontofläche 24** der Stadt Parsberg mit einer Gesamtfläche von 5.607 m2	**G212**	5.607,00

Biotop Nr.
6836-0129-001
Zuordnung zu Maßnahme:
BP Hackenhofen IV
auf 5.514 m2
B212 Feldgehölz Bestand
nicht aufwertbar
Biotop Nr.
6836-0128-047
Maßnahme 1:
G212 Umwandlung in mäßig extensiv
genutztes, artenreiches Grünland (GW 8)
durch Mahdregime (alternativ Beweidung)
Zuordnung zu Maßnahme:
BP Lochäcker II
auf 5.607 m2
459
Biotop Nr.
6836-0128-045
Maßnahme 2:
B112 Anlage von mesophilen
Gebüschen, 5 m breit (GW 10)
auf 1.000 m2
0 10 20 30 40m
Maßstab 1:1.250
Gedruckt am 17.02.2021 10:02
https://v.bayern.de/yZ9PX
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

6. Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Baugebietes

1. Nicht überbaute private Baugrundstücksflächen 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. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen **(Zweckbestimmung Anlagen zur Versickerung)** für Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind diese als naturnahe Erdbecken mit extensiv genutzter Wiese anzulegen.

4. Die vor beschriebenen Maßnahmen (Punkt 4) werden als Ausgleichsflächen angelegt und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft lt. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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.

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 Baugebiet unzulässig.

10. (A1) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche **(Zweckbestimmung mesophile Hecke)** werden die mäßig extensiven Wiesenflächen durch Sukzession in mesophile Hecken umgewandelt.

    Die Bewirtschaftung wird wie folgt festgeschrieben:
    - Kontrollgänge im Abstand von 1-2 Jahren mit evtl. punktuellen Eingriffen zur Steuerung der Gehölzentwicklung.
    - keine Düngung, keine Pestizidanwendung, keine Bodenbearbeitung
    - keine Beweidung oder Mahd

7. Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

(E1) An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft wird gemäß §1a (3) BauGB eine Teilfläche (Flächengrößen siehe Punkt 5.2. Kompensationsmaßnahmen) aus dem Ökokonto der Stadt Parsberg als Ausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt. Diese Ausgleichsfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden allen Grundstücksflächen im Baugebiet gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB zugeordnet.