

**Gemeinde Ainring
Landkreis Berchtesgadener Land**

Eingriffsbilanzierung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Maschinenbau Hammerau B"

06.03.2024

Verfasser:

aquasoli Ingenieurbüro
Geschäftsführer B. Unterreitmeier
Hauertinger Straße 1a
83313 Siegsdorf



aquasoli®
Ingenieurbüro



Inhalt

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Einführung | 3 |
| 2 | Eingriffsbilanzierung | 5 |
| 2.1 | Ermittlung des Kompensationsumfangs für Bereiche, mit rechtsgültigem Bebauungsplan..... | 5 |
| 2.1.1 | Ausgangsbestand..... | 6 |
| 2.1.2 | Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Leitfaden | 6 |
| 2.2 | Ermittlung des Kompensationsumfangs für Bereiche, ohne rechtsgültigen Bebauungsplan – Erfassung „IST-Zustand“ | 11 |
| 2.2.1 | Ausgangsbestand..... | 12 |
| 2.2.2 | Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Leitfaden | 12 |
| 2.3 | Eingriffsbilanzierung gesamt | 14 |
| 3 | naturschutzrechtlicher Ausgleich | 14 |
| 4 | Quellenangaben | 15 |

1 Einführung

Nachfolgend wird die Eingriffsbilanzierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hammerau B durchgeführt. Der gegenständliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ (siehe Abbildung 1) umfasst eine Fläche von ca. 2,65 ha.

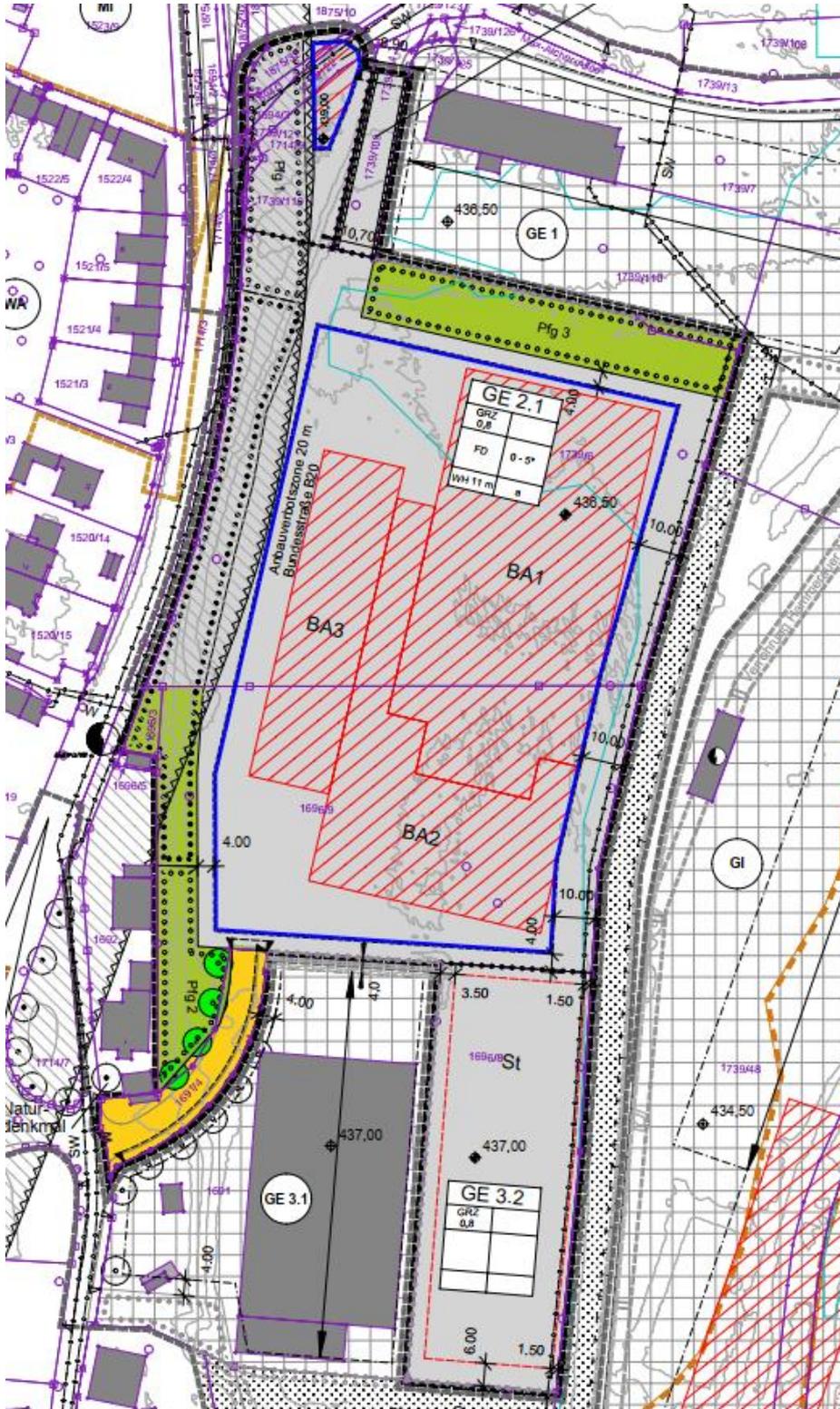
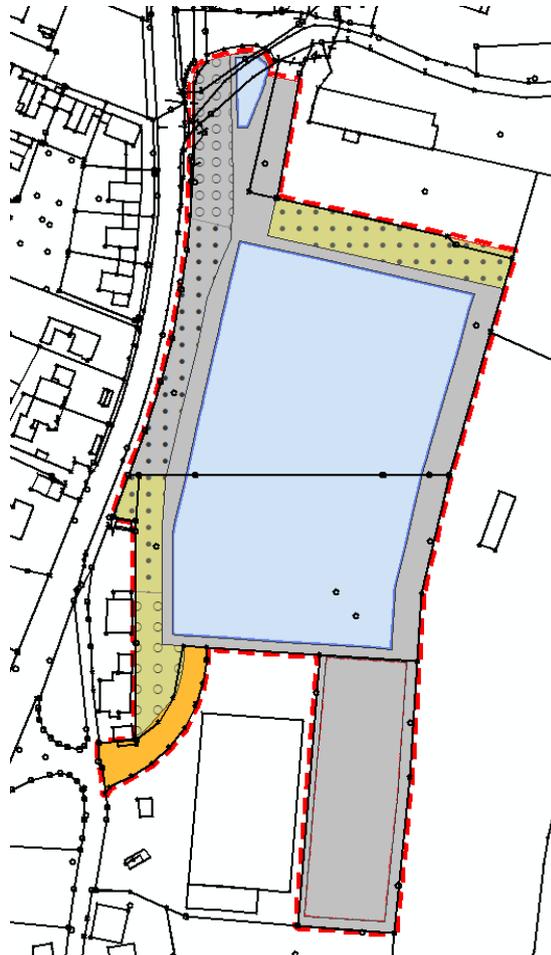


Abbildung 1: Auszug Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ (LogoVerde, Stand 15.02.2024)

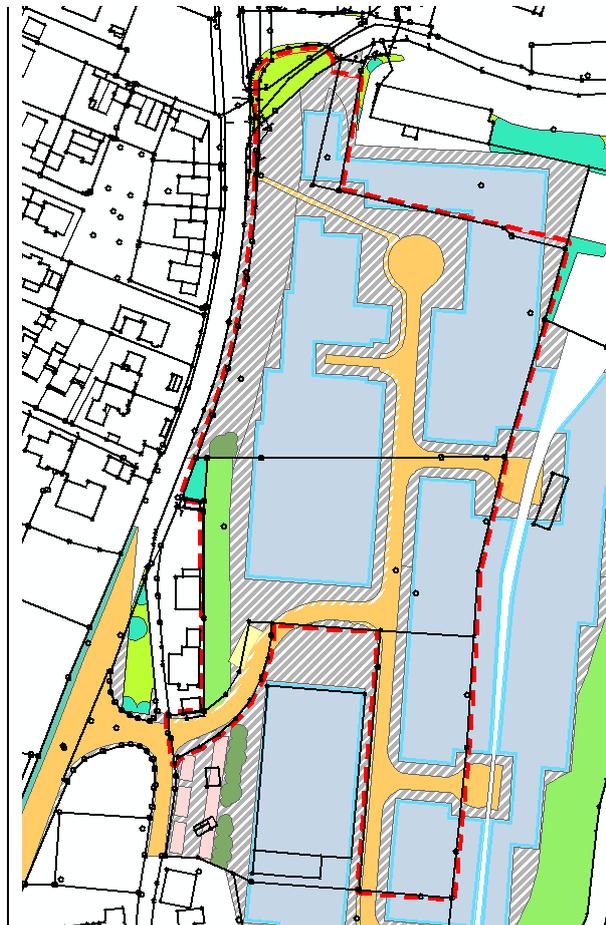
Hierbei sind hinsichtlich des Ausgangsbestandes folgende Teilbereiche zu unterscheiden

- Stammbebauungsplan „Hammerau – B“ (Stand 1994 bzw. 11.3.1996), in Kraft getreten, aufgestellt durch das Architektenbüro Hofmann und Döberlein
- Gebiete ohne bisherige Bilanzierung, Erfassung IST-Zustand



| Festsetzungen | |
|---------------|--|
| | Gewerbegebiet, sonstige Flächen GRZ 0,8 |
| | GE - Baufenster |
| | Gewerbegebiet, mit Bindung für Bpflanzung |
| | Gewerbegebiet, mit Pflanzgebot |
| | Gewerbegebiet, Stellplätze |
| | private Grünfläche, mit Bindung für Bepflanzung |
| | private Grünfläche, mit Pflanzgebot |
| | öffentl. Straßenverkehrsfläche |
| | Geltungsbereich Vorhabensbezogener Bebauungsplan |

Abbildung 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Maschinenbau Hammerau B – vorläufiger Stand 15.02.2024



| Geltungsbereich Vorhabensbezogener Bebauungsplan | |
|--|--|
| | Bestand Rest - Kartierung (2021) |
| | Baumbestand (B31) |
| | Grünfläche (V51, K11) |
| | GE - sonstige Fläche |
| | GE - Baufenster |
| | Fläche für Abfallentsorgung |
| | Stellplatz |
| | Sträucher pflanzen |
| | private Grünfläche, mit Gehölz und Bäumen |
| | öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn |
| | öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg |

Abbildung 3: Festsetzungen rechtsgültiger Bebauungsplan (1996) und Kartierung BNT im gegenständlichen Geltungsbereich

Planerische und naturschutzfachliche Grundlagen

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden folgende planerische und naturschutzfachliche Grundlagen berücksichtigt und ausgewertet:

- Architektenbüro Hofman + Döberlein: Bebauungsplan der Gemeinde Ainring



„Hammerau-B“, geändert am 11.3.1996.

- Logo verde Ralph Kulak - Landschaftsarchitekten GmbH: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“, Gemeinde Ainring, Stand 15.02.2024.
- BNatSchG, BayNatSchG, BayKompV
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003, Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Vorgehen

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Jan. 2003. Für das gegenständlichen Bebauungsplan wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 herangezogen, welcher aus Sicht des Fachplaners die Möglichkeit bietet für den Bereich mit Stammbebauungsplan „Hammerau – B“ die bisherigen, rechtsgültigen Festsetzungen des Stammbebauungsplans durch eine Gegenüberstellung der Faktoren des „alten“ und aktuellen Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dez. 2021 bietet diese Möglichkeit aus Sicht des Fachplaners nicht und wird nicht herangezogen.

2 Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003).

Eine vereinfachte Bilanzierung bzw. Entfallen des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist nicht möglich.

Grundsätzlich wird der **Ausgleichsbedarf** ermittelt durch die Multiplikation der tatsächlichen Eingriffsfläche mit dem ermittelten Kompensationsfaktor. Der Kompensationsfaktor wird anhand der Matrix des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bestimmt, welche die Bedeutung des Ausgangsbestandes des Gebietes für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kat. I bis III) sowie die Eingriffsschwere (Typ A und Typ B) berücksichtigt.

Das Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationsfaktors unterscheidet sich für Bereiche, in denen derzeit ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt, und für Bereiche, in denen es derzeit keinen Bebauungsplan gibt.

2.1 Ermittlung des Kompensationsumfangs für Bereiche, mit rechtsgültigem Bebauungsplan

Im Jahr 1994 ist der Bebauungsplan (Stammbebauungsplan) Hammerau B sowie am 11.3.1996 dessen Änderung in Kraft getreten.

2.1.1 Ausgangsbestand



Abbildung 4: Lageplan - Auszug aus dem Stammbebauungsplan vom 11.3.1996

2.1.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Leitfaden

Für den Bereich, in dem der Stammbebauungsplan von 1994 bzw. 1996 vorliegt, erfolgt die Ermittlung der Eingriffsschwere und die Ermittlung des Kompensationsfaktors durch Gegenüberstellung von bisherigen Festsetzungen (mit Faktoren aus Matrix des Leitfadens, Typ A)

mit Faktoren der neuen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Maschinenbau Hammerau B“ (mit Faktoren aus Matrix des Leitfadens, Typ A).

Zunächst wird die Bedeutung der jeweiligen Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild anhand der Festsetzungen des Stammbebauungsplan (1994 bzw. 1996) ermittelt und diese in die Kategorie I, II oder III gemäß Leitfaden zugeordnet. Daraus wird ein Ausgangswert gemäß der Matrix des Leitfadens mit der Eingriffsschwere Typ A ermittelt. Gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) ergibt sich für den Typ A in der Kategorie I ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 und in der Kategorie II ein Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0. Der Kompensationsfaktor ist in Abhängigkeit von den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung zu wählen. Aufgrund der (möglichen) Vollversiegelung von Straßen wird für öffentliche Verkehrsfläche – Fahrbahn und Fußweg ein höherer Wert mit 0,4 angesetzt als im GE (mit GRZ 0,7), für das ein Wert von 0,3 (GE über Acker, also Kat. I unten) festgelegt wird. Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird „Sträucher, zu pflanzen“ der Wert 0,8 und „Private Grünfläche mit Gehölzen und Bäumen“ der Wert 0,9 zugewiesen.

Es werden folgende Werte vergeben:

| Festsetzung gültiger Bebauungsplan Hammerau-B (1996) | Kategorie | Typ | Ausgangswert |
|--|-----------|-------------|--------------|
| GE (Baufenster), GRZ 0,7 | I, unten | A | 0,3 |
| GE (Fläche für Abfallentsorgung), GRZ 0,7 | I, unten | A | 0,3 |
| GE (Sonstige Flächen), GRZ 0,7 | I, unten | A | 0,3 |
| GE (Sonstige Flächen, Bauverbotsbereich Straße), GRZ 0,7 | I, unten | A | 0,3 |
| GE (Sonstige Flächen, entlang Straße), GRZ 0,7 | I, unten | A | 0,3 |
| öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn u. Fußweg) | I, unten | A | 0,4 |
| Sträucher, zu pflanzen | II, unten | Minimierung | 0,8 |
| Private Grünfläche, mit Gehölz und Bäumen | II, Mitte | Minimierung | 0,9 |

Anschließend werden die aktuellen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Maschinenbau Hammerau B“ in Bezug auf ihre Eingriffsschwere (Typ A oder B) bewertet und den geplanten Festsetzungen Werte zugeordnet. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Maschinenbau Hammerau B“ wird das GE mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Hier wird im Vergleich zum Stammbebauungsplan mit GE mit GRZ 0,7 (Faktor 0,3) der Wert 0,35 gewählt, da eine höhere Versiegelung möglich ist. Gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Westen entlang der Straße „GE – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen“ und „GE – Fläche mit Pflanzgebot“ festgesetzt. Obwohl es sich hier um GE-Flächen handelt, findet dort keine Überbauung/Versiegelung, sondern die Anlage und Erhaltung von Grünflächen, mit Erhaltung des Baumbestands und umfangreichen Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen statt (siehe hierzu Freiflächengestaltungsplan). Aus diesem Grund wird für diese Flächen der Ausgangswert 0,6 gewählt, etwas niedriger als die privaten Grünflächen mit vergleichbarer Ausbildung an Wiesen, Bäumen und Gehölzen. Gemäß Leitfaden erhalten „Private Grünfläche – Fläche mit Pflanzgebot“ den Wert 0,8, „Private Grünfläche – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen“ den Wert 0,9.

Es werden folgende Werte festgelegt:

| Festsetzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ (2024) | Typ | Wert/ Faktor |
|--|-----|-----------------|
| GE (Baufenster), GRZ 0,8 | A | 0,35 |
| GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | A | 0,35 |



| Festsetzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ (2024) | Typ | Wert/ Faktor |
|--|-------------|-----------------|
| GE (Stellplätze) GRZ 0,8 | A | 0,35 |
| öffentliche Verkehrsfläche (Vollversiegelung) | A | 0,4 |
| GE – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen | Minimierung | 0,6 |
| GE – Fläche mit Pflanzgebot | Minimierung | 0,6 |
| Private Grünfläche – Fläche mit Pflanzgebot | Minimierung | 0,8 |
| Private Grünfläche – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen | Minimierung | 0,9 |

Danach werden zur **Bestimmung der Kompensationsfaktoren** die Ausgangswerte der bisherigen Festsetzungen aus dem Stammbebauungsplan den entsprechenden Werten der aktuellen Festsetzungen gegenübergestellt, indem vom Ausgangswert der bisherigen Festsetzung aus dem Stammbebauungsplan der Wert der aktuellen Festsetzung subtrahiert wird. Bei einem **Eingriff** bzw. einer Beeinträchtigung ergibt sich daher ein **positiver Kompensationsfaktor**.

Bei einer **Aufwertung**, also wenn z.B. eine bisherige „GE (sonstige Flächen), GRZ 0,7“ mit einem Ausgangswert von 0,3 zu einer „Private Grünfläche – Fläche mit Pflanzgebot“ mit einem Wert von 0,8 umgewidmet wird, ergibt sich ein negativer **Kompensationsfaktor**, in diesem Beispiel von -0,5.

Eingriffe

| Festsetzung Stammbebauungsplan Hammerau-B (1996) | Ausgangswert | Festsetzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ (2024) | Wert | Kompensationsfaktor |
|---|--------------|--|------|---------------------|
| – GE (Baufenster), GRZ 0,7 – GE (Fläche für Abfallentsorgung), GRZ 0,7 – GE (Sonstige Flächen), GRZ 0,7 – GE (Sonstige Flächen, Bauverbotsbereich Straße), GRZ 0,7 – GE (Sonstige Flächen, entlang Straße), GRZ 0,7 | 0,3 | – GE (Baufenster), GRZ 0,8 – GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 – GE (Stellplätze), GRZ 0,8 | 0,35 | 0,05 |
| | | – öffentl. Straßenverkehrsfläche | 0,4 | 0,10 |
| – öffentliche Straßenverkehrsfläche | 0,4 | – öffentl. Straßenverkehrsfläche | 0,4 | 0 |
| – Sträucher zu pflanzen | 0,8 | – GE (Baufenster), GRZ 0,8 – GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | 0,35 | 0,45 |
| – Private Grünfläche, mit Gehölz und Bäumen | 0,9 | – öffentl. Straßenverkehrsfläche | 0,4 | 0,5 |
| | | – GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | 0,35 | 0,55 |
| | | – Private Grünfläche – Fläche mit Pflanzgebot | 0,8 | 0 |
| | | – Private Grünfläche – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen | 0,9 | 0 |



Minimierung

| Festsetzung Stammbebauungsplan Hammerau-B (1996) | Ausgangswert | Festsetzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ (2024) | Wert | Kompensationsfaktor |
|---|--------------|--|------|---------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - GE (Baufenster), GRZ 0,7 - GE (Fläche für Abfallentsorgung), GRZ 0,7 - GE (Sonstige Flächen), GRZ 0,7 - GE (Sonstige Flächen, Bauverbotsbereich Straße), GRZ 0,7 | 0,3 | - GE – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen | 0,6 | -0,30 |
| | | - GE – Fläche mit Pflanzgebot | 0,8 | -0,5 |
| | | - Private Grünfläche – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen | 0,9 | -0,6 |
| - öffentliche Straßenverkehrsfläche | 0,4 | - GE (Baufenster), GRZ 0,8 | 0,35 | -0,05 |
| | | - GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | | |
| | | - GE (Stellplätze), GRZ 0,8 | | |
| | | - GE – Fläche mit Pflanzgebot | 0,6 | -0,20 |
| | | - Private Grünfläche – Fläche mit Pflanzgebot | 0,8 | -0,4 |

In einem letzten Schritt sind die einzelnen so gegenübergestellten Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem jeweils ermittelten Kompensationsfaktor zu multiplizieren, wodurch der erforderliche Kompensationsbedarf (positiver Wert in m²) bzw. bei einer Aufwertung der Kompensationsumfang (negativer Wert in m²) ermittelt wird.

Tabelle 1: Bilanzierung Eingriffe im Bereich „rechtsgültiger Bebauungsplan“ nach Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003)

| Stammbebauungsplan Hammerau-B (1996) | | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ (2024) | | Bilanzierung | | | | |
|---|------|--|------|-------------------------|---------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| Festsetzung | Wert | akt. Festsetzung | Wert | Eingriff / Verbesserung | Fläche | Faktor Eingriff | Faktor Ausgleich | gewichtete Fläche |
| GE (Baufenster), GRZ 0,7 | 0,30 | GE (Baufenster), GRZ 0,8 | 0,35 | Eingriff | 8644 m ² | 0,05 | | 432 m ² |
| GE (Baufenster), GRZ 0,7 | 0,30 | GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | 0,35 | Eingriff | 2320 m ² | 0,05 | | 116 m ² |
| GE (Baufenster), GRZ 0,7 | 0,30 | GE (Stellplätze), GRZ 0,8 | 0,35 | Eingriff | 1907 m ² | 0,05 | | 95 m ² |
| GE (Baufenster), GRZ 0,7 | 0,30 | GE – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen | 0,60 | Verbesserung | 1 m ² | | -0,30 | 0 m ² |
| GE (Baufenster), GRZ 0,7 | 0,30 | private Grünfläche, mit Pflanzgebot | 0,80 | Verbesserung | 526 m ² | | -0,50 | -263 m ² |
| GE (Fläche für Abfallentsorgung), GRZ 0,7 | 0,30 | öffentl. Straßenverkehrsfläche | 0,40 | Eingriff | 36 m ² | 0,10 | | 4 m ² |



| | | | | | | | | |
|--|------|--|------|---------------|---------------------|------|-------|---------------------|
| GE (Fläche für Abfallentsorgung), GRZ 0,7 | 0,30 | Private Grünfläche – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen | 0,90 | Verbesserung | 71 m ² | | -0,60 | -42 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn | 0,40 | GE (Baufenster), GRZ 0,8 | 0,35 | Verbesserung | 1452 m ² | | -0,05 | -73 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn | 0,40 | GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | 0,35 | Verbesserung | 465 m ² | | -0,05 | -23 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn | 0,40 | GE (Stellplätze), GRZ 0,8 | 0,35 | Verbesserung | 635 m ² | | -0,05 | -32 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn | 0,40 | öffentl. Straßenverkehrsfläche | 0,40 | kein Eingriff | 380 m ² | 0,00 | | 0 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn | 0,40 | private Grünfläche, mit Pflanzgebot | 0,80 | Verbesserung | 64 m ² | | -0,40 | -26 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg | 0,40 | GE (Baufenster), GRZ 0,8 | 0,35 | Verbesserung | 329 m ² | | -0,05 | -16 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg | 0,40 | GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | 0,35 | Verbesserung | 172 m ² | | -0,05 | -9 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg | 0,40 | GE – Fläche mit Pflanzgebot | 0,60 | Verbesserung | 37 m ² | | -0,20 | -7 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg | 0,40 | öffentl. Straßenverkehrsfläche | 0,40 | kein Eingriff | 105 m ² | 0,00 | | 0 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg | 0,40 | private Grünfläche, mit Pflanzgebot | 0,80 | Verbesserung | 66 m ² | | -0,40 | -26 m ² |
| private Grünfläche, mit Gehölz und Bäumen | 0,90 | GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | 0,35 | Eingriff | 26 m ² | 0,55 | | 14 m ² |
| private Grünfläche, mit Gehölz und Bäumen | 0,90 | öffentl. Straßenverkehrsfläche | 0,40 | Eingriff | 34 m ² | 0,50 | | 17 m ² |
| private Grünfläche, mit Gehölz und Bäumen | 0,90 | Private Grünfläche – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen | 0,90 | kein Eingriff | 519 m ² | 0,00 | | 0 m ² |
| private Grünfläche, mit Gehölz und Bäumen | 0,90 | private Grünfläche, mit Pflanzgebot | 0,80 | kein Eingriff | 445 m ² | 0,00 | | 0 m ² |
| GE (Sonstige Flächen, Bauverbotsbereich Straße), GRZ 0,7 | 0,30 | GE (Baufenster), GRZ 0,8 | 0,35 | Eingriff | 3 m ² | 0,05 | | 0 m ² |
| GE (Sonstige Flächen, Bauverbotsbereich Straße), GRZ 0,7 | 0,30 | GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | 0,35 | Eingriff | 387 m ² | 0,05 | | 19 m ² |
| GE (Sonstige Flächen, Bauverbotsbereich Straße), GRZ 0,7 | 0,30 | GE – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen | 0,60 | Verbesserung | 1056 m ² | | -0,30 | -317 m ² |
| GE (Sonstige Flächen, Bauverbotsbereich Straße), GRZ 0,7 | 0,30 | GE – Fläche mit Pflanzgebot | 0,60 | Verbesserung | 616 m ² | | -0,30 | -185 m ² |
| GE (Sonstige Flächen, Bauverbotsbereich Straße), GRZ 0,7 | 0,30 | öffentl. Straßenverkehrsfläche | 0,40 | Eingriff | 1 m ² | 0,10 | | 0 m ² |



| | | | | | | | | |
|--|------|--|------|--------------|----------------------------|------|-------|---------------------------|
| GE (Sonstige Flächen, entlang Straße), GRZ 0,7 | 0,30 | öffentl. Straßenverkehrsfläche | 0,40 | Eingriff | 23 m ² | 0,10 | | 2 m ² |
| GE (Sonstige Flächen), GRZ 0,7 | 0,30 | GE (Baufenster), GRZ 0,8 | 0,35 | Eingriff | 2620 m ² | 0,05 | | 131 m ² |
| GE (Sonstige Flächen), GRZ 0,7 | 0,30 | GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | 0,35 | Eingriff | 1494 m ² | 0,05 | | 75 m ² |
| GE (Sonstige Flächen), GRZ 0,7 | 0,30 | GE (Stellplätze), GRZ 0,8 | 0,35 | Eingriff | 565 m ² | 0,05 | | 28 m ² |
| GE (Sonstige Flächen), GRZ 0,7 | 0,30 | GE – Fläche mit Pflanzgebot | 0,60 | Verbesserung | 1 m ² | | -0,30 | 0 m ² |
| GE (Sonstige Flächen), GRZ 0,7 | 0,30 | öffentl. Straßenverkehrsfläche | 0,40 | Eingriff | 114 m ² | 0,10 | | 11 m ² |
| GE (Sonstige Flächen), GRZ 0,7 | 0,30 | Private Grünfläche – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen | 0,90 | Verbesserung | 72 m ² | | -0,60 | -43 m ² |
| GE (Sonstige Flächen), GRZ 0,7 | 0,30 | private Grünfläche, mit Pflanzgebot | 0,80 | Verbesserung | 719 m ² | | -0,50 | -360 m ² |
| Sträucher pflanzen | 0,90 | GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | 0,35 | Eingriff | 4 m ² | 0,45 | | 2 m ² |
| Sträucher pflanzen | 0,90 | GE – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen | 0,60 | Eingriff | 91 m ² | 0,20 | | 27 m ² |
| Summe | | | | | 26000 m² | | | -447 m² |

2.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs für Bereiche, ohne rechtsgültigen Bebauungsplan – Erfassung „IST-Zustand“

In Bereichen ohne rechtsgültigen Bebauungsplan wurde der IST-Zustand im September 2021 erhoben. Dies betrifft für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ zwei kleine Teilgebiete: eine Fläche im Nordwesten (Grünfläche) und eine weitere Teilfläche im Osten mit Baumbestand. Das Kartierergebnis ist in der nachfolgenden Karte lila umrandet dargestellt:

2.2.1 Ausgangsbestand

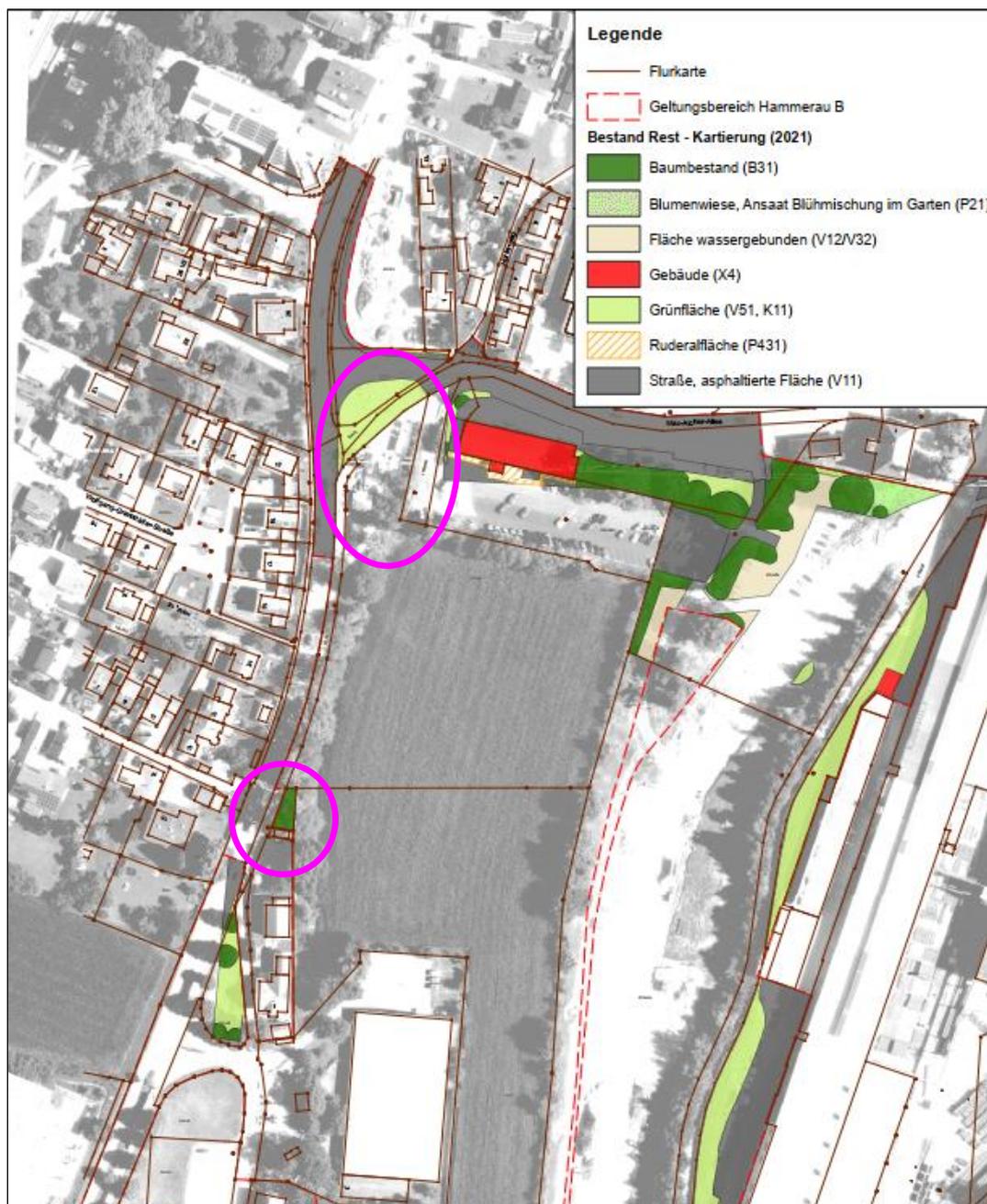


Abbildung 5: Lageplan IST-Zustand

2.2.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Leitfaden

Für die Teilgebiete außerhalb des Stammbebauungsplanes wurde die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im IST-Zustand im Rahmen einer Geländebegehung im Sept. 2021 erhoben und bewertet. Die beiden für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Bereich werden hinsichtlich ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild im IST-Zustand folgenden Kategorien eingeordnet:

| IST-Zustand | Kategorie |
|--|----------------|
| Baumbestand (vorwiegend mittleres Alter) | Kat. II, Mitte |
| Grünfläche | Kat. I, oben |

Das Gewerbegebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Maschinenbau Hammerau B“ mit einer GRZ von 0,8 ist hinsichtlich der Eingriffsschwere dem Typ A „**hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad**“ zuzuordnen. Im Detail werden im „Bereich, ohne rechtsgültigen Bebauungsplan“ folgende Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen, welche nachfolgenden Eingriffstypen zuzuordnen sind:

| Festsetzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ | Typ |
|---|-------------|
| GE (Baufenster), GRZ 0,8 | A |
| GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | A |
| GE - Fläche mit Pflanzgebot | Minimierung |
| Private Grünfläche – Fläche mit Pflanzgebot | Minimierung |

Gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich für den Typ A in der Kategorie I ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 und in der Kategorie II ein Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0. Der Kompensationsfaktor ist in Abhängigkeit mit den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung zu wählen. Überwiegend aufgrund der Eingriffsminimierung durch die Festsetzung von privaten Grünflächen und GE jeweils mit Pflanzgebot, können folgende Kompensationsfaktoren angewendet werden:

| Ausgangsbstand Kartierung 2021 | Wert | Festsetzungen Vorhabenbez. Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ | Typ | Faktor |
|--|----------------|--|----------------|--------|
| – Baumbestand (vorwiegend mittleres Alter) | Kat. II, Mitte | – Private Grünfläche – Fläche mit Pflanzgebot | Minimierung | 0 |
| – Grünfläche | Kat. I, oben | – GE (Baufenster), GRZ 0,8 – GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | A | 0,55 |
| – Grünfläche | Kat. I, oben | – GE – Fläche mit Pflanzgebot | A, Minimierung | 0,5 |

Nachfolgende Tabelle zeigt die Faktoren für die unterschiedlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hammerau B“ in Abhängigkeit des IST-Zustandes und der Eingriffsschwere (Typ) sowie die tatsächlich betroffene Fläche, den Faktor und die gewichtete Eingriffsfläche für den „Bereich, ohne rechtsgültigen Bebauungsplan“.

Tabelle 2: Bilanzierung Eingriffe im Bereich „Erfassung „IST-Zustand“ nach Leitfaden Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft (2003)

| Kartierung 2021 | Wert | Festsetzung Vorhabenbez. Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ | Typ | Fläche | Faktor | Gewichteter Eingriff |
|--|----------------|--|-------------|--------------------------|--------|--------------------------|
| Baumbestand (vorwiegend mittleres Alter) | Kat. II, Mitte | private Grünfläche, mit Pflanzgebot | Minimierung | 108 m ² | 0 | 0 m ² |
| Grünfläche | Kat. I, oben | GE (Baufenster), GRZ 0,8 | A | 96 m ² | 0,55 | 53 m ² |
| Grünfläche | Kat. I, oben | GE (sonstige Fläche), GRZ 0,8 | A | 53 m ² | 0,55 | 29 m ² |
| Grünfläche | Kat. I, oben | GE – Fläche mit Pflanzgebot | Minimierung | 289 m ² | 0,50 | 145 m ² |
| Summe | | | | 545 m² | | 226 m² |

2.3 Eingriffsbilanzierung gesamt

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung entsteht durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Maschinenbau Hammerau B“ **kein effektiver Eingriff**, sondern **rechnerisch** ein **effektiver Ausgleich** von **221 m²** (gewichtete Fläche):

| Bereiche | Fläche | effektiver Eingriff (gewichtete Fläche) |
|--|-----------------------------|--|
| Rechtsgültiger Bebauungsplan „Hammerau B“ (Stammbebauungsplan 1994/1996) | 26.000 m ² | - 548 m ² |
| Kartierung IST-Bestand | 545 m ² | 226 m ² |
| Summe | 26.545 m² | - 221 m² |

Der rechnerische effektive Ausgleich ist auf die Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Stammbebauungsplanes mit den akt. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Maschinenbau Hammerau B“ zurückzuführen. Als effektiver Eingriff schlägt v.a. die Erhöhung der GRZ im GE von 0,7 auf 0,8 (mit Faktor 0,05 berücksichtigt) zu Buche. Im Gegenzug erfolgt rechnerisch ein effektiver „Ausgleich“ durch Reduzierung der Versiegelung in bisherigen Baufenster/GE-Flächen zu priv. Grünflächen mit Pflanzgebot sowie zu GE – Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen bzw. Fläche mit Pflanzgeboten.

3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß der Bilanzierung ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Maschinenbau Hammerau B“ **kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig**. Rechnerisch entsteht sogar ein geringer, effektiver Ausgleich von 221 m², der aber nicht als Kompensation für andere Eingriffe angerechnet wird.

Siegsdorf, 06.03.2024



Christine Pöschl
Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitektin



4 Quellenangaben

Architektenbüro Hofman + Döberlein (1996): Bebauungsplan der Gemeinde Ainring „Hammerau-B“, geändert am 11.3.1996.

Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Erweiterte Auflage vom Jan. 2023

BayKompV - Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV), vom 7. August 2013.

Logo verde Ralph Kulak - Landschaftsarchitekten GmbH (2024): vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“, Gemeinde Ainring, Stand 30.01.2024. Landshut.