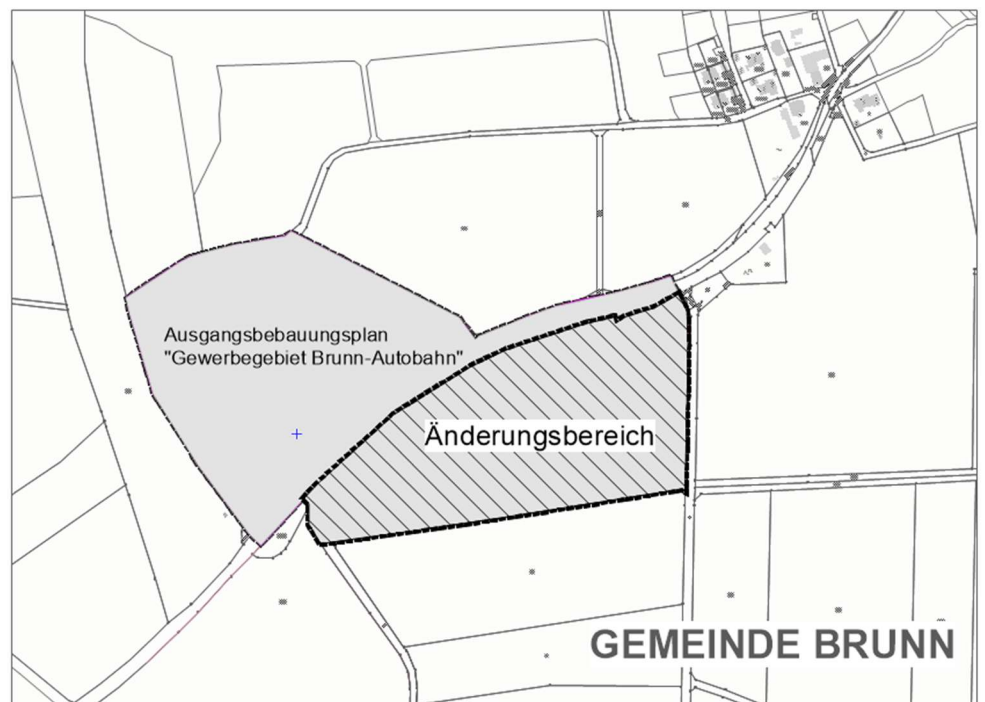




# 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brunn-Autobahn“



## BEGRÜNDUNG

Fassung Vorentwurf vom 29.08.2023

Entwurfsverfasser:



## Inhalt

1. Planungsrechtliche Situation.....	3
2. Ausgangssituation .....	3
3. Anlass und Ziele der Planung, Bedarf.....	3
4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....	5
5. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption.....	5
5.1. Bestandsaufnahmen von Natur, Landschaft und Siedlungsstruktur.....	5
5.2. Verkehrsrechtliche Erschließung.....	5
5.3. Bauliche Nutzungen.....	6
5.4. Lärmschutz .....	6
5.5. Kenndaten der Planung .....	6
5.6. Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung an das überörtliche Verkehrsnetz .....	7
5.7. Erschließung .....	8
6. Grünordnungsplanung .....	8
6.1. Bestandsaufnahmen von Natur und Landschaft.....	8
6.2. Grundlagen der Grünordnungsplanung .....	8
6.3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 8a BNatSchG.....	8
6.3.1 Grundlagen .....	8
6.3.2 Bewertung des Eingriffs.....	9
6.3.3 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs.....	9
6.3.4 Berechnung Ausgleichsflächen, Planbeilage Neuberechnung Eingriffsregelung .....	9
7. Umweltbericht und externe Ausgleichsflächen .....	10
Anlagen .....	11

## Begründung nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB

### 1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Brunn hat in seiner Sitzung vom 01.09.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Brunn-Autobahn“ (in Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 27. April 2016) beschlossen. Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Brunn als Gewerbegebiet dargestellt.

### 2. Ausgangssituation

Der Umgriff des Bebauungsplanes leitet sich aus dem südlich der St 2235 gelegenen Bereich des Ausgangsbauungsplans ab und folgt dessen Entwicklungsgebot.

#### Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung umfasst mit einer Größe von ca. 4,86 ha die Flurstücke 101/6 (Teilbereich), Gemarkung Bergstetten 320/8, und 87 (Teilbereich), 86, 88, 437/4, 320/14 und 86/5, Gemarkung Brunn.

Im Westen wird das annähernd dreiecksförmige Planungsgebiet durch die Gemeindegrenze definiert. Im Norden durch die Staatsstraße St 2235, im Osten durch einen Feldweg und im Süden durch eine landwirtschaftliche Fläche.

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1998 wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurde das GE-Gebiet als uneingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Standortentscheidung wurde bereits mit dem Ausgangsbauungsplan getroffen. Hierbei waren insbesondere folgende Gründe hervorzuheben:

- Verkehrsgünstige Lage durch unmittelbare Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Dadurch werden Verkehrswege minimiert und Anfahrten optimiert.
- Der Standort ist durch die stark frequentierte Autobahn A3, die erhöht auf einem Damm unmittelbar am geplanten GE-Gebiet vorbeiläuft, bereits vorbelastet. Durch die Ausweisung als Gewerbe- bzw. Sondergebiet werden dadurch keine ökologisch besonders wertvollen Strukturen beeinträchtigt.
- Durch das nahe Gewerbegebiet Hinterhof des Marktes Laaber sind Synergieeffekte zu erwarten.
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation, sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, bzw. lassen sich problemlos anbinden.

### 3. Anlass und Ziele der Planung, Bedarf

Der Ausgangsbauungsplan ging von der Prämisse aus, dass der südlich der Staatsstraße gelegene Bereich für die Ansiedlung eines Betriebes mit großem Flächenbedarf ausgewiesen werden sollte. Die Erschließung erfolgte demzufolge ganz im Süden des Geltungsbereichs. Da der Bedarf an etwas kleinteiligeren Parzellen vorhanden ist, und dazu eine Stromtankstelle in der Nähe der Autobahnausfahrt geplant ist, wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die zur Herstellung von nutzbaren Geländebedingungen notwendigen Auffüllungen mit nach Süden ausgerichteten Böschungen entlang des Grabens an der Südgrenze des Geltungsbereichs sollen begrünt werden.

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans behält die Gemeinde die Ziele des Ausgangsbauungsplans weiterhin bei und beabsichtigt:

- Die wohnortnahe Grundversorgung sicher zu stellen.
- Wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen.
- Entwicklungsmöglichkeiten für gemeindliche Gewerbetreibende und Handwerker zu bieten.
- Die Attraktivität der Gemeinde als Wirtschaftsstandort zu steigern, um einer Überalterung und Abwanderung junger Familien entgegen zu wirken.
- Die Änderung der Verkehrserschließung zur bedarfsgerechteren Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.
- Änderung der Baugrenze zur besseren Ausnutzung der erschlossenen Flächen.

Im Rahmen dieses Verfahrens werden neben redaktionellen Umgestaltungen in erster Linie folgende Änderungen vorgenommen:

Neue Textliche Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans:

- Nummerierung der Teilgebiete, da unterschiedliche Festsetzungen zur E ROK (Erdgeschoss Rohfußbodenoberkante)
- nicht zulässig sind LKW-Stellplätze als Rastplätze/ Plätze mit Rastabsicht, Tankstellen außer Stromtankstellen
- Eindeutigere Festsetzung der E ROK in Bezug auf die Straßenhöhe bereits im Bebauungsplanstadium. Festsetzung der Straßenhöhe mit Toleranzbereich von +/- 10 cm
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung Stromtankstelle
- Abweichende offene Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- Baumassenzahl statt Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse
- Verkehrsgrünflächen
- Unterschiedliche Firsthöhen für geneigte Dächer und Flachdach
- Festsetzungen zur Ansaat der extensiven Wiesenflächen
- Schutz der Heckenpflanzungen durch Wildschutzzaun
- Ausführungen zum Bodenwasserhaushalt als Festsetzungen nicht nur als Hinweise.
- Fläche für Abwasserentsorgung

In der 1. Änderung nicht mehr enthalten sind folgende Festsetzungen:

- „Nicht zulässig sind Anlagen mit Stellplatznutzung für LKW als Fremdnutzung oder zur Vermietung. Selbständige Stellplatzanlagen als Hauptnutzung für LKW sind unzulässig.“ Dafür wurden Tankstellen und LKW-Stellplätze als Rastplätze ausgeschlossen.
- Nebengebäude: Da keine Festsetzungen in den BP aufgenommen werden, richtet sich die Zulässigkeit nach der BayBO. In einem Gewerbegebiet erscheint die bisher getroffene Regelung zur Gestaltung nicht erforderlich/zielführend zu sein.
- Ausführungen zu Werbepylone sind nicht mehr enthalten, da auch sie nicht als Planzeichen enthalten sind.
- „Jede Art von Werbeanlagen“ ist genehmigungspflichtig ist ersetzt durch „Werbeanlagen ab 3 m<sup>2</sup>“, sonst müsste sogar ein DIN A4-Schild zur Genehmigung vorgelegt werden.

- Zulässigkeit von Zeltdächern ist nicht mehr enthalten.
- Dachneigungen bis 48°

#### 4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Wie beim Ausgangsbauungsplan formuliert, gilt weiterhin Folgendes:

Die Gemeinde Brunn befindet sich am Rande des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Regensburg im Übergangsbereich zum ländlichen Raum.

Im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist anzustreben, dass die Gemeinden in ihrer ökologischen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Bedeutung weiterentwickelt werden. Die Gewährleistung der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen, die für die kommunale Entwicklung erforderlich sind, ist von besonderer Bedeutung für alle Gemeinden.

Die Gemeinde Brunn und insbesondere das Gewerbegebiet befinden sich unmittelbar an der Bundesautobahn A3 und damit an der Entwicklungsachse Regensburg – Parsberg – Neumarkt - Nürnberg. Die Entwicklungsachsen sollen unter anderem vor allem im Hinblick auf den Infrastrukturausbau zu einer geordneten raumstrukturellen Entwicklung beitragen. In allen Gemeinden ist eine ausreichende Versorgung mit handwerklichen Leistungen des örtlichen Bedarfs anzustreben. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, vorrangig mit solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln soll im Rahmen der in Gewerbegebieten zulässigen Größe sichergestellt werden. Dabei ist eine Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben.

Entsprechend der raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume sind unter anderem als Grundlagen die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen mit einem ausreichenden, vielseitigen und qualifizierten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen in zumutbarer Entfernung und Einrichtungen der privatwirtschaftlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen aller Bedarfsstufen sicher zu stellen.

Für die allgemeine Entwicklung im ländlichen Raum gilt als wichtiger Maßstab für die Beurteilung der Lebensbedingungen das Angebot an Infrastruktureinrichtungen in angemessener Nähe zum Wohnort. Den im erwerbsfähigen Alter stehenden Menschen müssen in ihrem Raum nach Quantität und Qualität ausreichend Berufsmöglichkeiten in Betrieben unterschiedlicher Wirtschaftsbereiche und -branchen angeboten werden, um dem Sog der Verdichtungsräume dauerhaft entgegen zu wirken.

#### 5. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

##### 5.1. Bestandsaufnahmen von Natur, Landschaft und Siedlungsstruktur

Der gesamte Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich – größtenteils als Ackerflächen – intensiv genutzt. Der Bereich ist vorbelastet durch die unmittelbar angrenzende, auf einem Damm in Nord-Süd-Richtung verlaufende, stark frequentierte Bundesautobahn A3. Im Norden wird das Gebiet durch die Staatsstraße St 2235 abgegrenzt. Unmittelbar angrenzend, bzw. in den Planungsbereich mündend befindet sich die Autobahnanschlussstelle Laaber.

Die bestehende Geländeneigung entwickelt sich in der Hauptsache mit Gefälle nach Südost. Für eine Geländemodellierung ist im südlichen Abschluss mit 5 m Abstand zum Grabengrundstück eine ca. 3 m hohe Böschung mit einer Neigung von max. 1:1,5 vorgesehen, die zu begrünen ist. Das Schüttmaterial kann soweit geeignet, auch aus dem örtlich gewonnenen Aushubmaterial des Straßen- und Kanalbaus gewonnen werden.

##### 5.2. Verkehrsrechtliche Erschließung

Das Planungsgebiet entwickelt sich südlich der Staatsstraße St 2235.

Der mittlere Abstand zwischen Planungsgebiet und Ortsanfang Brunn beträgt ca. 500 m, der kürzeste Abstand zwischen dem östlichsten Ende des Planungsgebietes und dem Ortsanfang ca. 200 m.

Der Ausbau der Kreisverkehrsanlage mit neuer Trassierung der Staatsstraße und des begleitenden Geh- und Radwegs wurden in der Zwischenzeit durch das Staatliche Bauamt Regensburg durchgeführt. Der südlich der Staatsstraße gelegene Bereich enthält eine eigene Zufahrt mit einer Abbiegespur.

Gegenüber dem Ausgangsbauungsplan ist die Erschließungsstraße des Änderungsbereichs etwas nach Norden verlegt worden. Da an eine Gewerbeansiedlung mit größerem Flächenbedarf gedacht ist, erfolgt die innere Erschließung des Gebiets mit einem Stich mit Wendeanlage, die für Lastzüge ausgelegt wird. Für die innere fußläufige Erschließung sind Gehwege vorgesehen. Die erforderlichen Erschließungsstraßen werden entsprechend dem üblichen Ausbaustandard nach RAS 06 mit möglichst minimalen Ausbaubreiten vorgesehen. Die Reduzierung der Ausbaubreiten auf das erforderliche Minimum trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, als auch zur Minimierung versiegelter Flächen bei.

Die Gemeinde Brunn verfolgt die Förderung der öffentlich zugänglichen Ladeinfrastruktur. In der Nähe der Autobahnausfahrt bietet sich daher die Errichtung einer Stromtankstelle an.

Als Zufahrt zu der geplanten Stromtankstelle mit 16 Ladeplätzen ist eine Rechtsabbiegespur für PKW von der Staatsstraße 2235 aus vorgesehen. Die Abfahrt erfolgt über die Erschließungsstraße. Für den landwirtschaftlichen Verkehr ist die Zufahrt in beide Richtungen freigegeben.

### 5.3. Bauliche Nutzungen

Der nördlich der Staatsstraße gelegene Bereich ist bereits bebaut und nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird ein Bebauungsriegel entlang der Staatsstraße und im östlichen Grundstücksbereich vorgesehen, der durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Staatsstraße gewährleistet werden soll. Damit sollen sich Fahrbeziehungen und eventuelle nutzungsbedingte Geräuschentwicklungen auf Freiflächen im südwestlichen Bereich konzentrieren und die Frei- und Verkehrsflächen gegenüber der Ortschaft Brunn abgeschirmt werden.

Aufgrund nachvollziehbarer Vorbehalte aus der Bevölkerung wird die Nutzung des Gewerbegebietes Einschränkungen unterworfen. Um die Vielfältigkeit der gewerblichen Ansiedlung zu betonen, als auch den befürchteten Beeinträchtigungen der Bevölkerung Brunns zu begegnen, wurden Autohöfe und Rasthöfe ausgeschlossen. Dadurch sollen mögliche negative Begleiterscheinungen wie z. B. intensive Fahrbewegungen, längere Standzeiten und Übernachtungen bei laufenden Motoren einschl. den daraus resultierenden Lärm- und Schadstoffbelastungen vermieden werden.

Die Gemeinde strebt einen vielfältigen, verträglichen Mix aus nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben in den Bereichen Handel, Dienstleistung, Produktion und neue Technologien an. Um Seriosität und Image des Gebietes positiv zu gestalten, wurden im Sinne des §1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten von der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Dadurch soll einem Attraktivitätsverlust in Hinblick auf die angestrebte Nutzungsvielfalt und Qualität begegnet werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wurde durch Festsetzungen von Firsthöhen in Verbindung mit der auf die Straßenhöhe bezogenen und festgesetzten Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden begrenzt. Die Erhöhung der zulässigen Firsthöhe gegenüber dem Ausgangsbauungsplan von 13 m auf 15 m wurde im Hinblick auf die Notwendigkeit des Flächensparens vorgenommen. Angesichts der Lage an der Autobahnausfahrt und der Topografie des Planungsbereichs mit dem nach Südosten gegenüber der Staatsstraße abfallenden Gelände scheint diese Firsthöhe auch aus städtebaulichen Gründen verträglich.

Aufgrund der vorherrschenden Geländeneigung wurden Festsetzungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Terrassierung und Stützbauwerken getroffen.

### 5.4. Lärmschutz

Der Lärmschutz wurde bereits bei der letzten Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1998 untersucht und das Gewerbegebiet ohne Einschränkungen vorgesehen.

### 5.5. Kenndaten der Planung

Geltungsbereich:

ca. 4,86 ha

Bauparzellen:	ca. 3,23 ha
Straßenflächen:	ca. 0,29 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, (Geh- und Feldwege, Stromtankstelle):	ca. 0,22 ha
Grünflächen:	ca. 0,82 ha
Flächen für Gewässer:	ca. 0,29 ha
Flächen für Entsorgung:	ca. 0,01 ha

## 5.6. Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

### **Abwasserbeseitigung:**

Das Baugebiet wird durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Brunn als Trennkanalisation entsorgt. Da der Änderungsbereich des Baugebiets gegenüber der bestehenden Kanalleitung überwiegend tiefer liegt und nach Südosten abfällt sind ca. 115 m<sup>2</sup> Fläche für eine Pumpstation festgesetzt.

### **Niederschlagswasser**

Die Entsorgung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist nur bedingt möglich. Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund sind die einschlägigen Verordnungen, Vorschriften und Richtlinien hinsichtlich Qualität und Quantität des zu entsorgenden Niederschlagswassers, als auch die evtl. erforderlichen Behandlungsmaßnahmen zu beachten. Eine verträgliche dezentrale Entsorgung unverschmutzten Niederschlagswassers ist jedoch zu begrüßen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu begrenzen.

Für die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in den gemeindlichen Kanal ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde unter anderem hinsichtlich Quantität und Qualität zu beachten. Für die anfallenden Schmutzwässer hat die Gemeinde Brunn die erforderlichen Kapazitäten im Zuge des Baues der Schmutzwasserableitung zur Kläranlage Laaber bereits eingeplant und in die Zweckvereinbarung mit einem Anspruch von insgesamt 1.700 Einwohnerwerten bereits einbezogen.

Das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet wird in Regenrückhaltebecken gespeichert und gedrosselt (vergleichmäßig) an den vorhandenen Trockengraben im Süden des Baugebietes abgegeben.

Den Regenrückhaltebecken werden Sedimentationsanlagen entsprechend den wasserrechtlichen Anforderungen vorgeschaltet.

### **Müllbeseitigung:**

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

### **Wasserversorgung:**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes.

### **Elektrizitätsversorgung:**

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der E-ON gesichert. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Bei Errichtung von Gebäuden sind Kabeleinführungen vorzusehen.

### **Telekommunikation:**

Der Planungsbereich ist an eine DSL-Breitband-Versorgung unmittelbar angebunden.

### **Verkehrsanbindung:**

Der Personennahverkehr erfolgt durch private und öffentliche Buslinien. Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt durch direkten Anschluss an die Staatsstraße unmittelbar angrenzend.

## 5.7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch einen privaten Investor und wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde geregelt.

## 6. Grünordnungsplanung

Die Beurteilung des Ausgangszustandes entspricht der Ausgangsgrünordnungsplanung aus dem Jahr 2015. Sie wird hier nur in Ausschnitten wiederholt und ergänzt.

### 6.1. Bestandsaufnahmen von Natur und Landschaft

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich gemeinschaftlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) durch diesen Bebauungsplan liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Auch eine Beeinträchtigung der gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten ist aus derzeitiger Sicht nicht gegeben.

Es ergeben sich daher keine von der derzeitigen Ausstattung herrührende spezielle artenschutzrechtliche Erfordernisse.

Im Zuge der Eingriffsminimierung und der Gestaltung der Grün- und ökologischen Ausgleichsflächen im Planungsgebiet wird Wert daraufgelegt, in die entsprechenden Grünflächen Strukturen einzubinden, die artenschutzrechtlich wirksam sind, d.h. eine zukünftig sogar bessere Ausstattung diesbezüglich zu ermöglichen als bisher in Zuge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden ist.

### 6.2. Grundlagen der Grünordnungsplanung

Die Planungen zur Grünordnung bauen im Wesentlichen auf den Aussagen, Feststellungen und Grundsätzen im Ausgangsbauungsplan auf.

Die Einbindung des Baugebietes in die bereits bebaute Umgebung und in die vorhandene Landschaftsstruktur wird auch in der 1. Änderung zum Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brunn-Autobahn“ mit integrierter Grünordnungsplanung durch Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen und Festsetzungen zu Ausführung von Grünflächen und Pflanzmaßnahmen (Festsetzung von Pflanzpflichten und Pflanzqualitäten) auf öffentlichen und privaten Flächen erreicht.

### 6.3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 8a BNatSchG

#### 6.3.1 Grundlagen

Bautätigkeit stellt gem. geltendem Bau- und Naturschutzrecht einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, da grundsätzlich potentiell ökologisch wirksame Fläche dauerhaft in Anspruch genommen wird. Der Eingriff ist dabei schwer, wenn vorhandene landschaftlich-ökologische Strukturen in großer Zahl und/oder hoher Bedeutung beseitigt oder entwertet werden.

Die Schwere des Eingriffs erhöht auch eine besonders intensive, dichte Überbauung und Versiegelung und/oder eine nur unzureichende Freiflächenausstattung im Eingriffsbereich der 1. Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Brunn-Autobahn“

Daher kann eine Inanspruchnahme bisheriger Natur- oder landwirtschaftlicher Fläche mehr oder weniger verträglich gestaltet werden. Danach richtet sich die Höhe der Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Größe der Ausgleichsfläche.

Die Gemeinde Brunn hat durch die Ausweisung des Gewerbegebietes in einer durch die starke befahrene Autobahn stark vorbelasteten Teilfläche des Gemeindegebietes (die zudem keine bedeutsamen ökologischen Strukturen aufweist) bereits sichergestellt, den erfolgenden Eingriff in Natur und Landschaft gering zu halten. Andererseits soll eine große Fläche mit Gewerbeflächen überbaut werden, die einen hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad zulässt. Zudem werden für die Erschließung Flächen überbaut.

Dem kann teilweise entgegengewirkt werden, indem Flächen in den Randbereichen als Grün- und Pflanzflächenflächen ausgewiesen werden. Sie werden zum ökologischen Ausgleich reserviert bzw.



geschaffen und sind jeweils mit den Niederschlagswassersammelflächen (ohne Vorbecken) verbunden.

### 6.3.2 Bewertung des Eingriffs

Gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Quelle: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999), Abb. 7 = Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt (Gewerbegebiet, hoher Grad an Versiegelung!) der Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) vor, da die GRZ bei ca. 0,8 liegt. Es ist daher für die Festlegung der Kompensationsfaktoren Feld A I anzuwenden, welches dafür eine Bandbreite von 0,3 bis 0,6 (Größe der Kompensationsfläche im Vergleich zur Eingriffsfläche) aufweist.

Siehe dazu auch gesonderten Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie die Neuberechnung der Eingriffsregelung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brunn-Autobahn“.

Als Eingriffsfläche werden die Flächen des geplanten GE (Parzellen und Erschließung) herangezogen, die bisherige Ackerflächen oder Grünflächen überbauen.

Die Eingriffsfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung beträgt insgesamt 37.444 m<sup>2</sup>

Der Ausgleichsfaktor (Feld A I, Bandbreite 0,3 – 0,6, siehe Seite 13, Leitfaden) wird wie beim Ausgangsbauungsplan mit 0,45 als durchschnittlich angesetzt.

### 6.3.3 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Durch die Standortauswahl (Standort eines Gewerbegebietes im vorbelasteten Bereich der Autobahn, mit Anbindung an die Autobahn und an die Staatsstraße, mit Abstand zu lärmsensiblen Wohngebieten) auf einer strukturarmen, naturschutzfachlich unbedeutenden Fläche wurde bereits Sorge dafür getragen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft begrenzt bleiben. Grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet (Eingriffsminimierung, Festsetzungen in privaten Gewerbeflächen, öffentliche Grünflächen entlang der Außenränder zur Einbindung, in Verbindung mit ökologisch gestalteten Teilflächen an Schwerpunkten der wasserbaulichen Funktionen sowie öffentliche und private Grünflächen mit Großbaumpflanzungen sichern eine Mindestfreiraumqualität und die Einbindung des Baugebietes nach außen hin.

### 6.3.4 Berechnung Ausgleichsflächen, Planbeilage Neuberechnung Eingriffsregelung

Der Flächennachweis für die Neuberechnung der der Eingriffsregelung ist in der Planbeilage zum Umweltbericht (Neuberechnung Eingriffsregelung

Bei einer vorliegenden Eingriffsfläche für Bebauung und Erschließung von insgesamt 37.444 m<sup>2</sup> ergibt sich bei der Anwendung des Ausgleichsfaktors von 0,45 ein Ausgleichsflächenbedarf von gesamt 16.850 qm. Die den Eingriff durch die Bebauung und Erschließung ausgleichende Fläche (ökologisch um eine sog. Wertstufe zu verbessernde Flächen) liegt zum Teil innerhalb, teilweise jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Ökologische Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Planung betragen 4.464 m<sup>2</sup>.

Der Nordöstliche Teil der Ausgleichsfläche mit einer Fläche für Regenrückhaltung ist bereits im Ausgangsbauungsplan enthalten. Auch die wegebegleitende Fläche nach Süden zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist bereits festgesetzt, wird allerdings im Rahmen der 1. Änderung schmaler. Festgesetzt ist eine Breite von 6 m. Auf dem 6 m breiten Streifen ist eine Heckenpflanzung mit 6 Laubbäumen aus der Artenliste festgesetzt. Den Abschluss der Ausgleichsfläche im Süden bildet ein natürlich gestaltetes Regenrückhaltebecken mit extensiver Wiesenansaat.

Damit sind noch 12.386 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes „Brunn Autobahn“, nachzuweisen. Hier wird auf die bereits im Ausgangsbauungsplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen verwiesen, die Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brunn-Autobahn“ sind.

## 7. Umweltbericht und externe Ausgleichsflächen

Der Umweltbericht und die Planungen zu den externen Ausgleichsflächen des Ausgangsbauungsplans gelten weiterhin. Lediglich die Flächengrößen und Berechnungen dazu wurden angepasst.











Anlage 1:

Planbeilage Neuberechnung Eingriffsregelung

Anlage 2:

Geotechnischer Bericht vom 12.04.2023, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH

Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	48.627 m <sup>2</sup>
	Eingriffsneutrale, bereits befestigte Fläche	149 m <sup>2</sup>
	Gewässerflächen wie im Ausgangsbauungsplan	2.874 m <sup>2</sup>
	Grünflächen	8.150 m <sup>2</sup>
	Eingriffsfl. des Ausgangsbauungsplans im Änderungsbereich	40.442 m <sup>2</sup>
	zusätzliche Eingriffsfläche im Änderungsbereich	1.666 m <sup>2</sup>
	abzüglich öffentliche Grünfläche im bisherigen Eingriffsbereich	3.792 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsfläche innerhalb des Bauungsplans neu	4.464 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsfläche des Ausgangsbauungsplans	5.310 m <sup>2</sup>
	weiterhin Grün- oder Gewässerflächen ohne Eingriff	

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

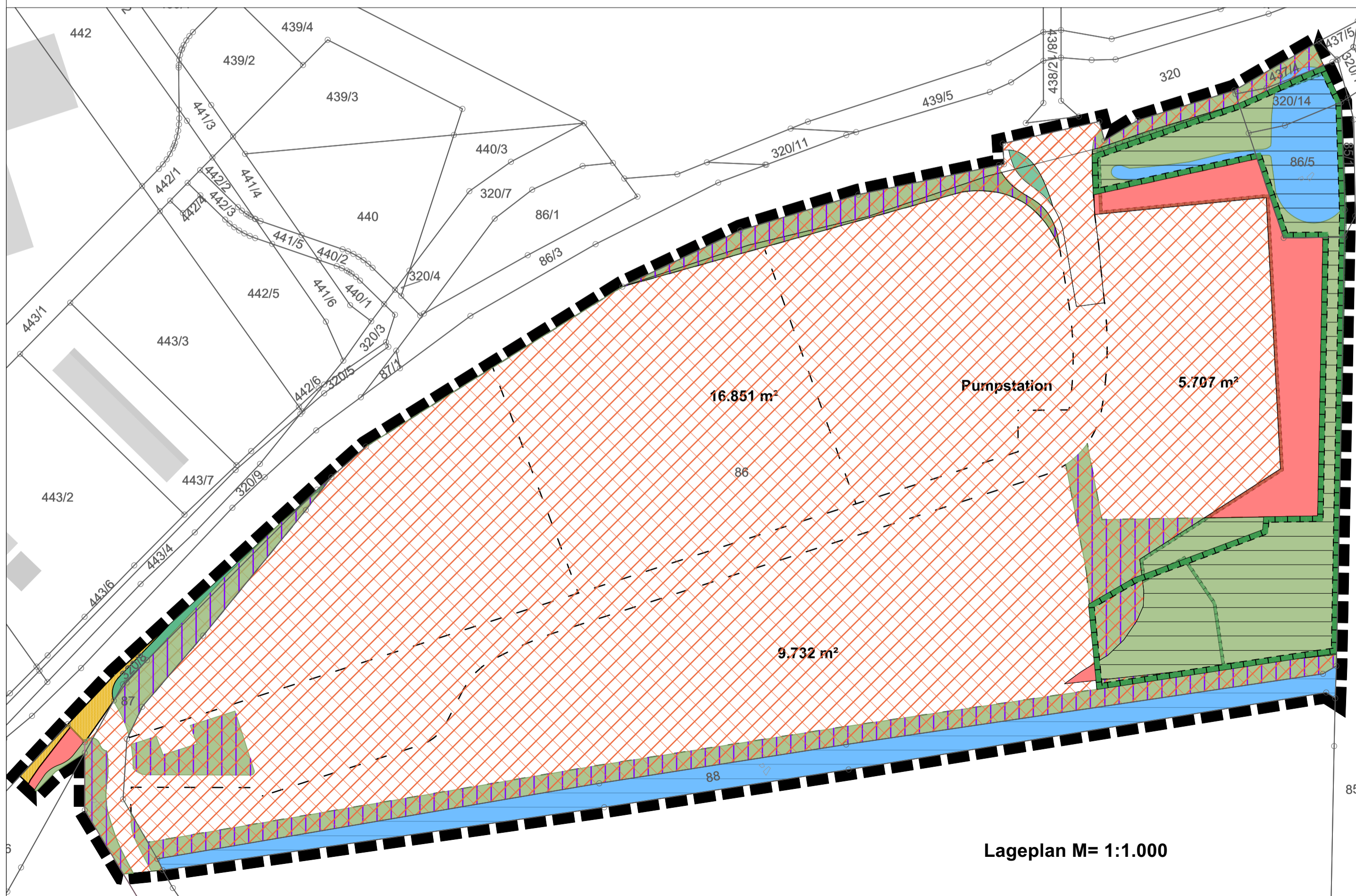
Die Beurteilung der als Eingriffsfläche dargestellten Fläche entspricht der im Ausgangsbauungsplan. Eingriff in Gebiet mit geringer Bedeutung (= Kategorie I, Typ A, hoher Versiegelungsgrad, da GRZ>0,35 geplant). Feld A I, Ausgleichsfaktor-Bandbreite 0,3 - 0,6. Bei Ackerflächen ist gem. Liste 1a ein oberer Wert der Bandbreite zu wählen hinsichtlich der Wertigkeit bezüglich Boden und Wasser. Bezüglich Landschaftsbild und Klima ist ein mittlerer Ausgangswert anzusetzen. Die Bedeutung für Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume ist eher gering (unterer Wert). Aufgrund dessen wird wie im Ausgangsbauungsplan ein Ausgleichsfaktor von 0,45 gewählt.

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche des Ausgangsbauungsplans im Änderungsbereich:	40.323 m <sup>2</sup>
abzüglich geplante öffentliche Grünflächen im ursprünglichen Eingriffsbereich:	4.545 m <sup>2</sup>
zuzüglich neue Eingriffsflächen im Änderungsbereich:	1.666 m <sup>2</sup>
Eingriffsfläche:	37.444 m <sup>2</sup>

Die im Ausgangsbauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs auf der Änderungsfläche ausgewiesene Ausgleichsfläche umfasste 5.310 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Änderung werden 4.464 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans ausgewiesen.

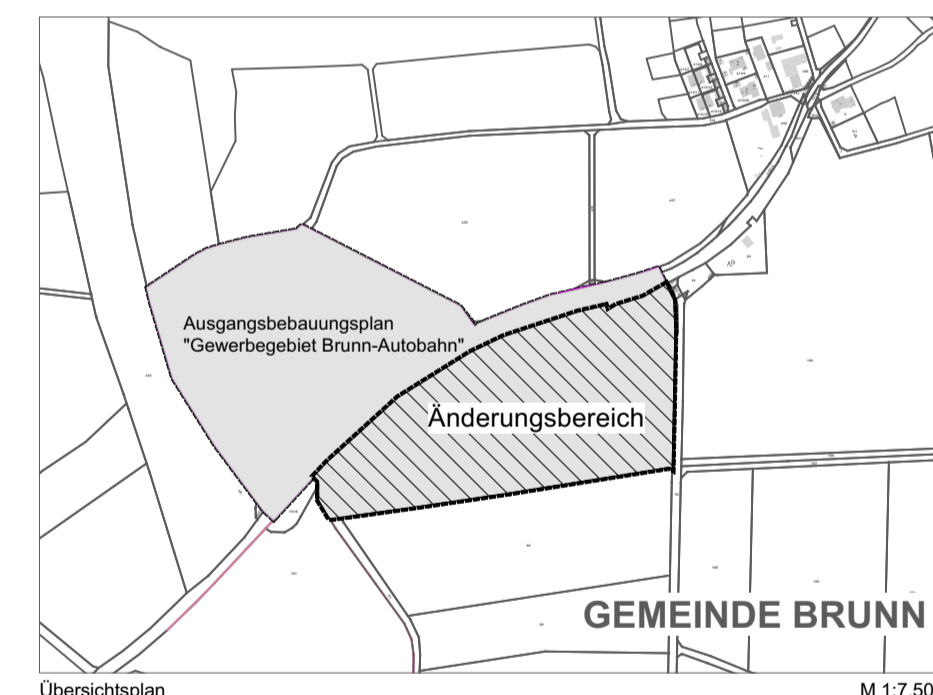
Die Eingriffsfläche reduziert sich im Änderungsbereich um 2.879 m<sup>2</sup> gegenüber dem Ausgangsbauungsplan. Verbleibende Eingriffsfläche :37.444x 0,45 (Faktor) = 16.850 m<sup>2</sup> erforderliche Ausgleichsfläche für den Änderungsbereich. Davon sind 4.464 m<sup>2</sup> im Änderungsbereich enthalten. 12.386 m<sup>2</sup> sind auf den externen Flächen entsprechend der Darstellung der Eingriffsregelung im Ausgangsbauungsplan herzustellen.



**GEMEINDE BRUNN**  
 VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LAABER  
 JAKOBSTRASSE 9  
 93164 LAABER  
 TELEFON: 09498 / 94010  
 WWW.GEMEINDE-BRUNN.DE  
 Landkreis: Regensburg



**1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Brunn-Autobahn" mit integriertem Grünordnungsplan**



Planinhalt:  
**NEUBERECHNUNG  
 EINGRIFFSREGELUNG**

Anlage 1

Fassung Vorentwurf vom 29.08.2023

Entwurfsverfasser:



LAPPERDORFER STR.28, 93059 REGENSBURG  
 TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34  
 OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE  
 WWW.KEHRER-PLANUNG.DE