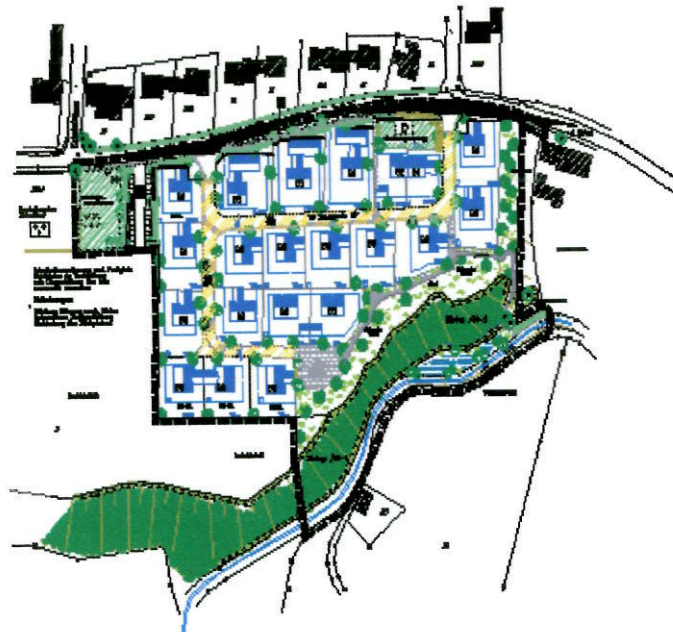


**Bebauungsplan Nr. 10
Baugebiet "östlich des Friedhofs" in Perach**



**Gemeinde Perach
Schulstraße 2 84567 Perach**

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Ermittlung der erforderlichen Kompensationsflächen**



Erläuterungsbericht

Bearbeitungsstand 18.02.2000

Inhaltsverzeichnis

1	Bestandsaufnahme und Beschreibung der betroffenen Schutzgüter	4
1.1	Arten- und Lebensräume	4
1.2	Beschreibung der übrigen Schutzgüter	6
1.2.1	Boden	6
1.2.2	Wasser	6
1.2.3	Luft und Klima	6
1.2.4	Landschaftsbild	6
1.3	Darstellung der wesentlichen Gebiets- und Planungsdaten	7
2	Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung	8
2.1	Auswirkung des Eingriffs und erforderliche Maßnahmen	8
2.1.1	Schutzgut "Arten- und Lebensräume"	8
2.1.2	Schutzgut "Wasser"	8
2.1.3	Schutzgut "Boden"	8
2.1.4	Schutzgut "Klima und Luft"	8
2.1.5	Schutzgut "Landschaftsbild"	8
2.2	Berücksichtigung der Erfordernisse bei der Planung (=Weiterentwicklung der Planung	9
2.2.1	Schutz der Arten- und Lebensräume	9
2.2.2	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser	9
2.2.3	Schutz des Bodens	9
2.2.4	Schutz von Klima- und Luft	9
2.2.5	Schutz des Landschaftsbildes	9

2.2.6	Schutz/Förderung des Wohnumfeldes	10
3	Ermittlung des Umfanges der Ausgleichsflächen	10
4	Kompensationsfläche und Ausgleichsmaßnahmen	11
5	Planerische Zielsetzungen zur ökologischen Aufwertung der Kompensationsfläche	12

1 Bestandsaufnahme und Beschreibung der betroffenen Schutzgüter

1.1 Arten- und Lebensräume

Die Baugebietsfläche besteht aus intensiv genutztem Ackerland (regelmäßig gedüngt) und intensiv genutzter Wiese (vgl. Foto) südlich angrenzend an die Kreisstraße AÖ 16. Das Gelände ist annähernd eben bei einer Gesamthöhendifferenz von bis zu rd. 2m von Nordost nach Südwest.



Baugebiet "östlich des Friedhofs" von der KrAÖ 16 (Foto Löschner - 10.09.1999)

Das Planungsgebiet wird begrenzt von

- | | |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Süden | Hangwald (Biotop Nr. 7742/89-1) mit dominanter Buche, Hainbuche und Eiche sowie einem kleinen Silberweidenbestand. |
| Westen | Landwirtschaft, Friedhof |
| Norden | KrAÖ 16 bzw. Schulgelände, Gemeinde, Wohngebiete |
| Osten | Landwirtschaft, Siedlung Steinbach |

An der Kreisstraße befindet sich mächtige Linde, die für den gesamten Bereich und die Ortsdurchfahrt Perach prägend ist.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche reicht bis an die Hangkante, die angrenzende Böschung ist in diesem Bereich relativ steil mit minimaler Humusauflage, überwiegend oberflächennahem Kies.

Am Hangfuß befindet sich in geringer Tiefe Grundwasser, das vereinzelt auch oberflächlich als Hangsickerwasser austritt und entlang des Böschungsfußes als kleiner Graben nach Südwesten geführt wird. Südöstlich befindet sich am Hangfuß eine Brunnenfassung zur Versorgung eines Einzelgehöfts.

Südlich des Hangwaldes, teilweise südlich einer zwischengelagerten landwirtschaftlich genutzten Wiese, verläuft der von der Innleite im Norden kommende Steinbach am Hangfuß und schwenkt dann nach Süden zum Inn.

Zusammenfassung:

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein intensiv landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit Anschluss an naturnahe Bereiche. Die Flächen sind in den mittleren Bereich der Gebietskategorie „geringe Bedeutung für den Naturhaushalt“ einzustufen. Zu beachten sind insbesondere ein ausreichender Abstand zum Hangwald sowie die Erhaltung der Linde an der Kreisstraße.



Feuchtbereich am Hangfuß (Foto: Löschner 10.09.1999)

1.2 Beschreibung der übrigen Schutzgüter

1.2.1 Boden

Der Boden besteht aus rd. 20-40cm Oberboden (Humus), einer Rotlageschicht (Lehm-Kiesgemisch) in unterschiedlicher Stärke, im Gebiet meist zwischen 0,3 bis 1,0m und tiefgründigem Kies (Innterrasse). Da der Aufbau kleinräumig stark variieren kann, ist jedoch keine sichere Aussage über den Untergrund möglich. Es handelt sich um den im Gebiet üblichen natürlichen Bodenaufbau. Geologische Sonderstandorte sind nicht betroffen. Derzeit sind keine versiegelten Flächen vorhanden.

1.2.2 Wasser

Das Grundwasser ist ausreichend tief (Grund- oder hangendes Schichtwasser mindestens 8m unter GOK der Terrasse), die Baukörper werden auch bei HQ nicht in das Grundwasser eindringen.

1.2.3 Luft und Klima

Durch das Vorhaben wird weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt, da der Kaltluftzu-/abfluß nördlich und südlich des Bereichs stattfindet.

1.2.4 Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an bestehende Baugebiete sowie an naturnahe Bereiche an. Es ist grundsätzlich für Siedlungsnutzung geeignet. Bei der Bebauungsplanung ist die hohe Bedeutung für das Ortsbild zu berücksichtigen. Landschaftsgeologische oder landschaftskulturelle Belange werden nicht berührt.

1.3 Darstellung der wesentlichen Gebiets- und Planungsdaten

Das Gesamtgebiet lässt sich wie folgt gliedern:

Gesamtfläche (incl. Kompensationsflächen) rd. 31.090 qm

Darin enthalten sind die Friedhofserweiterung, die Kompensationsflächen, die Flächen zur Behandlung von Oberflächenwasser sowie Hangwaldflächen in organisatorisch sinnvoller Abgrenzung.

Von der Gesamtfläche sind gem. derzeitigem Planungsstand

a)	Bauflächen (Haus und Garten)	16.574 qm
	Davon überbaubare Fläche GRZ 0,3	3.958 qm
	Überbaubare Fläche GRZ 0,4	1.352 qm
	bleiben als Gartenfläche	11.264 qm
b)	Verkehrsflächen Gesamt	4.327 qm
	Davon befestigt (Asphalt und Pflaster)	3.627 qm
	bleiben als wassergebunden	700 qm
c)	Flächen zur Behandlung von Ofl.wasser gem. §9 (1) Nr. 14, als Kompensationsfläche naturnah angelegt (incl. Bachufer)	615 qm
d)	Hangwald/Biotop (§9 (1) Nr. 18)	3.100 qm
e)	Öffentliche Grünflächen n. § 9 (1) Nr. 15 einschl. Straßenbegleitgrün	2.153 qm
f)	Obstwiesen und Wiesen im Geltungsbereich i.S: von § 1a BauGB gem. § 9 (1) Nr. 20	3.172 qm
g)	Private Grünflächen (festgesetzt)	265 qm
h)	Sonstige Flächen (ohne Veränderung)	881 qm

Die Erweiterungsfläche ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bzw. für die Grundstücke 2 bis 4 mit 0,4 festgesetzt.

Der Versiegelungsgrad wird durch die bodenschonende Planungskonzeption der Gemeinde und bei entsprechend schonender Beplanung der Grundstücke sowie durch die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Reduzierung der Versiegelungen deutlich unter dem Grenzwert von 40% liegen. Entsprechende Regelungen sind im Bebauungsplan vorhanden.

2 Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

2.1 Auswirkung des Eingriffs und erforderliche Maßnahmen

2.1.1 Schutzgut "Arten- und Lebensräume"

Es sind Erhaltungsmaßnahmen notwendig für

Linde an der KrAÖ 14

Bei Maßnahmen die den Wurzelraum betreffen ist ein ausreichender Abstand (mindestens Kronentraufe zuzügl. 2m) einzuhalten

Hangwald im Südosten und Quellbereich mit Bach

Außer dem durch forstliche Regelungen bereits erforderlichen Abstand der Bebauung vom Baumbestand (Baumfallbereiche) ist auch mit den Privatgärten ein ausreichender Abstand einzuhalten.

2.1.2 Schutzgut "Wasser"

Einwirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Bodenversiegelung. Entsprechend sind Maßnahmen zur Verringerung der versiegelten Bereiche erforderlich

2.1.3 Schutzgut "Boden"

Besondere Bodenformationen sind nicht vorhanden, Vorschriften zur Verringerung der Versiegelung wurden bereits genannt.

2.1.4 Schutzgut "Klima und Luft"

Keine besonderen Beeinträchtigungen und insofern Maßnahmen erforderlich.

2.1.5 Schutzgut "Landschaftsbild"

Durch die besondere Bedeutung der Fläche für das Orts- und Landschaftsbild sind überdurchschnittliche Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung erforderlich.

2.2 Berücksichtigung der Erfordernisse bei der Planung (=Weiterentwicklung der Planung)

2.2.1 Schutz der Arten- und Lebensräume

Der Bereich um die Linde wird von Bebauung ausgespart, von den intensiveren Nutzungen im hier vorgesehenen Kinderspielplatz wird ein ausreichender Abstand vorgeschrieben. Dieser ist bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

Vom Hangwald ist ein Gebäudeabstand von über 20m Mindestentfernung geplant. Auch die Gärten (Zäune) haben noch einen Abstand von über 15m. Der freigehaltene Bereich wird als extensive Wiese angelegt (vgl. Kompensationsmaßnahmen). Der dargestellte Fußweg wird nur wasserdurchlässig mit Kies/Sand befestigt.

Der Fußweg umgeht den Quellbereich.

2.2.2 Schutz von Grund- und Oberflächenwasser

Alle im Planungsgebiet sinnvoll möglichen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind vorgesehen. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist vorgeschrieben und erfolgt auf dem Grundstück über Sickerschächte oder durch Ableitung auf die im Plan dargestellte Sickerfläche nördlich des Steinbachs.

2.2.3 Schutz des Bodens

Besondere Bodenformationen sind nicht vorhanden, Vorschriften zur Verringerung der Versiegelung wurden festgesetzt.

2.2.4 Schutz von Klima- und Luft

Keine Maßnahmen erforderlich/möglich

2.2.5 Schutz des Landschaftsbildes

Durch die vorgesehene Ortsrandbegrünung aus Streuobst mit Anbindung an den Hangwald sowie die extensive Wiese wird das Orts- und Landschaftsbild erhalten und gleichzeitig ein Beitrag zur Vernetzung (Trittstein) geleistet.

Durch die geplante Öffnung des Friedhofs im Rahmen der Erweiterung und die Umgestaltung der Randbegrünung wird eine vorhandene Beeinträchtigung beseitigt.

Durch die Baumreihe an der KrAÖ 16 wird die Anbindung des Außenbereichs an den Innenbereich gefördert.

Durch die Freihaltung des Umfeldes der Linde von Bebauung wird die Erhaltung des positiven Ortsbildes gefördert.

2.2.6 Schutz/Förderung des Wohnumfeldes

Durch die Ausweisung der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche, die Fußweegeanbindung der naturnahen Umgebung, die Ausweisung eines Ortsteilplatzes und die Vorschriften zur Straßenraumbegrünung wird das Wohnumfeld positiv gestaltet.

3 Ermittlung des Umfanges der Ausgleichsflächen

Die Bestandsaufnahme und Bewertung ergab die Einstufung in die Gebietskategorie I *Gebiete mit geringer Bedeutung*, wenn auch besondere Umgebungsrücksichten zu beachten sind. Bei der Eingriffsschwere ist das Gebiet dem Typ B (*geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad*) zuzuordnen.

Die unter Nr. 2 genannten planerischen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen verringern einerseits die auszugleichende Eingriffsfläche, in diesem Fall um einen Teil der öffentlichen und privaten Grünflächen und beeinflussen auch den Faktor (Multiplikator). Im vorliegenden Fall können für rd. die Hälfte der Flächen der Mindestwert des Gebietstyps B gewählt werden, also der Faktor 0,2, für die andere Hälfte der Faktor 0,3 im Mittel 0,25. Dabei wurden vor allem die Regelungen zur Vermeidung von Schädigungen (Sicherheitsabstände zu Linde und Hangwald), zur Förderung einer günstigen Wasserbilanz und der Erhaltung des Landschaftsbildes positiv berücksichtigt.

Die öffentlichen Grünflächen können abgezogen werden, soweit nicht durch intensive Nutzungen eine wesentliche ökologische Wertminderung eintritt. Nicht abziehbar sind somit der Friedhof und der Spielplatz (ausgenommen naturnahe Randpflanzungen). Die übrigen öffentlichen Grünflächen werden naturnah belassen oder gestaltet.

Die privaten Gartenflächen sind (im Gegensatz zu privaten Grünflächen) überwiegend intensiv genutzt, teilweise versiegelt. Sie können deshalb normalerweise nicht flächenmindernd angesetzt werden. Aufgrund der großzügigen Grundstücke und der überwiegend (hinsichtlich geringer Versiegelung) gut angeordneten Garagen(zufahrten) werden jedoch 30% der Gartenflächen von der auszugleichenden Fläche abgezogen.

Aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zum Bebauungsplan ergeben sich folgende Flächenansätze

Gesamtfläche	ca	31.087	qm
Abzugsflächen (Grünfläche u.ä., vgl. Text)	ca	-12.693	qm)*
<u>bleibt als zu kompensierende Fläche</u>	ca	<u>18.395</u>	<u>qm</u>

)* Zusammenstellung der Einzelflächen vgl. Anlage

<u>Kompensationsfläche (18.395 x 0,25)</u>	ca	<u>4.599</u>	<u>qm</u>
--------------------------------------------	----	--------------	-----------

4 Kompensationsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund ihrer Lage und der landschaftlichen Situation konnten die Kompensationsflächen vollständig in das Plangebiet einbezogen werden.

Maßnahmen und Flächen auf den Baugrundstücken können als Ausgleichsfläche anerkannt werden, wenn es sich um wesentliche ökologische (naturschutzfachliche) Aufwertungen dafür geeigneter Flächen handelt.

Nicht anrechenbar sind z.B. Straßenbegleitgrün und gestalterisch ausgerichtete Maßnahmen sowie Maßnahmen, die durch allseitige Beeinträchtigung keine sichere ökologische Wertsteigerung erwarten lassen. Diese Flächen wurden aber bei der Ermittlung der Flächenbasis für den Kompensationsbedarf berücksichtigt.

Angerechnet werden können:

- (a) Extensive Wiese im Osten und Süden einschließlich Hang zum Steinbach

Zusätzliche wertsteigernde Maßnahmen:

Pflanzung von Obstbäumen (Streuobstwiese)

Regelmäßige Mahd und Entsorgung des Mähguts

Fläche	3.172	qm
Anrechenbarkeit	125	%
<u>Kompensationsfläche</u>	<u>3.965</u>	<u>qm</u>

- (b) Naturnah gestaltete Versickerungsfläche südlich des Hangwaldes mit Renaturierungsleistungen am Bach

Zusätzliche wertsteigernde Maßnahmen:
für die Sickerfläche: Bepflanzung (ohne Bedeutung für Prozentsatz)
Bachufer Rückbau-/Umgestaltungsmaßnahmen
Wertmindernde Maßnahmen: Erfordernis der technischen Funktion und evtl. Eingriffe zur Erhaltung der Funktionen
Die Maßnahmen heben sich auf und bewirken keine Änderung des Anrechnungsfaktors

Fläche	615	qm
Anrechenbarkeit	100	%
<u>Kompensationsfläche</u>	<u>615</u>	<u>qm</u>
Verfügbare Kompensationsfläche	4.580	qm
Ermittelter Kompensationsbedarf	4.599	qm
Überschuß/Fehlbedarf (-)	-19	qm

Der Eingriff ist mit den vorgesehenen Maßnahmen ausgleichbar. Differenzen zwischen Bedarfsfläche und verfügbarer Fläche von unter 5% liegen innerhalb der Berechnungsunsicherheiten und bleiben unberücksichtigt.

5 Planerische Zielsetzungen zur ökologischen Aufwertung der Kompensationsfläche

Die Rahmenvorgaben für die Kompensationsflächen sind bereits im Bebauungsplan Teil 20. Januar 2000 Grünordnungsplan dargestellt. Sie werden bei den Objektplanungen für die Sickerfläche, die Fußwege, Obstwiesen und extensive Wiesen wie auch bei der Anlage der sonstigen öffentlichen Grünflächen berücksichtigt.

Altötting, den 18.02.2000



(Dieter Löschner)

GOP Perach 'Ostlich des Friedhofs'

A Flächenermittlung

Nr.	Art	Fläche				
1	Baugrundstücke	16.574 qm	das sind	53,31%	der Gesamtfläche	
1a	davon überbaubare Flächen Regelwert WA	3.958 qm	bei GRZ das sind	0,3 für 12,73%	für der Gesamtfläche	13.194 qm
	Grundstücke 2-4	1.352	bei GRZ das sind	0,4 für 4,35%	für der Gesamtfläche	3.380 qm
1b	davon Gartenfläche	11.264 qm	das sind	36,23%	der Gesamtfläche	
2	Straßen und Wege	4.327 qm	das sind	13,92%	der Gesamtfläche	
2a	Asphalt incl. P-Zufahrt und L.st.plätze einschl. Zufahrten	2.524 qm	das sind	8,12%	der Gesamtfläche	
2b	Pflaster	823 qm	2a-2c sind	11,67%	der Gesamtfläche	
2c	Rasenpflaster (Stellpl. a. Friedhof)	280 qm	das sind	0,90%	der Gesamtfläche	
2d	wassergebunden Str.rand und Parkpl.rand im Wohngebiet	290 qm	das sind	0,93%	der Gesamtfläche	
2e	wassergeb. Fußwege	410 qm	das sind	1,32%	der Gesamtfläche	
3	Sickermulde mit Umfeld	615 qm	das sind	1,98%	der Gesamtfläche	
4	Hangwald/Biotop	3.100 qm	das sind	9,97%	der Gesamtfläche	
5	Grünflächen (§9(1)Nr.15	1.573 qm	das sind	5,06%	der Gesamtfläche	
5a	Friedhofserweiterung	970 qm	das sind	3,12%	der Gesamtfläche	
5b	Spielplatz	603 qm	das sind	1,94%	der Gesamtfläche	
6	Öffentl. Grünflächen (sonstige incl. an Straßen und "Garten")	580 qm	das sind	1,87%	der Gesamtfläche	
7	Obstwiesen und Wiesen	3.172 qm	das sind	10,20%	der Gesamtfläche	
8	Private Grünflächen	265 qm	das sind	0,85%	der Gesamtfläche	
9	Sonstige Flächen (Bach, unveränderte Rand- flächen u.ä.)	881 qm	das sind	2,83%	der Gesamtfläche	
	Gesamtfläche	31.087 qm		100%		

B Ermittlung der zu kompensierenden Fläche

Zur Ermittlung der auszugleichenden Basisfläche sind abzuziehen			Abzug	Begründung
1b	Gartenfläche anteilig zu	30,00%	3.379 qm	großzügige Gartenfläche
2d	wassergebunden Str.rand		290 qm	Reduzierung der Versiegelung
2e	wassergeb. Fußwege		410 qm	Reduzierung der Versiegelung
3	Sickermulde mit Umfeld		615 qm	Kompensat. (statt Kanal), H2O
4	Hangwald/Biotop		3.100 qm	unverändert
6	Öffentl. Grünflächen		580 qm	posit. ökolog. Maßnahme
7	Obstwiesen und Wiesen		3.172 qm	Kompensationsmaßnahme
8	Private Grünflächen		265 qm	posit. ökolog. Maßnahme
9	Sonstige Flächen		881 qm	unverändert
Gesamtabzug			12.693 qm	
Bleibt zu kompensierende Basisfläche			18.395 qm	