

Umweltbericht

mit integrierter naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung in der
Bauleitplanung als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan

Bebauungsplan Nr. 11 Gewerbegebiet Allmannsberg



Gemeinde Perach



Fassung vom 17.02.2011

Für den Umweltbericht
Büro Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner
Hans-Carossa-Str. 10a 84503 Altötting
Tel 08671 1657 mobile 0171 6556762 Fax 08671 84187 mail info@landschaftsarchitekt.com

Inhaltsverzeichnis

1	Vorhaben und Grundlagen	4
1.1	Wesentliche Darstellungen des Bebauungsplanes	4
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und vorhandenen Fachplanungen	6
1.3	Natürliche Grundlagen - Morphologie, Geologie, Böden und Lagerstätten	6
1.4	Natürliche Grundlagen - Gewässer und Grundwasser	7
1.5	Pflanzen- und Tierwelt	7
1.5.1	Übersicht	7
1.5.2	Potenziell - natürliche und aktuelle Vegetation	8
1.6	Naturnahe Landschaftsteile	9
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
2.1.1	Mensch	9
2.1.2	Tiere und Pflanzen	9
2.1.3	Boden	10
2.1.4	Wasser	10
2.1.5	Luft und Klima	10
2.1.6	Landschaft	10
2.1.7	Kultur- und Sachgüter	11
2.1.8	Wechselwirkungen	11
2.2	Ergebnisse zur Prüfung der Verträglichkeit nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie	11
2.3	Entwicklungsprognosen des Umweltstandards	11

2.3.1	Mensch	11
2.3.2	Tiere und Pflanzen	12
2.3.3	Boden	12
2.3.4	Wasser	12
2.3.5	Luft und Klima	12
2.3.6	Landschaft	12
2.3.7	Kultur- und Sachgüter	12
2.3.8	Wechselwirkungen	12
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	13
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
3	Sonstige Angaben	14
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	14
3.2	Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	14
3.3	Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen	14
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
5	Umsetzung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die Eingriffsregelung	15
5.1	Ermittlung der Bewertungsgrundlagen und der Kompensationsfaktoren	15
5.1.1	Bewertung der Eingriffsfläche	15
5.1.2	Vorbewertung der Bebauungsplanung	15
5.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors	15
5.2	Ermittlung und Bewertung der Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenrahmen	16

Bebauungsplan Nr. 11 Gewerbegebiet Allmannsberg
Fassung vom 17.02.2011

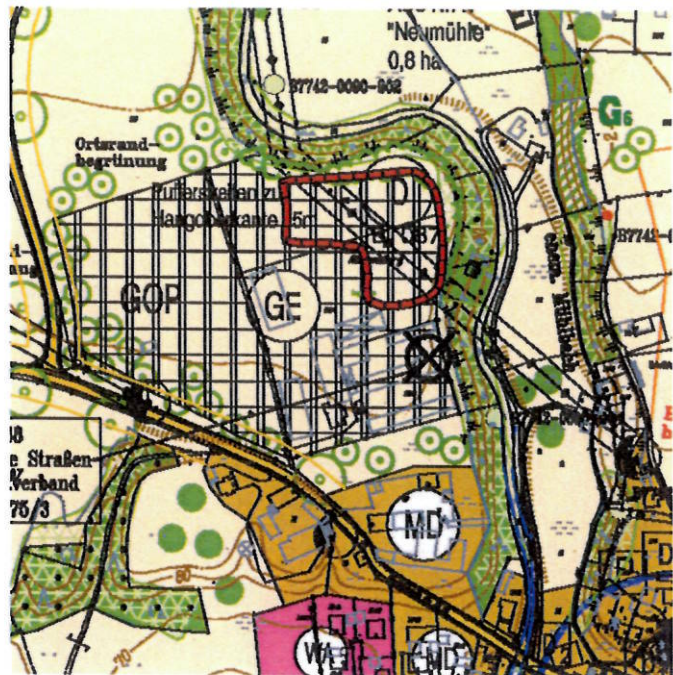
Gemeinde Perach

1 Vorhaben und Grundlagen

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Allmannsberg" reagiert die Gemeinde Perach auf Anfragen örtlicher Betriebe nach geeigneten gewerblich nutzbaren Flächen. Das von der Ausweisung betroffene Gelände wurde bisher landwirtschaftlich, zuletzt als Maisacker, genutzt.

Die zu erschließende Fläche ist dabei Teil eines größeren Gebietes, das in der vorbereitenden Bauleitplanung, dem, Flächennutzungsplan Perach bereits dargestellt ist.

Auszug aus dem FNP
Perach mit integriertem
Landschaftsplan, Stand
29.05.2006



1.1 Wesentliche Darstellungen des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet mit insgesamt rd. 1,03 Hektar wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die GRZ beträgt 0,7, durch die mögliche Überschreitung sind 0,8 möglich.

Mit integriert wird das bestehende, aber noch nicht gewidmete Gewerbegebiet mit dem Bauhof der Gemeinde sowie der Firma Gumpendobler. Das bestehende Gebiet umfasst rd. 1,65 Hektar.

Die Nutzungsmöglichkeiten im Erweiterungsgebiet werden durch eine Auflistung nicht sowie nur ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begrenzt.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist die Gebietserweiterung nur durch eine relativ lange Zufahrt von Süden, von der KrAÖ 5 aus, möglich. Die Fläche gliedert sich wie folgt (auf ganze 100qm gerundet).

Überbaubare Fläche	rd.	5.100	qm)1
Ausserhalb Baugrenze, aber nutzbar	rd.	1.000	qm)2
Schutzbereich (gekiest, nutzbar)	rd.	400	qm)3
Traufbereich mit Schutzzone	rd.	1.300	qm)4
Zufahrt (öffentlich)	rd.	1.700	qm)5
Grünbereiche / Versickerung	rd.	800	qm)6
Gesamtfläche	rd.	10.300	qm	

Erläuterung zu den Flächen:

Aufgrund der örtlichen Situation wurden hier besondere Flächenfunktionen festgesetzt

-)1 Die überbaubaren Flächen beachten einen besonderen Sicherheitsabstand vom Baumbestand an der Böschung zum Weitbach. Er beträgt rd. 10m zur Kronentraufe.
-)2 Ein 6m breiter Streifen nördlich der Baugrenze in Richtung Gehölzbestand ist jedoch anderweitig nutzbar und bei Bedarf auch versiegelbar.
-)3 Daran grenzt ein weiterer Bereich in 2m Breite an, der zwar nutzbar ist, jedoch wasserdurchlässig gehalten werden muß; Dadurch sind trotz der großen Bäume insgesamt rd. 8m außerhalb des mit Gebäuden überbaubaren Bereichs noch gewerblich nutzbar. Dieser sickerfähig zu haltende Bereich kann auch für die Versickerung gering verschmutzten Niederschlagswassers genutzt werden.
-)4 Im eigentlichen Traufbereich incl. einer 2m breiten Schutzzone ausserhalb der Traufe ist keine Nutzung möglich, außer bei Bedarf die Versickerung gering verschmutzten Niederschlagswassers. Hierzu darf jedoch, bei Muldenversickerung, nur in der bisherigen Pflugtiefe ausgekoffert werden. Daraus ergibt sich eine Nettomuldentiefe von maximal 20 cm.
-)5 Die öffentliche Zufahrt erschließt die Grundstücke vollständig, so dass private Fahrflächen ausschließlich innerhalb der Grundstücke anzulegen sind
-)6 Die dargestellten Grünbereiche mit Baumpflanzung sind ebenfalls als Sickerfläche nutzbar.

Die Erschließung ist durch die bestehenden Strassenanbindungen der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen, dem gemeindlichen Bauhof und der Firma Gumpendobler, gesichert.

Die Wasserversorgung ist ebenso ausreichend gesichert wie die Abwasserentsorgung.

Innerhalb des Gebiets sind keine Grünbestände vorhanden.

Die randlichen Großbäume an der Hangoberkante zum Weitbach werden durch Festsetzungen geschützt (siehe auch Flächenstatistik).

Festsetzungen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser sind enthalten.

Festsetzungen zur Eingrünung sind vorhanden.

Rechtskräftige Ausgleichsflächen sind im Planungsgebiet oder dem näheren Umfeld nicht bekannt.

Biotope sind im Gebiet nicht, jedoch im angrenzenden Wirkraum vorhanden (B7742-0090- 001 und ..002)

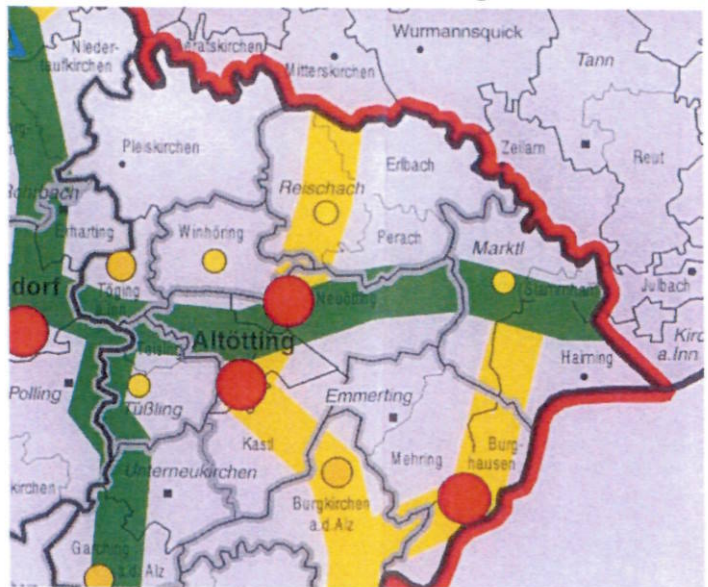
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und vorhandenen Fachplanungen

Örtliche Gutachten oder Programme für den Planungsbereich sind nicht vorhanden. Eine Vorbewertung erfolgte im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Nach dem Regionalplan¹ erfolgt für Perach keine zentralörtliche Einstufung. Die Gemeinde liegt jedoch im Bereich der Entwicklungsachse Mühlendorf -Alt-/Neuötting - Markt. Strukturell wurde es dem "ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll" zugeordnet.

Dies hatte der FNP bei der Darstellung des Gebietes bereits berücksichtigt.

Ausschnitt aus dem Regionalplan
Entwicklungsachsen. Grün
dargestellt sind Entwicklungs-
achsen von überregionaler
Bedeutung



Für den "ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll" wird als Grundsatz festgestellt: "Die Land- und Forstwirtschaft soll in ihrer Leistungsfähigkeit besonders gestärkt werden" und das Ziel verfolgt "Bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes soll dem nachhaltig zu stärkenden Gebiet Vorrang eingeräumt werden".

1.3 Natürliche Grundlagen - Morphologie, Geologie, Böden und Lagerstätten

Der Regionalplan legt für bestimmte fachliche Ziele landschaftliche Vorbehaltsgebiete fest. Innerhalb des Naturraums 6 "Unterbayerisches Hügelland" mit der Haupteinheit 060 : "Isar-Inn-Hügelland" liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 52, das "Hügelland zwischen Erharting und Markt" nördlich des Planungsgebietes. Das Gebiet selbst ist nicht betroffen.

¹ Regionalplan Südostoberbayern (18) 5. Fortschreibung ; Verbindlicherklärung durch die Regierung von Oberbayern vom 28.09.2005 rechtskräftig seit 19.11.2005

Nach der geologischen Karte von Bayern² und der geologischen Übersichtskarte ist hier mit Kies und Sand, aber auch schluffigem Material, eventuell Mergel oder Ton zu rechnen.

Das Baugelände liegt zwischen rd. 390 müNN im Süden und 393müNN im Norden. Nach der Bodengütekarte³ wird das Gebiet als "sL5" "sandiger Lehm" und in eine mittlere Ertragsfähigkeit mit EMZ 50-59 eingestuft.

1.4 Natürliche Grundlagen - Gewässer und Grundwasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Weitbach befindet sich außerhalb des Planungsgebietes, rd. 20-30m weiter nördlich und 12-15m tiefer.

Die Grundwasseroberkante ist erst in tieferen Schichten zu erwarten, vermutlich tiefer als 370müNN und damit mindestens 20m unter GOK. Eventuelles hangendes Schichtwasser ist nicht bekannt.

1.5 Pflanzen- und Tierwelt

1.5.1 Übersicht

Das Planungsgebiet wurde, außerhalb der bestehenden gewerblichen Bereiche, landwirtschaftlich genutzt.

Im Foto der Feldweg, auf dem die geplante Zufahrt liegen wird, rechts eines der bestehenden Gebäude und dahinter rechts die Gebietserweiterung



² Geologische Karte v. Bayern, M = 1: 500 000, München 1981
Geologische Übersichtskarte M = 1: 200 000 CC7942 Passau BGR Hannover 1999

³ Bodengütekarte v. Bayern Blatt Nr. 37 (Traunstein) M = 1: 100 000, 1960

Die Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (FFH-Gebiete) bildet zusammen mit der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiete) das europäische Naturschutzprojekt "NATURA 2000", das Arten und Lebensräume in einem Länder übergreifenden Biotopverbundnetz schützen und damit die biologische Vielfalt dauerhaft erhalten soll. Vom Planungsvorhaben ist kein Gebiet nach Natura 2000 betroffen.

Biotope sind im Gebiet nicht, jedoch im angrenzenden Wirkraum vorhanden. Das **Biotop Nr. 7742-0090** wird, wie folgend als Zitat abgedruckt, beschrieben:

Hangwälder bei Allmannsberg

Der Biotop besteht aus vier ähnlich aufgebauten, unterschiedlich großen Teilen, die auf meist mehr oder weniger steilen Hängen stehen. In der fast durchwegs sehr gut ausgebildeten und hohen Baumschicht stehen Buche, Linde, Hainbuche und Eiche sowie einige wenige Fichten. Strauch- und Krautschicht zeigen keine Besonderheiten und bestehen aus vorwiegend mesophilen Arten. Randliche Strauchsäume sind nur ansatzweise vorhanden. Am Fuß der Bestände in den beiden westlichen Teilflächen verläuft ein breiter Bachlauf, an dessen Ostufer vor einem begleitenden ein Gehölzsaum fehlt. In den beiden östlichen, kleineren Teilflächen steht in der Baumschicht vermehrt Eiche und Ahorn.

Nachteilige Wirkungen wären nur in Bezug auf die größeren Bäume zu besorgen, wenn deren Wurzelraum oder ihre Wasserversorgung beeinträchtigt würde. Aus diesem Grund wurden zum Schutz der Randbäume die eingangs aufgeführten Abstände für Hochbaumaßnahmen und Bodenversiegelung festgesetzt.

Rodungen sind nicht erforderlich. Bei der Durchführung von Baumpflegemaßnahmen z.B. aus Sicherheitsgründen sind jedoch die artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. Zeitpunkte zu beachten.

Die seit 2006 entsprechend der Bekanntmachung vom 27.10.2006 der Obersten Baubehörde (OBB) auch für Bauleitplanverfahren erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist hier nicht erforderlich, da der betroffene Lebensraum nach Größe und auch Lage für relevante Arten keine erhebliche Bedeutung besitzt und entsprechend keine wesentlichen artenschutzrechtlichen vorhabensbedingten Verbotstatbestände (Schädigungs- und Störungsverbote) anzunehmen sind.

1.5.2 Potenziell - natürliche und aktuelle Vegetation

Nach der potenziell-natürlichen Vegetation Bayern" (LfU, 2010 ; neue pnV Bayern in der Darstellung des LfU als gemeinsames F+E-Vorhaben von LfU und BfN; Teilprojekt Bayern)), also der Vegetation, die aufgrund der abiotischen Standortfaktoren zu erwarten wäre, gehört das Planungsgebiet zum " *Waldziest-Eschen- Hainbuchenwald*".

Nördlich angrenzend und für das Gebiet besser zutreffend befindet sich der "*Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen- Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte*"

1.6 Naturnahe Landschaftsteile

Auf dem Gelände selbst befinden sich keine naturnahen Landschaftsteile. Der in die Biotopkartierung aufgenommene Hangwald wurde bereits beschrieben. Der Waldsaum hat als Verbreitungspfad besondere Bedeutung.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Mensch

Eine unmittelbare Beeinträchtigung des Menschen ist nicht zu besorgen. Innerhalb des betroffenen Gebietes gibt kein wohngenutztes Gebäude. Durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dN(A)/qm und nachts 45 dB(A)/qm nach DIN 18005 ist es auszuschließen, dass es bei den im weiteren Umfeld vorhandenen Wohngebäuden zu unzulässigen Überschreitungen kommt.

Eine zu gewichtende Erholungsbedeutung der Fläche besteht nicht, allerdings handelt es sich um den zentralen Ortseingang von Perach. Eine sorgfältige Begrünung ist aus ortsgestalterischen Gründen hier besonders wichtig.

Bewertung Es sind aus der vorgesehenen Nutzung keine unmittelbaren Beeinträchtigungen für den Menschen erkennbar. Mögliche optisch nachteilige Auswirkungen können durch Pflanzmaßnahmen behoben werden.

Ausgleich Die abgestimmte Begrünung mit Großbäumen erfüllt den optischen Ausgleich ausreichend.

2.1.2 Tiere und Pflanzen

Die Eingriffsfläche ist langjährig landwirtschaftlich genutzt, zuletzt für den Maisanbau.

In die Biotopkartierung wurde innerhalb des Plangebietes keine Fläche aufgenommen. Die nächstgelegene biotopkartierte Fläche befindet sich randlich angrenzend an der Weitbach-Leite.

Bewertung Der Haupteingriff besteht in der Inanspruchnahme eines bisher baulich nicht genutzten Bereichs. Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst. Durch die Nähe zum kartierten Biotop ist eine Beeinträchtigung möglich.

Ausgleich Durch den höheren Waldrand- (und Böschungs-)abstand als bisher ergibt sich eine teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen, teilweise auch ein Ausgleich für Störungen. Habitat- und Wanderkorridor-Funktionen entlang dem Waldrand an der Böschungskrone werden damit berücksichtigt. Der weitere Ausgleich für die Versiegelung und sonstige Flächeninanspruchnahme erfolgt auf Grundlage der Kategorie I *"Flächen geringer Bedeutung für den Naturhaushalt"* (vgl. ab Seite 15)

2.1.3 Boden

Es sind keine geologischen Gegebenheiten erkennbar, die eine besondere Beachtung erfordern.

Bewertung: Es handelt sich um einen natürlichen Bodenaufbau. Besonders erhaltenswerte geologische Sonderstandorte sind nicht bekannt.

Ausgleich Ein besonderer Ausgleich ist nicht erforderlich; es sind keine entsiegelbaren Flächen vorhanden.

2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer sind auf dem Gelände nicht vorhanden.

Bewertung Ökologische Schädwirkungen sind nicht erkennbar.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist im Bereich der geplanten Bebauung, aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Ausgleich Ein besonderer Ausgleich ist nicht erforderlich.

2.1.5 Luft und Klima

Grundsätzlich führt jede Bebauung zu einer Belastung des Wasserhaushalts und zusammen mit der höheren Wärmeabgabe zu tendenziell erhöhter Temperatur.

Bewertung Es sind nur geringe Auswirkungen der Nutzungen auf Luft und Klima zu erwarten. Durch das Vorhaben sind keine relevanten kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten, die nicht an anderer Stelle im gleichen Umfang gegeben wären.

Ausgleich Ein besonderer Ausgleich ist nicht erforderlich.

2.1.6 Landschaft

Das Landschaftsbild wird hier durch die Leitenwälder am Inntal und die bachbegleitenden Leitenwälder geprägt. Die Erlebbarkeit dieser Landschaft wird durch die Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Möglichkeit die Gebäude durch Baumpflanzungen einzubinden ist bei der gegebenen Lage gut.

- Bewertung Die geplante Nutzung hat auf das Landschaftsbild relativ geringe Auswirkungen.
- Ausgleich Ein Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt durch eine angepasste Bepflanzung mit stark gliedernden Bäumen.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet befindet sich eine Verdachtsfläche, eine "Siedlung des Neolithikums und der frühen Bronzezeit" mit der Denkmalnummer D-1-7742-0087. Ein Probeschürf ergab bisher keine Bestätigung. Sofern jedoch alte Siedlungszeichen gefunden werden, sind diese entsprechend den geltenden gesetzlichen Regeln zu melden.

Auszug aus dem BayernViewer



Rechts ein Ausschnitt aus dem "Denkmalsviewer" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Angrenzend an den Gewerbebestand wurde das Gelände im Bereich der geplanten Straße bereits geprüft. Es wurden keine denkmalsrelevanten Funde gemacht.

Legenda	
	DOP (40cn)
	Bodendenkmäler
	Ensembles
	Einzeldenkmäler (überprüft)
	Einzeldenkmäler (nicht überprüft)

2.1.8 Wechselwirkungen

Es sind keine Wechselwirkungen erkennbar

2.2 Ergebnisse zur Prüfung der Verträglichkeit nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie

Es sind keine zu beachtenden Vorgaben nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie vorhanden

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltstandards

2.3.1 Mensch

Es sind keine erheblichen vermeidbaren nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

2.3.2 Tiere und Pflanzen

Es werden keine erheblichen Einflüsse auf Tiere und Pflanzen erwartet

2.3.3 Boden

Die unvermeidbare Versiegelung ist ohne vergleichbare Entsiegelung nicht unmittelbar ausgleichbar. Entsiegelungen sind hier nicht möglich. Auch im übrigen Gemeindegebiet sind keine für die Gemeinde verfügbaren entsiegelbaren Flächen bekannt.

Da keine besonderen Bodenformationen u.a. betroffen sind, ergeben sich keine größeren nachteiligen Wirkungen als an anderer Stelle auch.

2.3.4 Wasser

Durch die Versiegelung wird eine entsprechende Fläche dem örtlichen Wasserkreislauf entnommen. Das anfallende Niederschlagswasser wird örtlich breitflächig versickert.

Bewertung Die geplante Nutzung hat durch die Art der Behandlung von Niederschlagswasser keinen nachteiligen Einfluss auf den Wasserhaushalt.

Ausgleich Der sinnvollste Ausgleich erfolgt durch die örtliche Retention und Versickerung oder eine gedrosselte Ableitung in oberirdische Ableitung in oberirdische Gewässer.

2.3.5 Luft und Klima

Es sind keine vermeidbaren nachteiligen Einflüsse erkennbar.

2.3.6 Landschaft

Bei Beachtung der Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Entwicklungen zu erwarten.

2.3.7 Kultur- und Sachgüter

Bei Beachtung der Vorsichtsmaßnahmen sind keine nachteiligen Folgen zu erwarten.

2.3.8 Wechselwirkungen

Es sind keine zu bewertenden Wechselwirkungen erkennbar

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Um die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren, müssen Rahmenbedingungen zur weiteren Entwicklung unterstellt werden. Unter der Vorgabe, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt, können folgende Entwicklungen prognostiziert werden:

Mensch	Es werden keine relevanten Veränderungen erwartet.
Tiere und Pflanzen	Es werden keine relevanten Änderungen erwartet
Boden	Es werden keine relevanten Veränderungen erwartet.
Wasser	Es werden keine relevanten Veränderungen erwartet.
Luft- und Klima	Es werden keine relevanten Veränderungen erwartet.
Landschaft	Es werden keine relevanten Veränderungen erwartet.
Kultur- u. Sachgüter	Es werden keine relevanten Veränderungen erwartet.

Zusammenfassung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Gebietszustand in absehbarer Zeit nicht relevant ändern.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verminderung

Vermeidung eines Eingriffs ist möglich, wenn das Vorhaben ersetzt werden kann, in anderer Form schonender durchführbar ist oder an anderer Stelle einen geringeren Eingriff verursachen würde. Eine räumliche Verlagerung ist auszuschließen, sie würde an anderer Stelle auch mit großer Wahrscheinlichkeit ähnliche Belastungen auslösen. Der Eingriff soll vor allem im Rahmen des Planungs- und Abstimmungsprozesses durch bestmögliche Berücksichtigung der relevanten Belange möglichst gering gehalten werden.

Ausgleich

Die grundsätzliche Zielrichtung ist: Förderung und Vermehrung gebietstypischer aber unterrepräsentierter Lebensräume, insbesondere die Erhaltung und Verbesserung vorhandener Strukturen. Aus diesem Grund ist in diesem Fall aus ökologischer Sicht die Sicherung des Kronentraufbereichs ebenso für die Bäume wie für den Artenschutz relevant. Die örtliche Versickerung ist ein weiterer wichtiger Ausgleich entstehender Belastungen. Für die örtlich nicht ausgleichbaren Belastungen wird die Gemeinde eine externe Ausgleichsfläche in Nähe des Inns entwickeln.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine räumliche Verlagerung des Eingriffs ist nicht möglich, wäre auch nicht zielführend. Inhaltliche Planungsvarianten ändern nichts an den grundsätzlichen Belastungen durch Baugebiete.

3 Sonstige Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage vorhandener Planungen und Untersuchungen, insbesondere dem Flächennutzungsplan und der Biotopkartierung, sowie von Ortseinsichten und der Auswertung verschiedener Fachplanungen und fachspezifischer Informationsangebote der Fachbehörden und sonstiger Fachinformationen. Weitere spezifische biologische, ökologische oder hydrogeologische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Als Rahmenplanungen wurden die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes zugrundegelegt.

3.2 Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Probleme bekannt

3.3 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Ökologische Bauleitung oder zumindest Beratung ist erforderlich bei:

- Herstellung von Sickerflächen im Traufbereich
- Renaturierungsmaßnahmen am Brunnbach und bei Bedarf am Altwasser (vgl. Ausgleichsmaßnahmen)

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Perach plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Insgesamt werden ungefähr 1,03 Hektar Gewerbegebiet einschließlich der Grün- und Schutzbereiche (Kronentraufe) beplant. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die geplante Nutzung bereits dargestellt.

Die vorgesehene Maßnahme greift ausschließlich in Gebiete geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Spezifische Ausgleichsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Hinsichtlich der Versiegelung in Baumnähe sind jedoch Minderungsmaßnahmen wünschenswert und auch vorgesehen.

Bei Durchführung der vorgesehenen begleitenden Maßnahmen und entsprechender Ausgleichsmaßnahmen ist das Vorhaben aus ökologischer Sicht möglich, sind also die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt vertretbar

5 Umsetzung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die Eingriffsregelung

5.1 Ermittlung der Bewertungsgrundlagen und der Kompensationsfaktoren

5.1.1 Bewertung der Eingriffsfläche

Die biologische und die ökologische Bewertung ergab, dass der Hauptteil der Flächen in Kategorie I oberer Wert (Ackerland) einzustufen ist.

5.1.2 Vorbewertung der Bebauungsplanung

Durch die Regelungen der Bauleitplanung ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, also erheblich über über 0,35. Das Vorhaben ist deshalb dem Bereich "Typ A" mit erhöhtem Versiegelungsgrad zuzuordnen.

5.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Aus der Bewertung ergibt sich folgende Festlegung:

Typ A, Kategorie I; Kompensationsfaktor 0,55

Begründung: Die derzeitige Geländenutzung ergibt innerhalb der Kategorie I (Flächen geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt) den oberen Wert bei den Kompensationsfaktoren. Die Durchgrünung ist der Gebietsgröße angemessen und führt nicht zur Faktorenänderung.

Die Sicherungsmaßnahmen für das angrenzende Biotop und den größeren Baumbestand sind jedoch zu gewichten und führen zur Minderung von 5%

Die Flächenermittlung bezieht sich auf die Erweiterungsfläche. Die bereits langjährig genutzte Flächen der Fa. Gumpendobler und des gemeindlichen Bauhofs wurden nicht bewertet.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Gesamtfläche des Baugebiets	rd.		10.300	qm
abziehbare öffentliche Grünflächen	rd.	-	0	qm
abziehbares privates Grün	rd.	-	2.100	qm
Bleiben als auszugleichende Fläche	rd.		8.200	qm
Davon Ausgleich 55%	rd.		4.510	qm

Bebauungsplan Nr. 11 Gewerbegebiet Allmannsberg
Fassung vom 17.02.2011

Gemeinde Perach

- 5.2 Ermittlung und Bewertung der Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenrahmen
Die Gemeinde beabsichtigt für die Ausgleichsmaßnahmen externe Flächen zu verwenden. Folgende Flächen und Maßnahmen sind vorgesehen

5.2.1 Brunnbach

Beschreibung

Fl.Nr.	Grundstücke Fl.Nr. 296/2-T, 300-T, 303 (Gemarkung Perach)
Fläche	rd. 2.900 qm Bach und 2x 4m neuerworbene Teilflächen, ungewichtet
Lage	Zwischen Inn und Perach (Brunnbach oder "Wirtsgraben" mit Umfeld)
Nutzung	Ackerbau; Bach
Topographie	Fast eben; im N rd. 360,6müNN, Mitte 361 müNN und S 360,6müNN Bach mit geringem Gefälle von 0,5m auf 300m, also rd. 0,16%



Der Brunnbach mit Blickrichtung nach Süden. Im Hintergrund der Gehölzbestand am Badesee Perach.

Trapezprofil, verschlammte Sohle, bis rd. 20cm stark, Wasser zähfließend. Nutzung bis nahe an den Bach. Die beiden für das Foto aufgestellten Pflöcke markieren die ungefähre Breite des geplanten Grunderwerbs.



Weiter Richtung Badeseesee mit beidseitig Mais.
Der Bach hat das Profil ähnlich dem
vorherigen Bild, hier wegen noch nicht
erfolgter Mahd nicht sichtbar.

Das Gefälle ist geringfügig höher, offenbar
aber ausreichend für reduzierte
Schlammablandung, wie das Foto rechts zeigt.

Der Bach fließt noch vor der Badeseeseezufahrt
bzw. Parkplatz in einem Schacht.

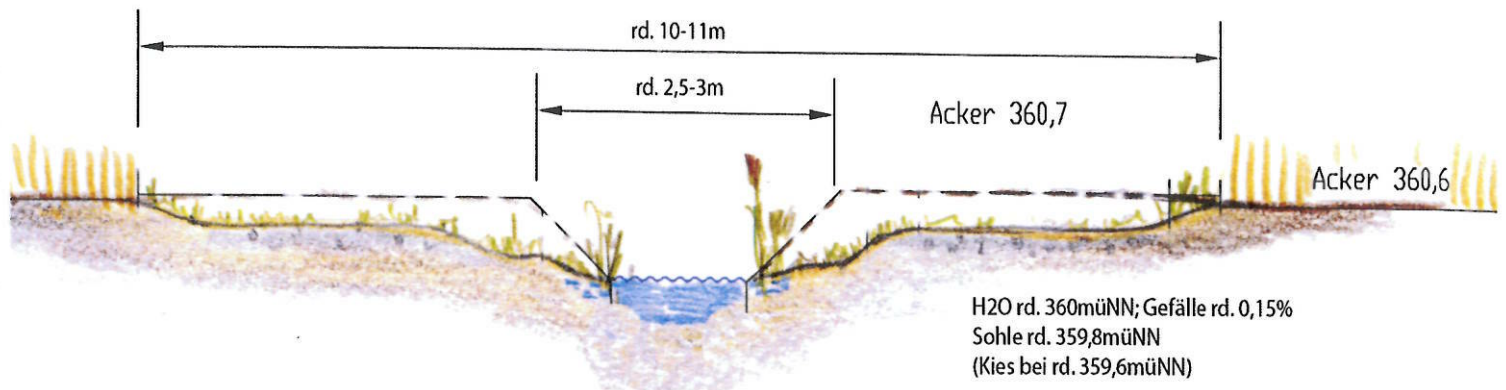


Maßnahmen

Geeignete Maßnahmen sind:

Absenken des Uferbereichs durch
Humusabtrag um rd. 30 cm im Bereich der zur
Pflege erforderlichen Fahrt. Günstig wäre
darunter anstehende kiesige Rotlage. Die Ufer werden hergerichtet wie in der
folgenden Schnittskizze schematisch dargestellt.

Pflanzungen sollen unterbleiben. Bei Bedarf können Abschwemmungen auf der
Feldseite der Randstreifen abgefangen werden. Voraussichtlich reicht jedoch die
Pufferwirkung auch ohne Fangmulde aus. In der folgenden Schnittskizze wird dies
schematisch dargestellt.



Durch das vergrößerte Stauvolumen werden die Hinterlieger sogar bei reduzierter Bachräumung tendenziell entlastet. Konkrete Angaben dazu sind jedoch erst nach Vermessung des Bachverlaufs möglich.

Anrechenbarkeit

Bei Durchführung der Maßnahmen wird eine Anrechnung der Gesamtfläche mit dem Faktor 1,5 vorgeschlagen. Bei rd. 2.900qm incl. Bach entspricht dies einer Ausgleichsfläche von rd. 4.350 qm.

Da sich die genauen Flächen erst im Rahmen der Baumaßnahme bzw. des Grunderwerbs am Bach ergeben, wird davon ausgegangen, dass die Maßnahme am Bach als Ausgleich ausreicht. Die konkrete Festlegung kann erst nach Grunderwerb im Rahmen der Objektplanung erfolgen.

5.2.2 Altwasser

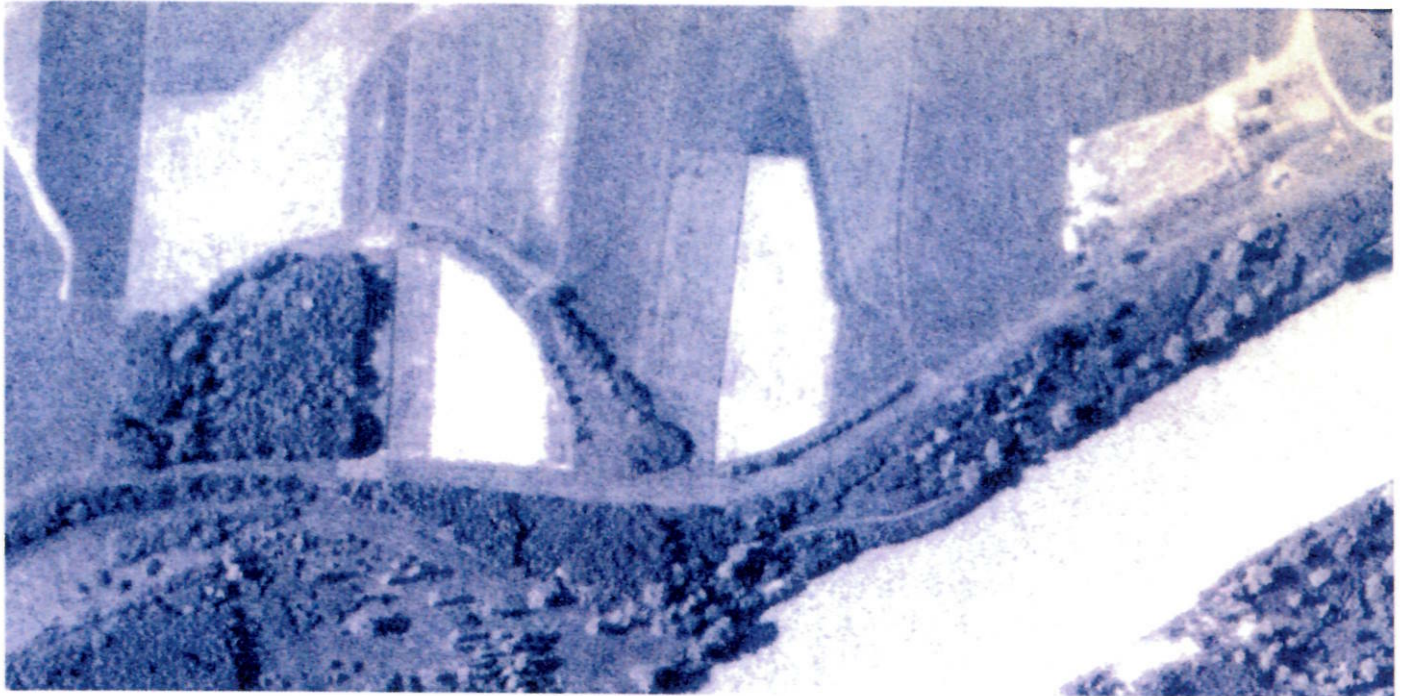
Die folgende Maßnahme ist voraussichtlich nicht erforderlich, abhängig jedoch von den sich ergebenden konkreten Flächen im Verfahren und nach Vermessung und der Bauausführung. Die Gemeinde kann jedoch die Maßnahme mit den folgend dargestellten grundsätzlichen Zielen unabhängig durchführen und die Fläche ins Ökokonto aufnehmen. Bei Bedarf können Teilflächen abgebucht werden.

Beschreibung

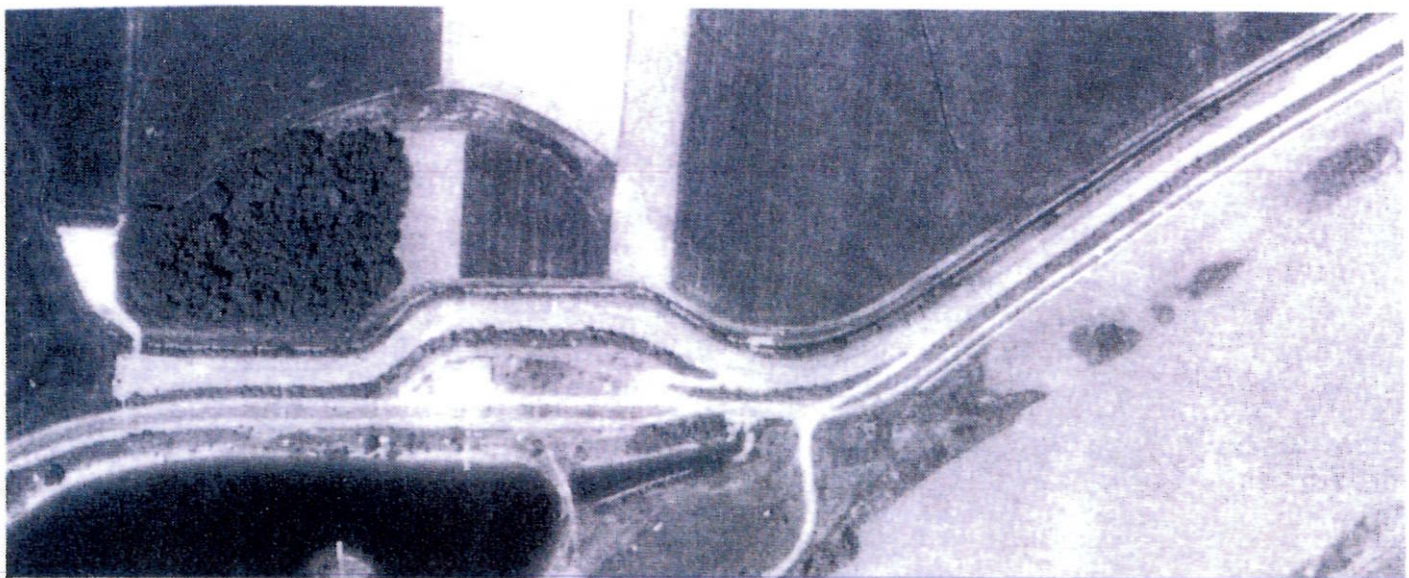
Fl.Nr.	Grundstück Fl.Nr. 297-T (Gemarkung Perach)
Fläche	steht noch nicht fest (je nach Grunderwerb)
Nutzung	Ackerbau; Schilf/Altwasserrest
Topographie	zwischen 361,4 i. Norden (Acker), 359,5 und tiefer im Altwasserbereich sowie 360,6 im Süden (Acker)



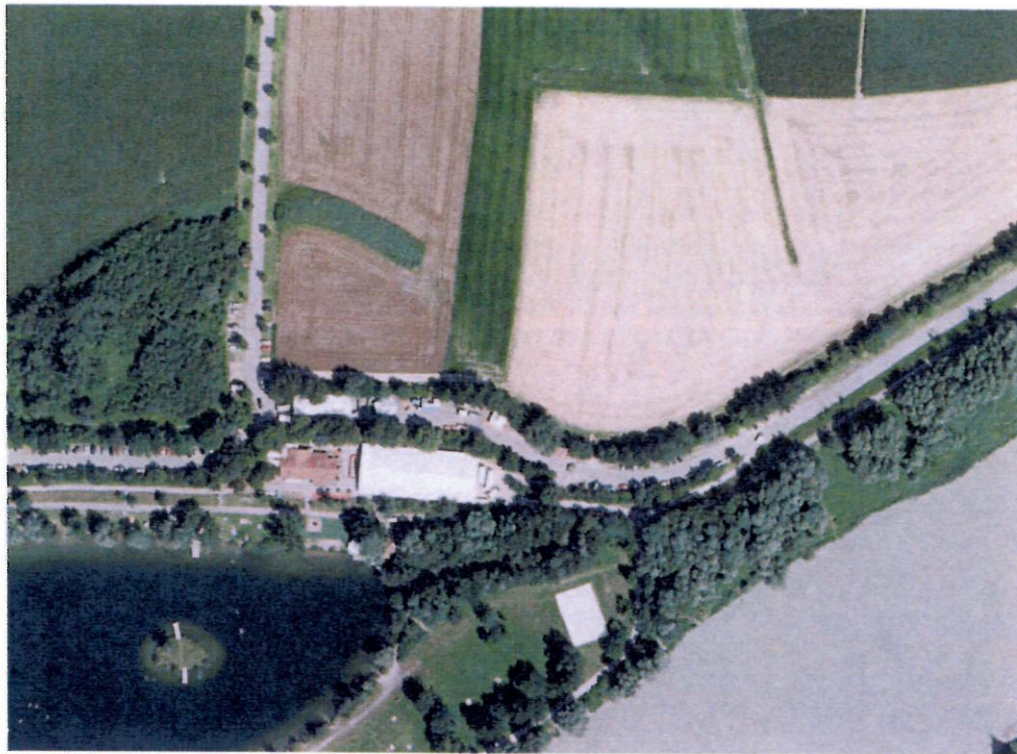
Im Luftbild von 1931 sieht man den Auwaldrest in der alten Innschleife, die bereits durch den Damm abgetrennt war. Das heutige "Wasserloch" steht noch in vollständigem Zusammenhang mit dem Auwald.



Im Luftbild von 1972 ist die Situation noch ähnlich. Der frühere Altwasserarm ist gut erkennbar



Nach dem Bau des Badesees und der Zufahrt ist der Altwasserarm, hier in der Aufnahme von 1982, verkürzt, aber noch zusammenhängend vorhanden.



Durch den Bau der Zufahrt von Norden und weiteren Stellplätzen wurde der Sporn des Altwassers ökologisch abgetrennt. Er ist allerdings durch eine Rohrleitung noch an das Wassersystem angeschlossen. Eine weitere Leitung führt zum Binnengraben neben der Stellplatzanlage. Auch heute, das Luftbild ist vom Juli 2009, nach fast 40 Jahren, kann der ursprüngliche Verlauf an der Bodenstruktur abgelesen werden.

Maßnahmen:

Der ursprüngliche Lebensraum wurde durch die Verkleinerung und die Randeinflüsse ökologisch abgewertet. Die Wiederherstellung eines früheren dynamischen Zustandes ist jedoch weder möglich, noch wäre sie bei der gegebenen Nutzungssituation sinnvoll.

Die geeignete Sicherung und Stabilisierung des ökologischen Wertes besteht in einer Vergrößerung des in die Biotopkartierung aufgenommenen "Wasserlochs", damit es als eigenständiger Lebensraum bessere Erhaltungschancen bekommt, sowie dem Schutz gegen Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden. Nach Süden kann dies durch extensive Nutzung erreicht werden, nach Norden müßte ein Pufferstreifen in mindestens 10m Breite angelegt und extensiv, also ohne Düngung und Schädlingsbekämpfung als Wiese bewirtschaftet werden. Die Mähhäufigkeit ergibt sich aus der Wüchsigkeit aufgrund des Düngereintrags von außen. Weitere Aufwertungsmöglichkeiten ergeben sich vor allem durch Humusabtrag auf Teilflächen und Bodenaushub. Die Maßnahmen sind ggf. Unter Beachtung der Grundwassersituation zu planen.

Bebauungsplan Nr. 11 Gewerbegebiet Allmannsberg
Fassung vom 17.02.2011

Gemeinde Perach

Anrechenbarkeit

Die Anrechenbarkeit hängt von der Maßnahmenintensität ab. Bei höherer Aufwertung, z.B. Ausweitung des Schilfbestandes durch ausreichend tiefen Bodenaushub, können die betroffenen Flächen sicherlich mit dem Faktor 1,5 gewichtet werden. Am geringsten ist die ausschließliche Umwandlung des Ackers in Dauergrünland anzusetzen.

Einzelheiten ergeben sich erst aus der Detailplanung.

Für den Bericht

in der Fassung vom 17.02.2011

Dieter Löschner

