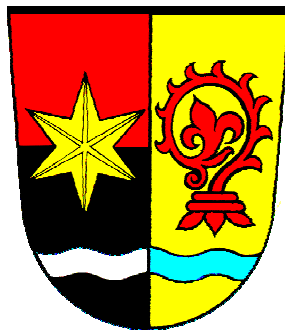


Ergänzung zum Umweltbericht

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

1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“



Gemeinde Perach

Fassung vom 27.07.2015

LANDSCHAFTSBÜRO
BÜRO LANDSHUT:
Pifflaser Weg 10 – 84034 Landshut
☎ 0871/2760000 – Fax 2760060
info@landschaftsbuero.net

PIRKL-RIEDEL-THEURER
BÜRO DARMSTADT:
Im Rosengarten 18 – 64367 Mühlthal/Traisa
☎ 06151/6608170 – Fax 6608172
landschaftsbuero.da@t-online.de

1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“
Fassung vom 27.07.2015

Auftraggeber:

Gemeinde Perach
Kirchgasse 8, 84567 Perach
Tel.: 08670/200, FAX: 08670/918621
E-Mail: info@perach.de

Bearbeitung des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“:

Büro Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner
Hans-Carossa-Str. 10a, 84503 Altötting
Tel.: 08671/1657, FAX 08671/84187
E-Mail: info@landschaftsarchitekt.com.de

Bearbeitung des Bebauungsplans:

Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann, Ingenieurbüro
Raiffeisenstraße 2, 84567 Perach
Tel.: 08670/919926, FAX 08670/919927
E-Mail: info@ib-spermann.de

Verfasser der vorliegenden Ergänzung zum Umweltbericht
(und aktuell Erstellung eines kommunalen Ökokontos):

LANDSCHAFTSBÜRO Pirkel-Riedel-Theurer
Piflaser Weg 10 - 84034 Landshut
Tel.: 0871/2760000, FAX 0871/2760060
E-Mail: info@landschaftsbuero.net
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Berthold Riedel

Landshut, 27.07.2015



(Dipl. Ing. Berthold Riedel)

1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“
Fassung vom 27.07.2015

Inhalt

	Vorbemerkung.....	4
1	Vorhaben und Grundlagen	4
1.1	Wesentliche Darstellung des Bebauungsplanes	4
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und vorhandenen Fachplanungen.....	5
1.3	Natürliche Grundlagen – Morphologie, Geologie, Böden und Lagerstätten.....	5
1.4	Natürliche Grundlagen – Gewässer und Grundwasser.....	5
1.5	Pflanzen- und Tierwelt	5
1.5.1	Übersicht.....	5
1.5.2	Potenziell – natürliche und aktuelle Vegetation	6
1.6	Naturnahe Landschaftsteile	6
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	7
2.1.1	Mensch	7
2.1.2	Tiere und Pflanzen.....	7
2.1.3	Boden.....	7
2.1.4	Wasser	7
2.1.5	Luft und Klima	7
2.1.6	Landschaft	7
2.1.7	Kultur- und Sachgüter	7
2.1.8	Wechselwirkungen	8
2.2	Ergebnisse zur Prüfung der Verträglichkeit nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie.....	8
2.3	Entwicklungsprognosen des Umweltstandards	8
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	8
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	8
3	Sonstige Angaben.....	9
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	10
3.2	Hinweis auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	10
3.3	Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen	10
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	10
5	Umsetzung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die Eingriffsregelung.....	11
5.1	Ermittlung der Bewertungsgrundlagen und der Kompensationsfaktoren	11
5.1.1	Bewertung der Eingriffsfläche	11
5.1.2	Vorbewertung der Bebauungsplanung	11
5.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors	11
5.2	Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsflächen sowie der Maßnahmen.....	12
5.2.1	Brunnbach.....	12
5.2.2	Ausgleichsfläche nördlich Badeseer-Kiosk	12

1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“
Fassung vom 27.07.2015

Vorbemerkung

Für den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ liegt ein ausführlicher Umweltbericht mit integrierter naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan vor (Fassung vom 17.02.2011).

Die Gemeinde Perach plant nun eine 1. Erweiterung des Bebauungsplans zur Erweiterung des Gewerbegebiet Allmannsberg nach Westen. Für diese geplante 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 werden hier die notwendigen Ergänzungen zum Umweltbericht vorgelegt.

1 Vorhaben und Grundlagen

Die Aussagen des ursprünglichen Umweltberichts gelten unverändert auch für die „1. Erweiterung des Gewerbegebiets Allmannsberg“. In Fällen, in denen die Aussagen des ursprünglichen Umweltberichts für den Bebauungsplan Nr. 11 uneingeschränkt übernommen werden können, erfolgt lediglich ein Verweis.

1.1 Wesentliche Darstellung des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet mit insgesamt rd. 1,1 Hektar wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.

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

Die Fläche des Erweiterungsgebiets setzt sich wie folgt zusammen (auf ganze 100 m² gerundet):

1) Überbaubare Fläche	rd.	7.200 m ²
2) Grünbereich (Versickerung) öffentlich	rd.	1.500 m ²
4) Grünbereich (Versickerung) privat	rd.	2.400 m ²
Gesamtfläche	rd.	11.100 m²

Erläuterungen zu den besonderen Flächenfunktionen, die hier festgesetzt wurden:

- 1) Die öffentliche Zufahrt erschließt die Grundstücke vollständig, so dass private Fahrflächen ausschließlich innerhalb der Grundstücke anzulegen sind.
- 2) Die dargestellten Grünbereiche mit Baumpflanzung sind ebenfalls als Sickerfläche nutzbar.
- 3) Der Streuobstgürtel im Süden dient der Ortsrandeingrünung und ist ebenfalls als Sickerfläche nutzbar.

1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“
Fassung vom 27.07.2015

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Allmannsberger Straße im bereits bestehenden Gewerbegebiet über eine Stichstraße nach Westen.

Die Wasserversorgung ist ebenso ausreichend gesichert wie die Abwasserentsorgung.

Innerhalb des Gebiets sind aktuell keine Grünbestände vorhanden.

Festsetzungen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser sind enthalten.

Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung sind vorhanden.

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

Schutzwürdige Biotope (gemäß amtlicher Biotopkartierung) sind im Gebiet nicht vorhanden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und vorhandenen Fachplanungen

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert.

1.3 Natürliche Grundlagen – Morphologie, Geologie, Böden und Lagerstätten

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert.

1.4 Natürliche Grundlagen – Gewässer und Grundwasser

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier nahezu unverändert. Lediglich die Entfernung zum Weitbach, der im Nordosten außerhalb des Planungsgebiets liegt, ist hier größer und beträgt rd. 70 - 80 m.

1.5 Pflanzen- und Tierwelt

1.5.1 Übersicht

Das Planungsgebiet wird aktuell vollständig ackerbaulich genutzt.

1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“
Fassung vom 27.07.2015

Ansonsten gelten hier Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ nahezu unverändert. Für das Erweiterungsgebiet ist lediglich festzuhalten, dass keine schutzwürdige Biotope angrenzen.

1.5.2 Potenziell – natürliche und aktuelle Vegetation

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert.

1.6 Naturnahe Landschaftsteile

Weder auf dem Gelände selbst noch auf den angrenzenden Flächen befinden sich naturnahe Landschaftsteile.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Mensch

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert. Anzumerken ist, dass im Erweiterungsgebiet über die Durchgrünung mit Großbäumen hinaus eine zusätzlich Ortsrandeingrünung durch einen Streuobstgürtel festgesetzt wurde.

2.1.2 Tiere und Pflanzen

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert. Anzumerken ist lediglich, dass die nächstgelegenen schutzwürdigen Biotope (gemäß amtlicher Biotopkartierung) hier nicht angrenzen, sondern in größerer Entfernung an der Weitbach-Leite liegen.

2.1.3 Boden

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert.

2.1.4 Wasser

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert.

2.1.5 Luft und Klima

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert.

2.1.6 Landschaft

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert.

1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“
Fassung vom 27.07.2015

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im nordöstlichen Teil des Gebiets befindet sich der westliche Randbereich einer Bodendenkmal-Verdachtsfläche „Siedlung des Neolithikums und der frühen Bronzezeit“ mit der Denkmalnummer D-1-7742-0087.

Hierzu gelten die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ unverändert.

2.1.8 Wechselwirkungen

Es sind keine Wechselwirkungen erkennbar.

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

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltstandards

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ in Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen (Kap. 2.3.1 - 2.3.8) gelten hier unverändert.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert.

1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“
Fassung vom 27.07.2015

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert.

3 Sonstige Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Ausführungen des bisherigen Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gelten hier unverändert.

3.2 Hinweis auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Probleme bekannt.

3.3 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Eine ökologische Bauleitung oder zumindest Beratung ist bei den Renaturierungs- und Extensivierungsmaßnahmen (bzw. Pflegemaßnahmen) auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen (siehe Ausgleichsmaßnahmen, Kap. 5.2) erforderlich.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Perach plant die Ausweisung eines Gewerbegebiets als Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets. Insgesamt werden ungefähr 1,1 Hektar Gewerbegebiet einschließlich Grünbereiche 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 Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Zur Ortsrandeingrünung ist im Süden ein Streuobstgürtel geplant. Zur Durchgrünung sind außerdem entlang der Erschließungsstraße Großbäume vorgesehen.

Bei Durchführung der vorgesehenen begleitenden Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung sowie entsprechender Ausgleichsmaßnahmen ist das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht möglich; die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind demnach vertretbar. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen sind nicht erforderlich.

5 Umsetzung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die Eingriffsregelung

5.1 Ermittlung der Bewertungsgrundlagen und der Kompensationsfaktoren

5.1.1 Bewertung der Eingriffsfläche

Die naturschutzfachliche Bewertung ergab, dass die betroffenen Flächen gemäß „Leitfaden Eingriffsregelung Bauleitplanung“ in Kategorie 1 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 0,35. Das Vorhaben ist deshalb dem Bereich „Typ A“ mit erhöhtem Versiegelungsgrad zuzuordnen.

5.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Bei analoger Herleitung wie im Umweltbericht zum „Gewerbegebiet Allmannsberg“ ergibt sich aus der Bewertung folgende Festlegung:

Typ A, Kategorie 1, Kompensationsfaktor 0,6

Begründung:

Die derzeitige Geländenutzung ergibt innerhalb der Kategorie I (Flächen mit geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt) den oberen Wert bei den Kompensationsfaktoren. Eine Minderung von 5 %, die im ursprünglichen Umweltbericht aufgrund der Sicherungsmaßnahmen für den angrenzenden Biotopbestand angesetzt wurde, ist für das Erweiterungsgebiet nicht möglich. Folglich verbleibt der Kompensationsfaktor bei 0,6.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Gesamtfläche des Baugebiets	11.117 m ²
Abziehbare öffentliche Grünflächen	1.559 m ²
Abziehbares privates Grün	2.390 m ²
Bleiben als auszugleichende Fläche	7.168 m ²

Ergibt als **Ausgleichsbedarf** (7.168 m² x 0,6) = **4.301 m²**

1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“
Fassung vom 27.07.2015

5.2 Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsflächen sowie der Maßnahmen

5.2.1 Ausgleichsfläche am Brunnbach (= „Wirtsgraben“)

Der Bachlauf südwestlich von Perach ist aktuell begradigt und grabenartig mit Trapezprofil und Uferböschungen von ca. 1 m Höhe ausgebaut; das Wasser fließt extrem langsam und ist bis zu 0,5 m tief; die Wasserfläche weist eine Breite zwischen 0,5 und 1 m auf; im Süden bei einer Überfahrt werden an einer Stelle nahezu 2 m erreicht; das Bachbett ist überwiegend stark verschlammte mit wenig Wasserpflanzenbewuchs; südlich einer Überfahrt kennzeichnen teils geschlossene Wasserlinsendecken den eutrophen Charakter des Gewässers (siehe auch Beschreibung im bisherigen Umweltbericht).

Die Uferböschungen sind mit eutropher Gras-/Krautflur und vereinzelt eingestreutem Schilf bewachsen. Die Ackernutzung reichte bis vor Kurzem bis unmittelbar an die Böschungskrone heran. Mittlerweile hat die Gemeinde auf beiden Seiten einen Uferstreifen erworben und das ca. 10 m breite Gewässergrundstück wurde neu vermessen. Somit steht in Form des Flurstücks Fl.Nr. 296/4 eine Fläche von 3.975 m² als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Mit einem Flächenanteil von 2.900 m² wurde bereits der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gedeckt (siehe bisherigen Umweltbericht), so dass noch 1.075 m² für die hier zu betrachtende 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 zur Verfügung stehen.

Bei einem Anerkennungsfaktor von 1,5 (entsprechend den Ausführungen im bisherigen Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“) können somit am Brunnbach für die 1. Erweiterung des Gewerbegebiet **1.613 m²** des notwendigen Ausgleichsbedarfs erbracht werden.

5.2.2 Ausgleichsfläche nördlich Badeseer-Kiosk

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf von **2.688 m²** wird ein Teil des Grundstücks Fl.Nr. 297 zur Verfügung gestellt. Den südlichen Teil des überwiegend als Acker genutzten Flurstücks, in das auch ein als schutzwürdiger Biotop (Nr. 7742-0079-004) erfasster Röhrichtbestand einbezogen ist, hat die Gemeinde Perach bereits für das kommunale Ökokonto erworben.

Die erworbene Fläche setzt sich aus der 985 m² großen Röhrichtfläche (mit einem kleinen Gehölzbestand im Westen) und aus einer Ackerfläche mit 4.189 m² zusammen.

1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“
Fassung vom 27.07.2015

Bei einem Anerkennungsfaktor von 1,5 (siehe bisheriger Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“) und einem restlichen Ausgleichsbedarf von 2.688 m² wird ein Streifen von **1.792 m²** im südlichen Teil der Ackerfläche für die Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung gestellt.

Als Ausgangszustand wird daher angesetzt: Acker, intensiv genutzt
Als Zielzustand ist geplant: artenreiche Extensivwiese (2-schürig, mit Mähgutabfuhr)

Die Ackerfläche wurde zu diesem Zweck bereits durch die Gemeinde Perach erworben und mit autochthonem Saatgut eingesät.

Der verbleibende Flächenanteil wird im kommunalen Ökokonto für weitere Eingriffsvorhaben bevorratet.