

2. Ergänzung zum Umweltbericht

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

3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“



Gemeinde Perach



Umweltbericht in der Fassung vom 17.02.2011

1. Ergänzung vom 27.07.2015
2. Ergänzung vom 19.01.2024

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

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.....	5
1.6 Naturnahe Landschaftsteile.....	5
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	6
2.1.1 Mensch	6
2.1.2 Tiere und Pflanzen.....	6
2.1.3 Boden	6
2.1.4 Wasser.....	6
2.1.5 Luft und Klima.....	6
2.1.6 Landschaft	6
2.1.7 Kultur- und Sachgüter	6
2.1.8 Wechselwirkungen.....	6
2.2 Ergebnisse zur Prüfung der Verträglichkeit nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie	7
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltstandards	7
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	7
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .	7
2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
3 Sonstige Angaben	8
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	8
3.2 Hinweis auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben....	8
3.3 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen	8
4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	8
5 Umsetzung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die Eingriffsregelung	9
5.1 Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsflächen sowie der Maßnahmen ...	9
5.1.1 Ausgleichsfläche „Ortsrandeingrünung“	9
5.2 Beschreibung der Maßnahme	11

5.3 Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen	11
--	----

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 3. Änderung des Bebauungsplans zur Erweiterung des Gewerbegebiets Allmannsberg nach Westen. Für diese geplante 3. Änderung 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 „3. Änderung 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

Der Änderungsbereich mit insgesamt rd. 0,8 Hektar wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 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. 6.100 m²
- 2) Private Grünfläche rd. 200 m²
- 4) Öffentliche Grünfläche rd. 1700 m²

Gesamtfläche rd. 8.000 m²

Erläuterungen zu den besonderen Flächenfunktionen, die hier festgesetzt wurden:

- 1) Die Parzelle 10 wird über die Kreisstraße AÖ 8 erschlossen, zudem wird eine Zufahrt für das angrenzende Grundstück im Norden geschaffen. Die Parzelle 11 wird über die im bestehenden Gewerbegebiet liegende Planstraße und die Parzelle 12 über die bestehende Parzelle 5 erschlossen.

Alle Grundstücke sind an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz anzuschließen.

Innerhalb des Gebiets sind geringe Grünbestände vorhanden, welche erhalten bleiben.

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. 100 - 200 m.

1.5 Pflanzen- und Tierwelt

1.5.1 Übersicht

Das Planungsgebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt.

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

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im nordöstlichen Teil des bereits genehmigten und bebauten 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.

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 0,8 Hektar Gewerbegebiet einschließlich Grünbereiche geplant. 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 und Osten ein Streuobstgürtel geplant.

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 und Bewertung des Ausgleichsflächen sowie der Maßnahmen

5.1.1 Ausgleichsfläche „Ortsrandeingrünung“ auf Flur Nr. 190

Als Ausgangszustand wird angesetzt:

Acker, intensiv genutzt und Grünfläche entlang von Verkehrsflächen.

Als Zielzustand ist geplant:

Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Schritt 1 Bestandserfassung/-bewertung

Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wurde die auszugleichende Fläche als „Schutzgüter mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ festgelegt.

Gem. Leitfaden Anlage 1 Liste 1a wird die Fläche mit 3 Wertpunkten bewertet.

Schritt 2 Eingriffsschwere

GRZ 0,80

Überbaubare Fläche: 6100m²

Schritt 3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs:

Planungsfaktor 15 % durch

- Parkflächen sind sickerfähig zu gestalten
- Ortsrandeingrünung auf privatem Grün
- Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück
- Empfehlung der Regenwassernutzung
- Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleintiere
- Festsetzung Lichtfarbe, unzulässige Beleuchtung die Streulicht nach oben verursachen.
- Flachdächer müssen begrünt werden.

Summe Ausgleichsbedarf

$3 \times 6100\text{m}^2 \times 0,80 \times 0,85 = 12.444$ Wertpunkte

Schritt 3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs:

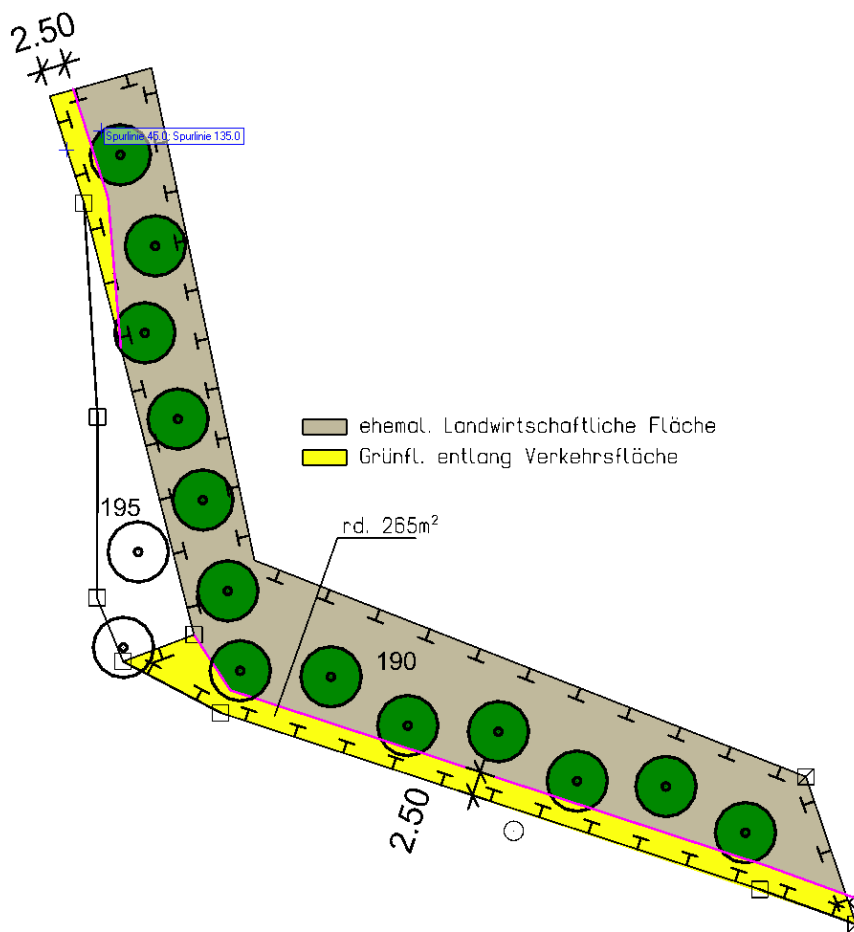
Ortsrandeingrünung 1.455 m²

Bestand:

Die Fläche im Bereich der Ortsrandeingrünung wurde als Acker genutzt.

Es ist ein Straßenbegleitgrün von ca. 2,5 m vorhanden.

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



Ausgangsflächen:

Bewertet wird die straßenbegleitende Grünfläche mit einer Fläche von rd. 265m² als „Grünfläche und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z. B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)“

- Das entspricht dem Biotop-/Nutzungstyp V51 mit **3** Wertpunkten.

Die ehemals Landwirtschaftliche Fläche wird als „Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ bewertet.

- Das entspricht dem Biotop-/Nutzungstyp A11 mit **2** Wertpunkten.

Zielzustand ist geplant:

Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (2-schürig, mit Mähgutabfuhr

- Biotop-/Nutzungstyp B44, 12 Wertpunkte

Abschlag:

Da der Ausgangszustand größtenteils ein Acker war, ist 1 WP für den Timelag abzuschlagen.

Wertpunkte für die Aufwertung: **11 WP** (12 - 1WP Timelag)

Summe Ausgleichsumfang

$(11 - 3) \times 265\text{m}^2 + (11 - 2) \times 1190\text{m}^2 = \mathbf{12.830}$ Wertpunkte

Ausgleichsumfang - Ausgleichsbedarf = 12.830 - 12.444

- ⇒ Der Ausgleichsumfang übersteigt geringfügig den Bedarf.
- ⇒ Die notwendigen Ausgleichsflächen sind somit gesichert.

5.2 Beschreibung der Maßnahme

Vor Pflanzung der Gehölze soll eine bodennahe Mahd der Wiese mit anschließendem Abtransport des Mahdgutes erfolgen.

Die Ansaat erfolgt mit einer extensiven blüten- und krautreichen Extensivwiesenmischung.

Es darf nur Saatgut der Herkunftsregion Hu (Unterbayerisches Hügelland mit Isar-Inn-Schotterplatte verwendet werden).

Die zu verwendende Ansaatmenge liegt bei 3 g/m².

Anschließend erfolgt die Pflanzung von standortheimischen Hochstamm-Obstbäumen (Kirsche, Apfel, Pflaume, etc.) zur Entwicklung eines Streuobstbestands. Die Verwendung von Pflanzen alter Obstsorten wird empfohlen.

5.3 Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Gefordert sind Erziehungs- und Erhaltungsschnitt zum Aufbau einer stabilen Krone, eine zweimalige Mahd des extensiven Grünlandes, erste Mahd nicht vor dem 1. Juli, zweite Mahd nicht vor dem 1. September mit dem Abtransport des Mahdgutes.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten 5 Jahre, sowie der Schutz der Pflanzungen durch Verbisschutz (Einzelschutz oder kleintierdurchlässige Zäunung) ist durchzuführen.

Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist zu verzichten.