

GEMEINDE ANGER

GEMARKUNG AUFHAM

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „BAUHOF“ MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

U m w e l t b e r i c h t

Stand: Freilassing, den 09.03.2011

Geändert: Pegnitz, den 20.06.2011

Bearbeiter: Dipl.Ing. (FH) Kellermann Kai
Landschaftsarchitekt

Kellermann:Landschafts:Architektur

Milchhofstraße 3 91257 Pegnitz Tel. 09241/974355 3 Fax 09241/974355 4 www.ka2-gruenplan.com

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	2
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	3
2.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene	3
2.2	Schutzgut Boden	3
2.3	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	4
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.5	Schutzgut Landschaft	7
2.6	Schutzgut Mensch	7
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
4.1	Vermeidung und Verringerung	11
4.2	Ausgleich	12
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	18
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
9	Abbildungen	21
10	Quellen	26
	Anhang: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	27

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 113 mit ca. 9.820 m², Gemarkung Aufham, beabsichtigt die Gemeinde Anger die Anlage eines Bauhofes mit zwei Gebäuden, sieben PKW-Stellplätzen, einer Stellfläche für Wertstoffcontainer, einem Nebengebäude für Wertstofflagerung sowie den entsprechenden Erschließungs-, Bewegungs- und Reinigungsflächen für LKWs und andere Maschinen des Personals. Die beiden Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 945 m² beinhalten Lagerräume, LKW-Garagen, Salzlager sowie Büro-, Aufenthalts- und sanitäre Räumlichkeiten. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,0 m.

Gegenwärtig unterliegt die überplante Fläche einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche, auf der Mais angebaut wird.

Benachbarte Grundstücke:

Im Süden des Plangrundstücks verläuft der Kleinfeldgraben (z.T. auch als Nördlicher Hanggraben bezeichnet). An das Gewässer schließen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an. Im Westen befindet sich ebenfalls landwirtschaftlich genutztes Grünland. Auf Fl.Nr. 111, also dem westlichen Nachbargrundstück, plant der Aufhamer Landwirt Franz Seehuber die Errichtung eines Milchviehlaufstalles mit drei Fahrsilos und einer Güllegrube für insgesamt 80 Großvieheinheiten zu errichten.

Auf Fl.Nr. 111/1, dem nördlich angrenzenden Grundstück, befindet sich die Gärtnerei Ernst Retzlaff mit Wohnhaus. Das gesamte Grundstück ist nach Süden und Osten mit blickdichtem Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern umgeben.

Auf dem östlichen Nachbargrundstück (ebenfalls Fl.Nr. 113) befinden sich die Tennisplätze des SC Anger e.V. mit anschließendem Vereinsgebäude.

Etwa 250 m im Osten verläuft die Trasse der Autobahn A 8.

Erschließung:

Die geplante Zufahrt soll nördlich der Tennisplätze an die Angerstraße anschließen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Übergeordnete Planungsvorgaben:

- Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anger sind die überplanten Flächen als „Landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig und eine Ausweisung der betroffenen Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ nach §11 BauNVO.

- Landschaftsplan

Für die Gemeinde Anger wurde bislang kein eigener Landschaftsplan erstellt. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurden in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt ermittelt. Sie sind im Flächennutzungsplan dargestellt und erklärt.

- Biotopkartierung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine kartierten Biotopflächen ausgewiesen. Nur wenige Meter von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft der Kleinfeldgraben. Eine Beschreibung erfolgt unter Punkt 2.3

- Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete gemäß den Richtlinien 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) sind im Plangebiet und seiner planungsrelevanten Umgebung weder ausgewiesen noch gemeldet.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Stellt sich bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter heraus, dass sich durch die Planung keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung ergibt und somit auch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind, so führt dies zu einer Reduktion des Kompensationsfaktors.

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung: Das Plangrundstück befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Aufham. Frischluftschneisen sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Hinsichtlich der Lufthygiene besteht durch die nahe gelegene Autobahn A 8 eine Vorbelastung.

Auswirkungen und Ergebnis: Die zu erwartende Menge an Schadstoffemission, die durch den täglichen Betrieb des Bauhofs erfolgt, stellt eine geringfügige Verschlechterung der Ausgangssituation dar. Zudem dienen Grünland und Ackerflächen auch generell der Frischluftentstehung, weswegen durch das Maß an Bodenversiegelung auf dem Plangrundstück mit einer kleinklimatischen Verschlechterung der Situation zu rechnen ist. Dies bleibt aber ohne relevante Auswirkungen auf das Klima im Siedlungsbereich. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die nahe gelegene Autobahn A 8 sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung: Das Plangrundstück befindet sich im Bereich spät- und postglazialer Talverfüllung. Ein Baugrundgutachten, das Aufschluss über den Bodenaufbau gäbe, liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Auswirkungen: Da gegenwärtig keine Kenntnis darüber besteht, in welchen Tiefen geeignete Bodenschichten zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten sowie als

Erdplanum von befestigten Außenanlagen anstehen, kann über das Ausmaß eines notwendig werdenden Bodenaustausches noch keine konkrete Aussage getroffen werden.

Innerhalb des festgesetzten Baufeldes für den Bauhof wird baubedingt allerdings eine große Fläche des Plangrundstücks verändert. Durch die Anlage der Gebäude, Zufahrt und Erschließung sowie Arbeits- und Rangierflächen vor den Garagen bzw. Lagerräumen ergeben sich großflächige Bodenversiegelungen und Bodenbefestigungen. Zum gegenwärtigen Stand der Eingabeplanung (Abbildung siehe unter Punkt 9) führt dies zu einer GRZ von etwa 0,35, unter Berücksichtigung, dass Stellplatzflächen für PKWs und Container in wasserdurchlässigem Belag ausgebildet werden sollen.

Ergebnis: Im Bereich versiegelter Flächen, verbunden mit dem notwendigen Bodenaustausch, gehen auf dem Plangrundstück nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Das Maß an Bodenversiegelung bzw. Überbauung der Fläche ist als mittelmäßig zu betrachten. Die GRZ liegt bei etwa 0,35, für Gewerbe- oder Sonstige Sondergebiete zulässig wäre gemäß §17 BauNVO jedoch ein Wert von maximal 0,8. Es ist daher von bau- und anlagebedingten Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen. Betriebsbedingt ist mit keinen nennenswerten Belastungen zu rechnen, so dass hier mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit gerechnet wird.

2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung:

Grundwasser: Über den Grundwasserstand im Umfeld des Plangrundstücks besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand auf dem Plangrundstück mit dem Wasserstand des nahe gelegenen Kleinfeldgrabens korrespondiert.

Oberflächenwasser: Im Süden des Plangrundstücks, in unmittelbarer Grenznähe, kommt ein lineares Gewässer vor, der Kleinfeldgraben, auch Nördlicher Hanggraben genannt. Bei ihm handelt es sich um ein schnell fließendes Gewässer III. Ordnung. Es ist streckenweise ausgebaut und reguliert, bzw. in nächster Nähe des Plangrundstücks auf einige Meter verrohrt.

Auswirkungen:

Grundwasser: Die geplanten Baukörper verfügen über kein Kellergeschoss, sodass ein Eindringen der Baukörper ins Grundwasser auch bei höchstem Grundwasserstand zum gegenwärtigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich einzustufen ist. Auf der gesamten Fläche wird durch den hohen Grad der Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Die Grundwasserneubildungsrate ist daher sehr gering. Die örtliche Versickerung von Dachwasser und Niederschlagswasser im Bereich befestigter Außenanlagen ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Wasser soll daher in den nahe gelegenen Kleinfeldgraben eingeleitet werden. Aufgrund des zu erwartenden Maschineneinsatzes auf den Arbeitsflächen ist bei Einbau von Hofabläufen ein Öl-/Benzinabscheider unbedingt vorzusehen.

Oberflächenwasser: Im Zuge des Bauvorhabens eines Milchviehlaufstalles auf der benachbarten Fl.Nr. 111 und deren Erschließung entlang des Kleinfeldgrabens wurde das Gewässer um weitere ca. 14m verrohrt, sodass der Kleinfeldgraben auf Höhe des geplanten Bauhofes unterirdisch verläuft. Eine Beurteilung der Belastungen, die sich aus diesem Eingriff ergeben, ist jedoch nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Die Einleitung von Dach- und Niederschlagswasser kann nur nach Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis und unter Einhaltung der damit verbundenen Auflagen erfolgen.

Ergebnis:

Zwar ist ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser äußerst unwahrscheinlich, doch bringt der Grad an Bodenversiegelung bau- und anlagebedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Grundwasser mit sich. Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Einhaltung aller Auflagen durch die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft / LRA BGL als gering zu beurteilen. Für das Schutzgut Oberflächenwasser sind durch das Einleiten von Dach- und Niederschlagswasser bei Einhaltung aller Auflagen ebenfalls bau-, anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Das Plangrundstück unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche für den Maisanbau und weist in diesem Zustand für das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Einzelgehölze oder Gehölzgruppen sind von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen. Auf Fl.Nr. 113 befinden sich auch keine kartierten Biotope oder ökologisch wertvolle Strukturen, die als Lebensraum und/oder Fortpflanzungsstätte unter Schutz stehender Arten in Frage kämen.

Auswirkungen: Große Teile der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche werden der geplanten Bebauung und Erschließung weichen.

Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV a) FFH-RL sind von der Baumaßnahme nicht betroffen. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung unter Schutz stehender Tierarten oder ihrer Entwicklungsformen kann nahezu ausgeschlossen werden.

Gemäß aktuellem Stand der Objektplanung sollen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 48 Bäume gepflanzt werden. Wegen der Lage am Ortsrand und des Anschlusses an die freie Landschaft sind für die Bepflanzung ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume oder deren Sorten vorgesehen. Fremdländische Gehölze sind dagegen auszuschließen. Bei Beachtung dieser Vorgaben stellen die geplanten Neupflanzungen eine Aufwertung der vormals geringen Lebensraumqualität dar und können als Maßnahme zur Minderung der Eingriffsschwere bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen angerechnet werden, womit eine Reduktion des Kompensationsfaktors erzielt wird.

Ergebnis: Durch Bodenversiegelung auf dem Plangrundstück findet auch ein Eingriff für das Schutzgut Flora / Fauna, das in enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden steht, statt. Da der Ausgangszustand von geringer Wertigkeit für das Schutzgut ist und keine unter Schutz stehenden Pflanzen- oder Tierbestände von der Planung betroffen sind, ist von bau- und anlagebedingten Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen. Betriebsbedingte Auswirkungen sind ebenfalls als gering zu werten. Pflanzungen auf dem Grundstück werden unter Punkt 4.1 als Verminderung der Eingriffsschwere angerechnet.

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Landschaftsbild im Bereich des Bauvorhabens wird geprägt durch hügeliges Dauergrünland, Acker- und Waldflächen sowie vereinzelte Gehöfte als Teil einer Streusiedlungsstruktur. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geht mit der nahe gelegenen Trasse der A 8 einher.

Auswirkungen: Die neuen Baukörper werden mit Pultdächern und Gesamthöhen von maximal 7,0 m ausgebildet. Das nordwestliche Nachbargrundstück (Fl.Nr. 111/1) ist bebaut mit den Gebäuden der Gärtnerei Retzlaff. Etwa 60 m östlich der geplanten Bebauung befinden sich die Tennisplätze und das Vereinsgebäude des SC Anger e.V., daneben die Schulgebäude. Die geplanten Gebäude der Milchviehlaufstallungen auf der benachbarten Fl.Nr. 111 werden gemäß Eingabeplanung eine Dachhöhe von maximal 11,00 m besitzen.

Das vorliegende Bauvorhaben knüpft somit an eine bestehende bzw. geplante Gruppe von Baukörpern an. Ferner beeinträchtigen die geplanten Neubauten dank der Lage im Tal weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente. Geplante Baumpflanzungen im Umfeld des Bauhofes, insbesondere entlang der Nord- und Ostgrenze erleichtern des Weiteren die Einbindung der neuen Baulichkeiten ins Landschaftsbild und führen zu einer optischen Aufwertung der Situation.

Ergebnis: Das ohnehin durch die A 8 vorbelastete Landschaftsbild am Nordrand der Ortschaft Aufham erfährt durch die geplante Bebauung nur eine geringfügige Beeinträchtigung. Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist bau- und anlagebedingt von geringen Umweltauswirkungen auszugehen. Betriebsbedingt ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen.

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärmimmissionen)

Beschreibung:

Erholung: Das Plangrundstück unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Dies betrifft auch viele der umliegenden Flurstücke mit Ausnahme der Gärtnerei im Norden und den Tennisanlagen im Osten. Erholungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Lärmemission:

Als potentielle Immissionsorte in der Nachbarschaft sind zu betrachten:

- die Gebäude der Gärtnerei Retzlaff auf Fl.Nr. 111/1, die gemäß Baubescheid von 1973 als Gärtnerei mit Wirtschaftstrakt genehmigt wurde. Eine Nachtragsbaugenehmigung aus dem Jahr 1986 trägt die Bezeichnung „Dachanhebung und Ausbau eines Wirtschaftstraktes“.
- der geplante Landwirtschaftliche Betrieb Seehuber auf Fl.Nr. 111, der keine Wohnräume enthält
- die Gebäude der Tennisanlage (Fl.Nr. 113) sowie
- das Biomasse-Heizkraftwerk (Fl.Nr. 114), beide ebenfalls ohne Wohnräume
- das Schulgebäude mit Hausmeisterwohnung im Verbindungsbau zwischen Klassentrakt und Sporthalle.

Im Umfeld des geplanten Bauhofs besteht eine Reihe diffuser Vorbelastung, ausgehend von der Tennisanlage inkl. ihrer bestehenden Freiplätze, vom Betrieb der Gärtnerei, der Landwirtschaft und des Heizkraftwerks. Zuletzt sei der Verkehr der nahe gelegenen Autobahn A 8 als Quelle für Lärmimmission genannt.

Auswirkungen Lärmemission:

Die Schallemissionen des geplanten Bauhofs werden im Wesentlichen durch die Schallabstrahlungen des An- und Abfahrverkehrs der Betriebsfahrzeuge (1 Unimog, 2 Traktoren, 1 Lader, 1 Mehrzweckfahrzeug Hansa, 1 Gabelstapler) in den öffentlichen Verkehrsraum sowie durch den Betrieb der Werkstatt für Metall- und Holzverarbeitung, wo gemäß Betriebsbeschreibung Reparaturarbeiten in geringfügigem Umfang durchgeführt werden, bestimmt. Das Häckseln von Holzabfällen erfolgt ca. zweimal pro Jahr, jeweils an einem halben Tag. Weitere Schallabstrahlungen erfolgen durch den Betrieb des Wertstoffhofes, insbesondere das Befüllen der Wertstoffcontainer.

Die Dienstzeit der Bauhofsmitarbeiter beginnt um 7:00 Uhr und endet um 15:30 Uhr. Die Öffnungszeiten des Wertstoffhofes sind Mittwoch von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr und Samstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

Während der Wintermonate und je nach Schneefall wird mit den Räumarbeiten um 4:00 Uhr begonnen. Schallemission entsteht hier durch Türschlagen, Starten und Abfahren der Betriebsfahrzeuge. Andere Tätigkeiten finden zu dieser Uhrzeit nicht statt.

Vergleicht man die umliegenden Immissionsorte in ihrer Schutzwürdigkeit mit einem Mischgebiet (MI) bzw. mit einem Dorfgebiet (MD), so ergeben sich gemäß der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Spitzenpegel können im Zusammenhang mit Betätigung der Betriebsbremsen von Lkws oder Heck- und Kofferraumschließen von PKWs erreicht werden. (Derartige kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.)

Hier gilt es zu ergänzen, dass von den betrachteten Immissionsorten lediglich bei der Hausmeisterwohnung auch eine nächtliche Schutzwürdigkeit besteht.

Durch die L-förmige Anordnung der beiden Hauptgebäude des Bauhofs, die zudem durch eine Lärmschutzwand verbunden sind, werden der landwirtschaftliche Betrieb und die Gärtnerei weitgehend vor Schallimmissionen geschützt. Betrachtet man den etwa 110 m entfernten Immissionsort Schule so ergeben sich schallabschirmende Wirkungen durch die Situierung der Gebäude der Sportanlage mit bepflanztem Erdwall entlang der Straße sowie durch geplante Grenzbeplantungen des Bauhofs.

Die Sportanlage selbst ist aufgrund ihrer temporären Nutzung von geringerer Schutzwürdigkeit einzustufen. Schallimmissionen im Bereich Vereinsgebäude ergeben sich hier in erster Linie durch die Benutzung der Tennisplätze.

Das Heizkraftwerk spielt aufgrund seiner Entfernung eine untergeordnete Rolle in der Betrachtung, zumal sich hier auch zur Nachtzeit keine Personen aufhalten.

Aufgrund der örtlichen Situierung und der bestehenden Vorbelastungen kann auch gemäß Einschätzung des Landratsamtes Berchtesgadener Land, Sachgebiet Immissionsschutz, davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte der TA Lärm zu Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Ein schalltechnisches Gutachten zur genaueren Ermittlung möglicher Lärmemissionen des geplanten Bauhofs liegt gegenwärtig nicht vor.

Geruch:

Zu betrachten sind einerseits die Büro- und Aufenthaltsräume des Bauhofs, die durch Geruchsemissionen des genehmigten Offenfrontstalles für 80 Großvieheinheiten sowie zweier Fahrsilos auf dem Nachbargrundstück betroffen sind. Zum anderen gilt es, den Bauhof selbst als Ort der Geruchsemission und die Auswirkung auf umliegende Immissionsorte zu betrachten.

Auswirkungen Geruchsmission Bauhof:

Gemäß Diagramm des Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft ist bei einer Bestandsgröße von 80 GV für Dorf- oder Allgemeine Wohngebiete bei einem Abstand von der offenen Stallaußenwand zur nächstgelegenen Wohnbebauung von mehr als 36 m keine schädliche Umweltauswirkung durch Geruchsmission zu erwarten. Jedoch sind die Büro- und Aufenthaltsgebäude des Bauhofs in ihrer Schutzwürdigkeit nicht vergleichbar mit der eines Wohngebietes und somit ist auch der Mindestabstand entsprechend nach unten zu korrigieren. 25 m sind nach Abstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz / Landratsamt Berchtesgadener Land als Mindestabstand zu definieren.

Gemäß aktuellem Planungsstand besitzt die westliche Außenwand der betrachteten schutzwürdigen Räumlichkeiten zur Stallaußenwand einen Abstand von 26 m und zu den Fahrsilos von 37 m. Bei Einsatz einer Festverglasung an der Westseite des Gebäudes lassen sich die Abstände noch vergrößern, weshalb von keinen schädlichen Umweltauswirkungen durch Geruchsmission auszugehen ist. Ein gesondertes Geruchsgutachten liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Auswirkungen Geruchsemission Bauhof:

Gemäß Betriebsbeschreibung des Bauhofs erfolgt die Entsorgung von Grüngut und Gartenabfällen, die mit Geruchsentwicklung verbunden sein kann, über Container, weshalb eine Geruchsbelastung ausgeschlossen werden kann. Diesbezüglich liegen Erfahrungswerte anderer Wertstoffhöfe im Landkreis vor.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand baubedingt mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, anlage- und betriebsbedingt mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen. Hinsichtlich Geruchsmission am Arbeitsplatz Bauhof durch die nahe gelegene Landwirtschaft sowie Geruchsabstrahlung durch den Betrieb des Bauhofs ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand von bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Weder auf dem Plangrundstück noch in seinem Geltungsbereich befinden sich denkmalgeschützte Gebäudekomplexe oder Bodendenkmäler.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden sich mittelfristig an der bestehenden Nutzung als Ackerfläche und somit am Umweltzustand keine Änderungen ergeben. Auf lange Sicht bietet das Flurstück aufgrund seiner Lage und der bereits einsetzenden Nutzungsänderung der Nachbargrundstücke einen geeigneten Entwicklungsraum für die Gemeinde.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidung und Verminderung

Im folgenden Text werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bezogen auf die betroffenen Schutzgüter dargestellt. Die Maßnahmen beziehen sich lediglich auf die Planung des Bauhofs.

Klima und Lufthygiene: Verminderung der Eingriffsschwere durch großzügige, kleinklimatisch wirksame Objekteingrünung

Boden: Durch die Festsetzung sickerfähiger Beläge für die Stellplätze von PKWs und Containern kann die Bodenversiegelung auf dem Grundstück ein wenig begrenzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans tragen die für ein Sondergebiet mittlere GRZ und

der relativ große Grünflächenanteil, von dem etwa 737 m² als private Grünfläche definiert wurden, zur Minderung der Eingriffsschwere auf das Schutzgut bei.

Tiere und Pflanzen: Die geplante Pflanzung von 48 Bäumen und mehreren Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen trägt außerhalb der versiegelten oder befestigten Flächen zu einer Aufwertung der Lebensraumqualität bei. Vor allem für Singvogel und Insektenarten ergeben sich neue Lebensräume. Bei der Artenauswahl wird auf Verwendung von Vogelnährgehölzen geachtet.

Landschaft: Die geplante Pflanzung von Baumreihen entlang der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen und mehrere Strauchgruppen trägt zudem zur besseren Einbindung der neuen Baulichkeiten in das Landschaftsbild bei, zumal sich das Plangebiet am Ortsrand befindet.

Mensch: Durch Verwendung von Festverglasung auf der der künftigen Landwirtschaft zugewendeten Seite der Büroräume des Bauhofs lassen sich Geruchsimmissionen am Arbeitsplatz Bauhof reduzieren. Eine Lärmschutzwand, die die beiden Hauptgebäude des Bauhofs miteinander verbindet, trägt zum Schutz der Immissionsorte Gärtnerei Retzlaff und Landwirtschaftlicher Betrieb Seehuber bei.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Maßnahme nicht betroffen.

4.2 Ausgleich

Es folgt die Berechnung der erforderlichen Ausgleichflächen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Einstufung des Plangebiets in seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild vor der Bebauung: Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet zu ermitteln, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft durch die Betrachtung der betroffenen Schutzgüter (wie unter Punkt 2 erfolgt) als Gebiet geringer (Kategorie I), Gebiet mittlerer (Kategorie II) oder Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Das Plangrundstück unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche mit entsprechendem Eintrag von Düngemitteln. Vorbelastungen bestehen in erster Linie durch die Trasse der Autobahn A 8.

Gemäß Liste 1a des Leitfadens wird das Plangrundstück als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) gewertet, jedoch oberer Wertigkeit.

Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung: Die Beschreibung der Auswirkung des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft kann nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im Wesentlichen dient dazu die Grundflächenzahl (GRZ) als Kennwert.

Grundsätzlich werden zwei Typen von Plangebieten unterschieden:

- Typ A: Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; $GRZ > 0,35$
- Typ B: Gebiete mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; $GRZ \leq 0,35$

Da im einfachen Bebauungsplan selbst keine GRZ angegeben wird, dient als Orientierung der aktuelle Stand der Eingabeplanung des Bauhofs, in der auch der Anteil der Verkehrs- und Erschließungsflächen dargestellt ist. Hieraus ergibt sich für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit Einrichtung „Gemeindlicher Bauhof“ eine GRZ von 0,347. Hierbei ist die „Private Grünfläche“ als eigenständige flächenhafte Festsetzung gem. § 19 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nicht erfasst. Betrachtet man den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans inkl. Privater Grünfläche, was für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig wird, ergibt sich eine GRZ von 0,321. In beiden Fällen ist das Plangebiet also dem Typ B zuzuordnen.

Festlegung des Kompensationsfaktors: Der Kompensationsfaktor ergibt sich aus der Matrix im oben genannten Leitfaden, in der die Einstufung des Planungsgebiets vor der Bebauung und der des Planungsgebiets entsprechend der Planung überlagert werden.

Bei Schutzgütern, für die sich durch die neue Planung negative Auswirkungen ergeben, ist somit lt. Matrix im Leitfaden zur Ausgleichsregelung ein Faktor zwischen 0,2 und 0,5 anzuwenden. Da der Ausgangszustand als Kategorie I, oberer Wert einzustufen ist, wird ein Faktor zwischen 0,3 und 0,5 angewendet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Kompensationsfaktor
Klima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit (0,3)	geringe Erheblichkeit (0,3)	geringe Erheblichkeit (0,3)	0,3
Boden	mittlere Erheblichkeit (0,4)	mittlere Erheblichkeit (0,4)	geringe Erheblichkeit (0,3)	0,37
Grundwasser	mittlere Erheblichkeit (0,4)	mittlere Erheblichkeit (0,4)	geringe Erheblichkeit (0,3)	0,37
Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit (0,3)	geringe Erheblichkeit (0,3)	geringe Erheblichkeit (0,3)	0,3
Tiere / Pflanzen	geringe Erheblichkeit (0,3)	geringe Erheblichkeit (0,3)	geringe Erheblichkeit (0,3)	0,3
Landschaft	geringe Erheblichkeit (0,3)	geringe Erheblichkeit (0,3)	keine negativen Auswirkungen (0)	0,2
Mensch (Lärm)	mittlere Erheblichkeit (0,4)	geringe Erheblichkeit (0,3)	geringe Erheblichkeit (0,3)	0,33
Mensch (Geruch)	geringe Erheblichkeit (0,3)	geringe Erheblichkeit (0,3)	geringe Erheblichkeit (0,3)	0,3
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Durchschnitt				0,31

Beschriebene Minderungsmaßnahmen (siehe Punkt 4.1) werden mit einer Reduktion des Kompensationsfaktors von 10% angerechnet.

Somit ist in Rücksprache mit dem Landratsamt BGL – Sachgebiet Naturschutz ein **Kompensationsfaktor von 0,28** für das Bauvorhaben anzuwenden.

Flächenbilanz	
Bestand	
Gesamtfläche Grundstück = unversiegelte Fläche	ca. 9.820 m ²
Planung Bauhof	
Grundfläche Gebäude und Nebengebäude	ca. 972 m ²
Verkehrsflächen / Erschließung	ca. 2.185 m ²
Grundfläche Containerlager (sickerfähiger Belag)	ca. 137 m ²
Grundfläche Stellplätze PKW (sickerfähiger Belag)	ca. 89 m ²
Grünfläche	ca. 6.435 m ²
Hiervon als private Grünfläche gewidmet	ca. 737 m ²
Berechnung des Kompensationsumfangs	9.820 m ² x 0,28 = <u>2.750 m²</u>

Somit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **2.750 m²**, der auf einer geeigneten Ausgleichsfläche zu erbringen ist. Nachweis Flächenermittlung siehe Punkt 9, Abb. 6 bis 8

Ausgleichsmaßnahme (Ersatzmaßnahme):

Der Ausgleich soll im Gemeindegebiet Anger geleistet werden. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme die Pflege und Reaktivierung brach gefallener Streuwiesenflächen in Nähe zum Höglwörther See im FFH-Gebiet Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth vereinbart, zu welchem Zweck mit der Gemeinde Anger ein Pflegevertrag aufzusetzen ist. So genannte Streuwiesen etablieren sich auf feuchten Standorten und wurden traditionell in ein- bis mehrjährigen Abständen jeweils im Herbst gemäht. Das Mähgut wurde früher als Stallstreu verwendet, worauf der Name Streuwiese zurückzuführen ist. Sie gelten als Standort zahlreicher teils stark gefährdeter Pflanzenarten und somit natürlich auch als Lebens- und Nahrungsraum für viele Tier-, insbesondere Insektenarten. Auf der Fl.Nr. 1390 der Gemarkung Anger (insgesamt ca. 5,7 ha) finden sich derartige Strukturen. Da eine regelmäßige Mahd mit Abtransport des Schnittgutes lange nicht betrieben wurde, weisen große Flächen einen starken Schilfbesatz auf, zu Lasten einer artenreichen Pflanzengesellschaft. Zudem konnten sich auf Teilflächen Gehölzbestände, v.a. aus Schwarz-Erle, etablieren. Sie wirken sich durch Schattenwurf ebenfalls negativ auf die Artenzusammensetzung einer Streuwiese aus. Mit Durchführung einer Erstpflege einschließlich der Beseitigung entstandener Gehölzbestände und regelmäßigen Mahden in den Folgejahren kann der Lebensraum Streuwiese auf diesen Flächen wiederhergestellt werden.

Kontinuierliche Pflegemaßnahmen als Kompensation des vorliegenden Bauvorhabens im Sinne der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung sollen auf einen Zeitraum von 15 Jahre definiert werden. Die nachfolgend ermittelte Fläche wird auf den in Frage kommenden Flurnummer in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Ort festgelegt, vermessen und ggf. gekennzeichnet.

Um den errechneten Kompensationsumfang von 2.750 m² auf eine reine Pflegemaßnahme umzurechnen, wird zunächst der theoretische Kostenaufwand für die Bereitstellung von 2.750 m² Ausgleichsfläche inklusive Grunderwerb sowie Planung und Durchführung adäquater Maßnahmen auf dieser Fläche und auf eine Dauer von 15 Jahren ermittelt.

Anschließend lässt sich der berechnete Kostenaufwand auf kontinuierliche Pflegemaßnahmen über eine Dauer von 15 Jahren umlegen und so die benötigte Fläche ermitteln.

Kostenschätzung für die Bereitstellung von 2.750 m² Ausgleichsfläche

1. Grunderwerb: 2.750 m ² x 5,00 €/m ²	13.750,00 €
2. Planungskosten: 1 Psch.	500,00 €
3. Erstpflege inkl. Gehölzentfernung: 2.750 m ² x 0,45 €/m ²	1.238,00 €
4. Folgepflege, 15 Jahre: 2.750 m ² x 0,20 €/m ² x 15 J.	8.250,00 €
	=====
Summe: ca.	23.738,00 €

Umlegung auf eine Fläche von 6.880 m² exkl. Grunderwerb u. Planung

1. Erstpflege inkl. Gehölzentfernung: 6.880 m ² x 0,45 €/m ²	3.096,00 €
2. Folgepflege, 15 Jahre: 6.880 m ² x 0,2 x 15 J.	20.640,00 €
	=====
Summe: ca.	23.736,00 €

Rechennachweis:

$$(0,45 * X) + (15 * 0,2 * X) = 23.738$$

$$3,45 * X = 23.738$$

$$X = 23.738 / 3,45 = 6.880$$

Durch Umlegung der errechneten Kosten für 2.750 m² Ausgleichsfläche auf eine reine Pflegemaßnahme exklusive Grunderwerbs- und Planungskosten konnte eine benötigte Fläche von rund **6.880 m²** ermittelt werden, die über einen Zeitraum von 15 Jahren zu pflegen ist.

Die Pflegemaßnahmen sind wie folgt durchzuführen:

1. Jahr: Herbstmahd nach dem 1. August, inklusive Abtransport des Mähgutes und Entfernung von Gehölzaufwuchs
2. bis 15. Jahr: Maximal 1 Pflegegang im Jahr – Herbstmahd nach dem 1. August, inklusive Abtransport des Mähgutes

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungen zur Erschließung bestehen nicht. Denkbar wäre eine Erschließung über Fl.Nr. 109 im Süden des Grundstücks, da über diese Fl.Nr. bereits das Tennisheim erschlossen ist und künftig der geplante Milchviehlaufstall auf dem Nachbargrundstück erschlossen werden soll. Bei dieser Variante wären jedoch Auswirkungen auf das Gewässer Kleinfeldgraben genauer zu untersuchen.

Alternative Planung auf dem Grundstück: Hinsichtlich Größe und Situierung der Gebäude sowie der Bewegungsflächen für Betriebsfahrzeuge des Bauhofs wurden unterschiedliche Varianten ausgearbeitet. Der vorliegende Planungsstand wurde auf die Raumbedürfnisse der Gemeinde abgestimmt.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden generell drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht oder nur schwer ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingestuft. Für das Schutzgut Boden wurde bislang kein Baugrundgutachten erstellt.

Für das Schutzgut Mensch liegen gegenwärtig keine Gutachten zur Beurteilung von Lärm- und Geruchsemissionen vor.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In Abhängigkeit von der Ausführung der Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind diese in ihrer Funktionsfähigkeit regelmäßig, mindestens einmal pro Jahr, zu untersuchen.

Gerade in den ersten beiden Jahren ist der Anwuchserfolg der neu gepflanzten Einzelbäume und Gehölzgruppen auf dem Plangrundstück, die eine Objekteingrünung erreichen sollen, zu überprüfen. Ggf. sind Nachpflanzungen durchzuführen.

Die Entwicklung der im Pflegevertrag definierten Fläche für die Wiederherstellung einer Streuwiese in Nähe zum Höglwörther See ist zu überwachen. Die Pflegegänge sind zu dokumentieren.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Einrichtung des neuen Bauhofs der Gemeinde Anger wurde ein Grundstück am nördlichen Rand der Ortschaft Aufham gewählt. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird künftig als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Auf dem Nachbargrundstück im Osten befinden sich Vereinsheim und Tennisanlagen des SC Anger e.V., im Nordwesten befindet sich die Gärtnerei Retzlaff und auf dem westlichen Nachbargrundstück ist die Errichtung eines Milchviehlaufstalles geplant. Im Süden verläuft der Kleinfeldgraben.

Wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene sind durch die Baumaßnahme und den Betrieb des Bauhofs kaum negative Auswirkungen zu erwarten. Das betrifft auch das Schutzgut Tiere und Pflanzen, da die Fläche gegenwärtig als Maisacker genutzt wird und somit eine nur geringe ökologische Wertigkeit als Lebensraum besitzt.

Im Bereich versiegelter Flächen, verbunden mit dem notwendigen Bodenaustausch, gehen auf dem Plangrundstück nahezu alle Funktionen des Schutzgutes Boden verloren. Das Maß an Bodenversiegelung bzw. Überbauung der Fläche ist als mittelmäßig zu betrachten, da die GRZ bei

ca. 0,35 liegt, was für ein Sondergebiet einen niedrigen Wert darstellt. Es ist daher von bau- und anlagebedingten Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen. Betriebsbedingt wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit gerechnet.

Als von der Baumaßnahme betroffenes Oberflächengewässer ist der Kleinfeldgraben zu nennen. Durch Einleitung von Dach- und Niederschlagswasser in den Kleinfeldgraben ist für dieses Schutzgut mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu ist einzuholen.

Für das Schutzgut Grundwasser bringt der Grad an Bodenversiegelung bau- und anlagebedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit mit sich. Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Einhaltung aller Auflagen durch die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft / LRA BGL als gering zu beurteilen.

Betrachtet man die Auswirkungen des geplanten Bauhofes auf das Landschaftsbild, ist festzuhalten, dass die Baukörper an eine bestehende bzw. geplante Baugruppe anknüpfen. Ferner beeinträchtigen die geplanten Neubauten dank der Lage im Tal weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente. Geplante Baumpflanzungen im Umfeld des Bauhofes, insbesondere entlang der Nord- und Ostgrenze, erleichtern des Weiteren die Einbindung der neuen Baulichkeiten ins Landschaftsbild. Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist daher bau- und anlagebedingt von geringen Umweltauswirkungen auszugehen. Betriebsbedingt ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen.

Erholungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Hinblick auf Lärmimmissionen im Umfeld des Geltungsbereichs ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand baubedingt mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, anlage- und betriebsbedingt mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. Betrachtet man Geruchsmissionen am Arbeitsplatz Bauhof ausgehend von der benachbarten Landwirtschaft, so ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand durch ausreichenden Abstand mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen. Das gilt auch für Geruchsemissionen, verursacht durch den Bauhofsbetrieb, da Grüngut und Gartenabfälle über Container entsorgt werden sollen.

Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsschwere finden sich in der Reduktion versiegelter Flächen durch Ausbildung wasserdurchlässiger Belagsflächen im Bereich der PKW- und der Container-Stellplätze sowie durch das Pflanzen von 48 Bäumen und zahlreicher Strauchgruppen, die eine bessere Einbindung der neuen Baulichkeiten in die Landschaft gewährleisten. Zudem sollen ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden, was der heimischen Fauna zu gute kommt.

Die Berechnung des erforderlichen Kompensationsumfangs gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergibt einen Flächenbedarf von 2.750 m².

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde als Ersatzmaßnahme die Pflege bzw. Reaktivierung brach gefallener Streuwiesenflächen in Nähe zum Höglwörther See vereinbart. Die Flächen sind Teil des FFH-Gebietes Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth. Um den errechneten Kompensationsumfang auf eine reine Pflegemaßnahme umzurechnen, wurde zunächst der theoretische Kostenaufwand für die Bereitstellung von 2.750 m² Ausgleichsfläche inklusive Grunderwerb sowie Planung und Durchführung adäquater Maßnahmen auf dieser Fläche und auf eine Dauer von 15 Jahren ermittelt.

Anschließend wurde der berechnete Kostenaufwand auf kontinuierliche Pflegemaßnahmen über eine Dauer von 15 Jahren umgelegt, wodurch eine benötigte Fläche von rund 6.880 m² ermittelt werden konnte. Der Unterhalt dieser Fläche, der zu einer Wiederherstellung einer Streuwiese führen soll, wird in einem Pflegevertrag fixiert.

Das Monitoring sieht vor, die Anlagen zur Oberflächenentwässerung in ihrer Funktionsfähigkeit regelmäßig zu untersuchen, den Anwuchserfolg der neu gepflanzten Einzelbäume und Gehölzgruppen auf dem Plangrundstück zu überprüfen und die Pflegegänge auf der Ausgleichsfläche zu dokumentieren.

9 Abbildungen

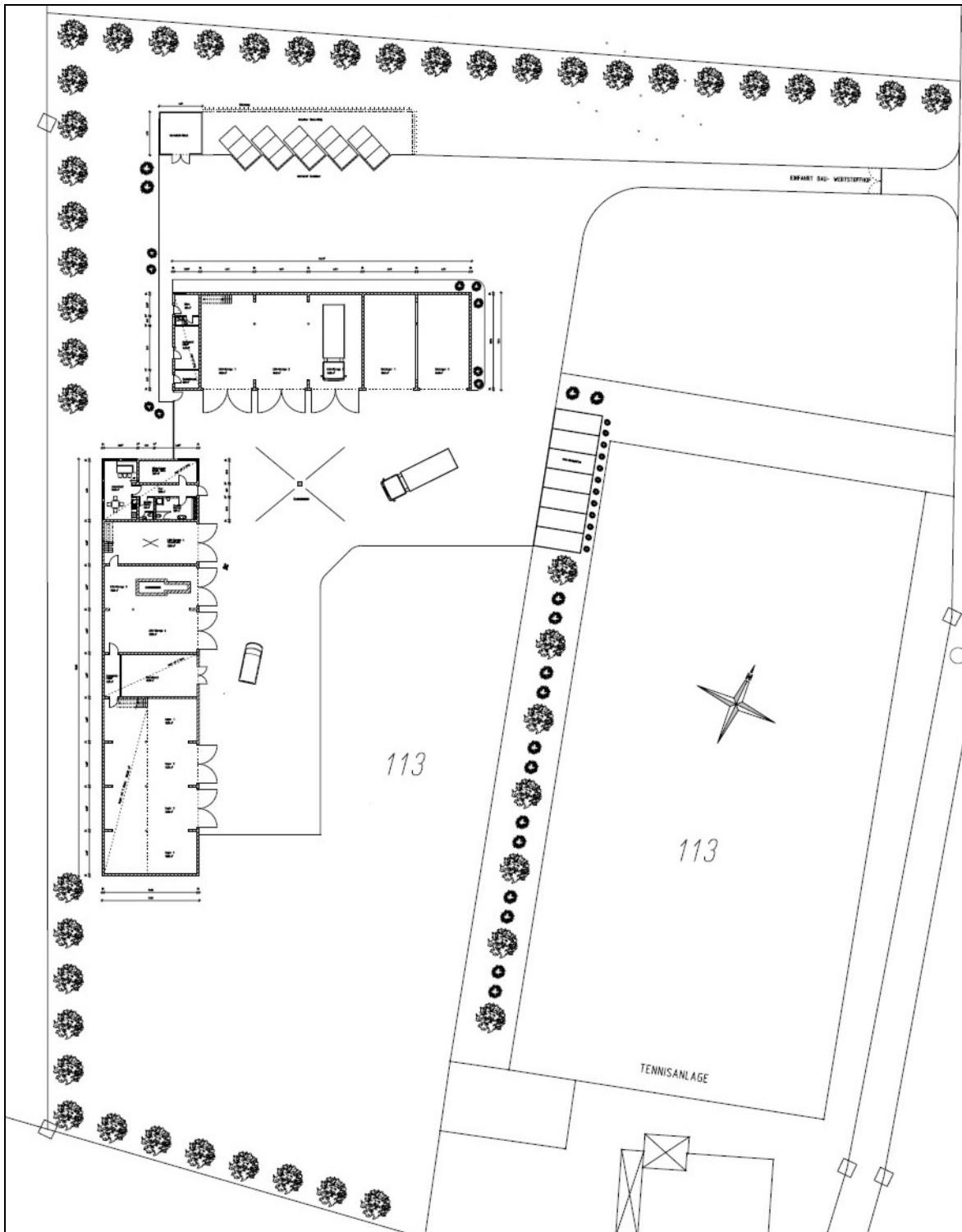


Abb. 1: Aktueller Lageplan, Karte ohne Maßstab.



Abb. 2 (*links*): Blick von der Angerstraße im Süden auf Tennisanlagen und Plangrundstück.



Abb. 3 (*rechts*): Blick entlang der Angerstraße nach Norden, Standort Höhe Tennisheim, links das Plangrundstück.



Abb. 4 (*links*): Blick von der nordöstlichen Grundstücksecke in Richtung Hochstaufen. Rechts im Bild die Gärtnerei.



Abb. 5 (*rechts*): Blick vom südwestlichen Grenzpunkt zur Gärtnerei Retzlaff. Die Nutzungsgrenze zwischen Maisfeld und Wiese entspricht der Grenze zwischen den Flurnummern 111 und 113.

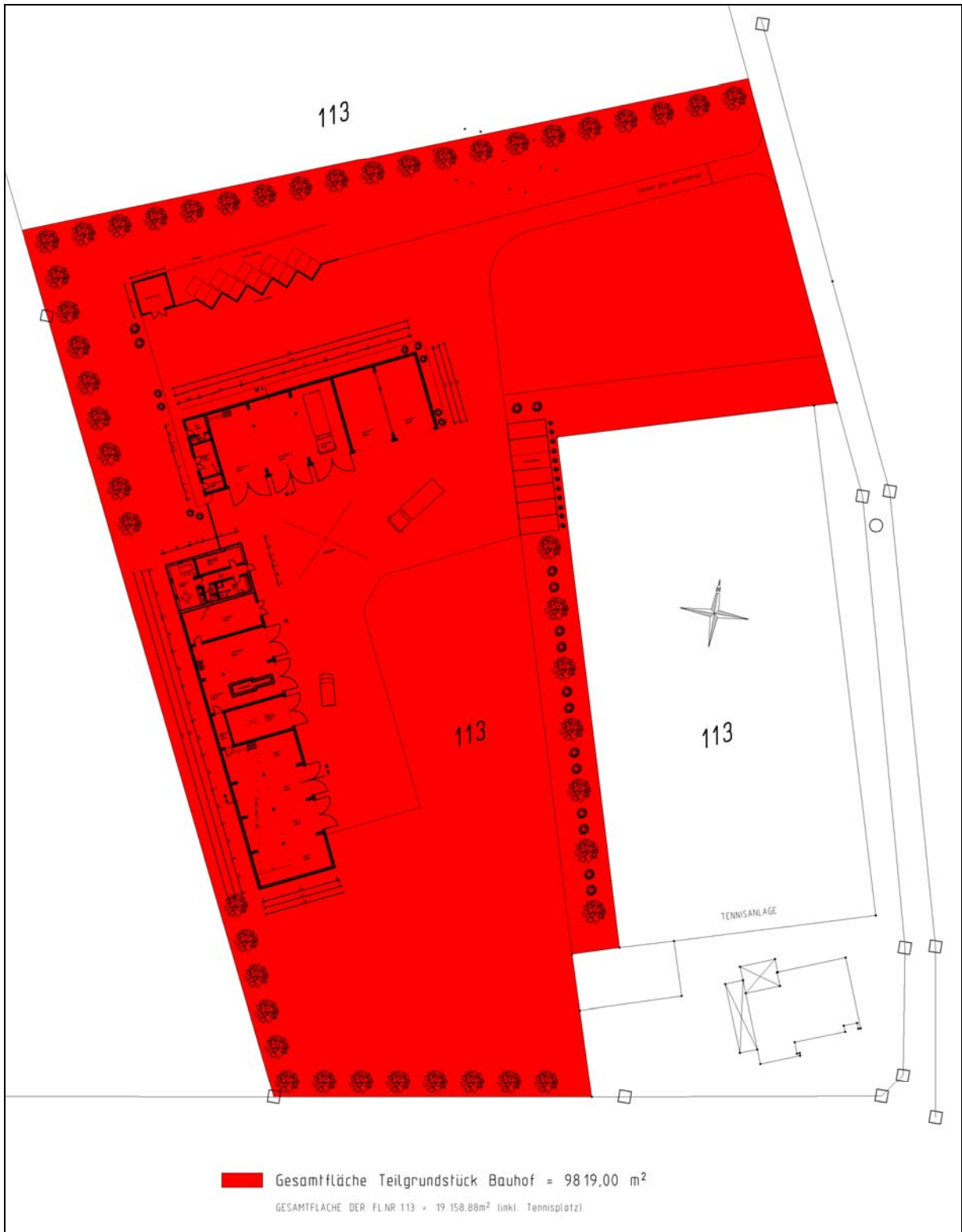


Abb. 6: Flächenbilanz – Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Karte ohne Maßstab.

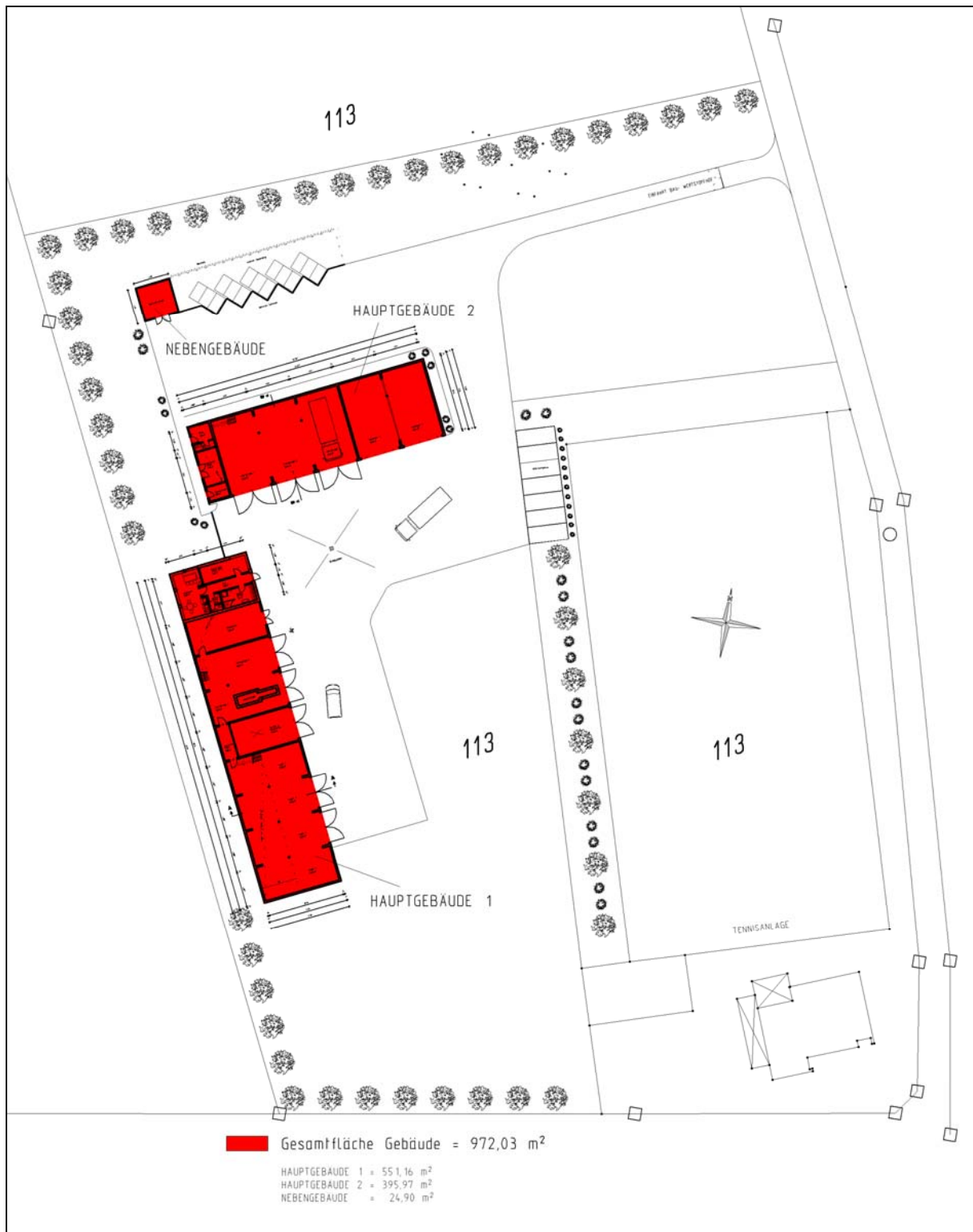


Abb. 7: Flächenbilanz – Gesamtfläche Haupt- und Nebengebäude. Karte ohne Maßstab.



Abb. 8: Flächenbilanz – siehe Legende. Karte ohne Maßstab.

10 Quellen

Literatur:

BAUGESETZBUCH, 39. Auflage, in der Fassung vom 1. Juli 2006;

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003, München;

BUNZEL, ARNO – DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (Hrsg.), Umweltprüfung in der Praxis, 1. Auflage, April 2005, Berlin;

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU e.V. (FLL), Empfehlungen zur Versickerung und Wasserrückhaltung, Ausgabe 2000, Bonn;

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHÖLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung vom 18. August 1998, zuletzt geändert am 24. Dezember 2002;

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE (BNatSchG), in der Fassung vom 1. März 2010;

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung, 2. Auflage, Januar 2007, München;

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990

Weitere Grundlagen:

- Auskünfte des Architekturbüros Wehmeyer, Bad Reichenhall, Dezember 2010 und Februar / März / Juni 2011
- Auskünfte des Bauamtes der Gemeinde Anger, Dezember 2010 und Juni 2011
- Auskünfte der Unteren Naturschutzbehörde Lkr. Berchtesgadener Land, Dezember 2010
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Ergebnis der Frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, 23.05.2011
- Auskünfte des Landratsamtes, Sachgebiet Immissionsschutz, Juni 2011
- Betriebsbeschreibung Bauhof der Gemeinde Anger, 16.06.2011

Anlage Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

1 Ermittlung der artenschutzrechtlichen Verbotbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG bzgl. der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie aller europäischen Vogelarten)

Die Beschreibung des Bauvorhabens, der vorliegenden Biotopstrukturen sowie der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Da das Plangrundstück gegenwärtig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche unterliegt, handelt es sich bei der Baumaßnahme um einen vergleichsweise geringfügigen Eingriff in Lebensraumstrukturen, der für die o.g. Tier- und Pflanzenarten nicht relevant ist.

2 Bestand und Betroffenheit der Tier- und Pflanzenarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Es existieren keine ortsbezogenen Bestandserhebungen, die das Vorkommen einer der gelisteten Arten belegen. Bei einer Ortsbegehung im Juli 2010 wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV B) der FFH-Richtlinie gefunden, die durch den Eingriff betroffen wären. Der Verbotbestand ist nicht erfüllt, da die ökologische Funktion des von dem Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurden keine Strukturen gefunden, die als potentiell Habitat gewertet werden könnten.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich baubedingt vorübergehende Störungen auf Populationen in unmittelbar angrenzenden Gebieten ergeben. Keinesfalls ist jedoch eine Population durch die Baumaßnahme in ihrem Erhaltungszustand gefährdet.

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Plangrundstück, die Schutz- und Nistraum für verschiedene Vogelarten und Lebensraum für unterschiedliche Insekten darstellen, wird in dieser Hinsicht in Teilflächen des Plangrundstücks sogar eine Aufwertung erreicht.

3 Bestand und Betroffenheit weiterer Arten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Im Untersuchungsraum sind keine streng nach BArtSchV geschützten Tier- oder Pflanzenarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, nachgewiesen. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens gem. § 15 BNatSchG (ehemals Art. 6a Abs.2 Satz 2 BayNatschG) ist gegeben.

4 Zusammenfassung

Für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG erfüllt.

Es werden weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört noch der Erhaltungszustand einer eventuellen lokalen Population verschlechtert.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Zulassung des Bauvorhabens.