

Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen **Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Aufham“**, Gemeinde Anger, Landkreis Berchtesgadener Land

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Burkhardt
Landschaftsarchitekt
Taufkirchenweg 6a
83457 Bayerisch Gmain
Tel.: 08651/67546

Inhalt: Umweltbericht

Bayerisch Gmain, den 30.03.10

Dipl.-Ing. Andreas Burkhardt

0. Vorbemerkung

Im Ortsteil Aufham der Gemeinde Anger soll auf einer Fläche von ca. 4.528 qm ein Lebensmittelmarkt errichtet werden. Zu diesem Zweck wird ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Gemäß Baugesetzbuch besteht bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen die Verpflichtung nach § 1(6), (7) und § 1a BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

1. In Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes

- Landesentwicklungsprogramm Bayern:

Teil A: Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung und Raumstruktur: „Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen auf der Basis der ökologischen Belange unter Wahrung der Gleichrangigkeit der Belange festgelegt werden. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit sind den ökologischen Belangen der Vorzug einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Grundlagen droht“.

- Bundesnaturschutzgesetz

§ 1a: Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedeltem Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich wieder herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind“.

- Bayerisches Naturschutzgesetz

Art. 6(1): „Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“.

Art. 6a (1): „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen ...“

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurück bleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist“.

- Regionalplan Südostoberbayern (18)

Abschnitt I: Natur und Landschaft: Leitbild: Die traditionellen bäuerlichen Kultur- und Siedlungslandschaften sollen erhalten bleiben; dabei soll die land- und forstwirtschaftliche Nutzung weiterhin gesichert werden ... in der neuesten Fassung des Regionalplans ist festgehalten, dass die Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft in der Region nachhaltig erhalten und gesichert werden soll. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist auf den notwendigen Umfang zu beschränken.

Abschnitt II: Siedlungswesen: Leitbild: Einer weiteren Zersiedlung der Landschaft soll entgegengewirkt werden ...

- Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1986 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Ziele der Ortsplanung: bauliche Entwicklung nur in tragfähigen Ortsteilen; Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft, Bewahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere in den typischen Ortsbereichen und den schützenswerten Ortsrändern.

2. Beschreibung des Planvorhabens

2.1 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortseingang der ehemals selbständigen Gemeinde Aufham zwischen dem alten Ortskern und dem Sondergebiet „Schwimmbad und Sportanlage“. Das Gelände ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Fläche wird derzeit als Mähweide genutzt. Das Planungsgebiet wird von der St 2103 aus erschlossen; im Nordosten wird es von der Autobahn A 8 tangiert.

2.2 Art und Umfang des Planvorhabens

Das Planvorhaben beinhaltet ein ebenerdiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 1.200 qm und einem Parkplatz mit ca. 65 Pkw Stellplätzen. Das Marktgebäude ist ein Normbauwerk mit Satteldach und Quergiebel im Eingangsbereich. Die Außenmaße des Gebäudes betragen ca. 36 x 28 m. Die Firsthöhe beträgt ca. 8 m, die Traufhöhe ca. 4m. Die Warenanlieferung erfolgt über eine eingetiefte Rampe auf der Westseite.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Planvorhabens

3.1 Topografische Lage

Das Plangebiet liegt in der ökologischen Raumeinheit „Stoißer Achentall“, im Naturraum „Salzach Hügelland“. Das Stoißer Achentall ist ein glazial geprägter, weiter Talraum (Zweigbecken des Salzachgletschers) zwischen Högl und Teisenberg mit einer durchschnittlichen Höhe von 460 m bis 500 m über NN. Das Gelände steigt von Ost nach West leicht an; der Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 2 m bis 3 m.

3.2 Aktuelle Nutzung des Geländes

Das ca. 4.528 qm große, baum- und strauchlose Gelände wird landwirtschaftlich als intensive Mähweide genutzt.

3.3 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Das intensiv genutzte Grünland (Glatthaferwiese) bietet nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

3.4 Geologischer Untergrund, Böden

Der geologische Untergrund setzt sich aus glazialen Sanden, Kies und Ton sowie aus Erosionsmaterial des Schuttfächers vom Aufhamer Bach zusammen.

Die Böden sind mittel- bis tiefgründig und für die Landwirtschaft (intensive Grünlandwirtschaft) gut geeignet.

3.5 Wasser, Grundwasser

Der westlich anschließende Teisenberg weist aufgrund des Wasser stauenden Flyschgesteins eine hohe Dichte an Oberflächengewässern auf. Der Hochreiter-/Hanggraben tangiert das Plangebiet im Norden (verrohrt nördlich der Straße). Der Grundwasserspiegel ist 2 bis 3 m unter dem tiefsten Punkt des Plangebietes anzunehmen; er wird vom Bauvorhaben (keine Unterkellerung) voraussichtlich nicht berührt.

3.6 Klima, Luft

Das Plangebiet wird längs des Talverlaufs von Nordwest nach Südost durchlüftet. Frisch- bzw. Kaltluftzufuhr erfolgt vom Hang des Teisenbergs.

Längs der Autobahn A8 ist eine erhöhte Luftschadstoffbelastung durch den Kfz-Verkehr anzunehmen.

3.7 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet liegt auf einer Freifläche zwischen dem alten Ortskern von Aufham und dem Sondergebiet „Schwimmbad und Sportanlage“. Die Freifläche bildet eine deutliche Grünstreife im Siedlungsbild.

Die Gemeinde Anger mit dem Ortsteil Aufham ist Fremdenverkehrsgemeinde und zählt zur Fremdenverkehrszone des Alpen- und Voralpenlandes.

4. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und die zu erwartenden Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung

Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität in benachbarten Wohnanlagen infolge des Besucher- und Anlieferverkehrs ist auf Grund der Situierung des Planvorhabens nicht zu erwarten.

Die örtliche und regionale Erholungseignung wird vom Bauvorhaben nicht berührt.

4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das intensiv genutzte Grünland bietet nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit gering.

4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird zu ca. 71 % überbaut. Entsprechend verringert sich die ökologisch wirksame Bodenoberfläche.

4.4 Schutzgut Wasser / Grundwasser

Oberflächengewässer und Grundwasserkörper werden vom Planvorhaben nicht berührt. Infolge der Überbauung eines erheblichen Teils der Bodenoberfläche wird der Oberflächenwasserabfluss beschleunigt.

4.5 Schutzgut Luft / Klima

Der Verlust von ca. 3.230 qm ökologisch wirksamer Bodenoberfläche vermindert lokal die Klima schützende Funktion des bestehenden Grünlandes.

Eine gegenüber dem Ist-Zustand verstärkte Immissionsbelastung der Luft, verursacht durch den Besucher- und Anlieferverkehr, ist zu erwarten.

4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Ortsteil Aufham weist im Umgriff des Planvorhabens ein durch Neubauten wenig gestörtes, intaktes und durch Obstanger harmonisch gegliedertes, schützenswertes Ortsbild auf. Die durch das Planvorhaben in Anspruch genommene Freifläche bildet eine Grünstäsur, die den alten Ortskern gegenüber dem Sondergebiet „Schwimmbad und Sportanlage“ erkennbar abgrenzt. Der geplante Baukörper des Lebensmittelmarktes weicht in Gestaltung und Dimension deutlich von den Baukörpern des alten Ortskerns ab und bildet mehr mit den Baukörpern des Sondergebietes eine gestalterische Einheit. Die verbleibende Grünstäsur verringert sich durch das Planvorhaben auf einen ca. 20 m breiten Grünstreifen mit einzelnen Obstbäumen.

4.7 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

4.8 Schutzgut Sachgüter

Durch das Planvorhaben gehen ca. 4.528 qm landwirtschaftliche Nutzfläche mit guter Bonität verloren.

4.9 Schutzgut Wechselwirkungen

Relevante Wechselwirkungen von Schutzgütern sind nicht gegeben.

5. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Zusammenstellung)

Schutzgut:	Auswirkungen:
Mensch / Gesundheit / Erholung	gering
Tier / Pflanze / Lebensräume	gering
Boden	mittel
Wasser / Grundwasser	gering
Klima / Luft	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel
Kulturgüter	./.
Sachgüter	mittel
Wechselwirkungen	./.
Summe Schutzgüter	gering bis mittel

5.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

- Erhalt ökologisch wirksamer Bodenoberfläche.
- Erhalt einer deutlichen Grünstreifen zwischen Ortskern und Sondergebiet.
- Erhalt von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

6. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Der geplante Lebensmittelmarkt soll die Nahversorgung des Ortsteils Aufham sicherstellen. Ein entsprechender Alternativstandort steht nicht zur Verfügung.

6.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

- Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung:

Versorgung des Marktes mit Fernwärme aus dem nahe liegende Hackschnitzel-Heizkraftwerk zur Verminderung von Emissionen.

Durchführung der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen.

- Schutzgut Tier / Pflanze / Lebensräume:

Durchführung der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen.

- Schutzgut Boden:

Befestigung der Parkplätze mit wasser- und vegetationsdurchlässigem Belag.

- Schutzgut Luft / Klima:

Versorgung des Marktes mit Fernwärme aus dem nahe liegenden Hackschnitzel-Heizkraftwerk.

- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Zur Verbesserung der verbleibenden Grünstreifen und der Erhaltung des bestehenden Ortsbildes ist die Pflanzung einer zweireihigen, 1 m, 2 m bzw. 4 m hohen, frei wachsenden Strauchhecke aus Landschaftsgehölzen geplant. Die vorgeschlagene Pflanzung von 7 Stück Solitärgehölzen dient der Einbindung von Bauwerk und Parkplatz in die umgebende Landschaft (vgl. Grünordnungsplan).

6.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Planvorhaben stellt aufgrund seiner Dimension und der Situierung in einer empfindlichen Ortsrandlage einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar (vgl. § 18 (1) BNatSchG), der durch Verminderungs- und Schutzmaßnahmen im Bereich des Planungsgebietes (z. B. durch Bepflanzung) nur teilweise ausgeglichen werden kann (vgl. § 19 (1), (2), (3) BNatSchG). Zur Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichs ist eine Eingriffsbewertung und Ausgleichsflächenberechnung erforderlich. Grundlage hierfür ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003). Der Ausgleichsflächenbedarf berechnet sich aus der laut Planung überbauten und versiegelten Fläche (Gebäudegrundfläche, Erschließungsfläche, Parkplatzfläche). Die überplante Grünfläche wird nicht in Ansatz gebracht. Die Flächenzahl wird mit dem Ausgleichsfaktor multipliziert, der sich nach Abb. 7 des Leitfadens für die Eingriffsregelung aus der ökologischen Wertigkeit des ursprünglichen Geländes und der Eingriffsschwere (Versiegelungsgrad) ergibt. Hieraus errechnet sich eine Ausgleichsfläche von 1.615 qm (vgl. dazu Grünordnungsplan, Textteil, Punkt 4.2). Eine gleichgroße Fläche müsste entsiegelt und als gleichwertige Grünfläche hergerichtet werden, bzw. eine entsprechend große Fläche ökologisch aufgewertet werden. Die Ausgleichsfläche entspricht einem Wert von derzeit: $1.615 \text{ qm} \times 8,5 \text{ €} = 13.727,5 \text{ €}$. Die Ausgleichsmaßnahme soll möglichst innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet erfolgen. Ausnahmsweise sind auch externe Maßnahmen möglich, wenn dadurch eine sinnvolle Verbesserung oder Ergänzung von ökologisch bedeutsamen Flächen erzielt wird. Im vorliegenden Fall bietet sich die Möglichkeit an, aus dem Grundstück Fl.-Nr. 454 der Gemarkung Anger eine Teilfläche in der Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche von 1.615 qm aus der Bewirtschaftung (Jungviehweide) herauszunehmen und extensiv zu pflegen. Es handelt sich hierbei um eine feuchte Weidefläche auf einer Waldlichtung in Anschluss an einen Bachlauf, der in den Höglwörther See fließt. Die Ausgleichsmaßnahme dient somit dem Gewässerschutz und der sich auf der Fläche entwickelnde Hochstaudensaum am Waldrand ist eine sinnvolle Ergänzung des umliegenden Biotopmosaiks. Das Betreten der Ausgleichsfläche durch Weidevieh ist durch eine entsprechende Abzäunung dauerhaft zu verhindern. Die extensive Pflege besteht aus 1x Mahd pro Jahr nach dem 15. August, Entfernen des Mähgutes von der Fläche, keine Düngung. Die Ausgleichsfläche ist im Gelände deutlich sichtbar und dauerhaft zu markieren.

6.4 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vertraglich zu sichern und die Durchführung von den Bauaufsichtsbehörden (Landratsamt, Gemeindeverwaltung) zu überwachen. Die Pflanzmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen und von der verantwortlichen Bauleitung abzunehmen.

7. Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Ortsteil Aufham der Gemeinde Anger soll auf einer Fläche von ca. 4.528 qm ein Lebensmittelmarkt errichtet werden. Zu diesem Zweck wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortseingang der ehemals selbständigen Gemeinde Aufham auf einer landwirtschaftlich genutzten Grünfläche zwischen dem alten Ortskern und dem Sondergebiet „Schwimmbad und Sportanlage“. Das Planvorhaben beinhaltet ein ebenerdiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 1.200 qm und einen Parkplatz mit ca. 65 Pkw Stellplätzen. Das Marktgebäude ist ein Normbauwerk mit Satteldach und Quergiebel im Eingangsbereich.

Bei der Untersuchung der planungsrelevanten Schutzgüter auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen zeigt sich, dass die Schutzgüter „Boden“ und „Orts-/Landschaftsbild“ mittelmäßig beeinträchtigt werden, die übrigen untersuchten Schutzgüter nur geringfügig. Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Inanspruchnahme als Baugrund ökologisch weitgehend entwertet und fällt als Sachgut „landwirtschaftliche Nutzfläche mit guter Bonität“ weg. Der bisher großzügige grüne Ortsrandbereich wird durch das Planvorhaben auf einen ca. 20 m breiten Grünstreifen reduziert, der den alten Ortskern vom Neubaugebiet trennt. Mittels einer geeigneten Randbepflanzung und der Einbindung von Bauwerk und Parkplatz mit Solitäräumen kann das Orts- und Landschaftsbild verträglich gestaltet werden. Als Ergebnis der Eingriffsbewertung errechnet sich eine erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von 1.615 qm. Als Ausgleichsregelung wird vorgeschlagen, eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 454 der Gemarkung Anger (feuchte Weidefläche in Anschluss an einen Bachlauf) in der Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche aus der Bewirtschaftung (Jungviehweide) herauszunehmen und extensiv zu pflegen.