

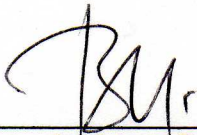
Grünordnungsplan

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

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

Inhalt: Erläuterungsbericht

Bayerisch Gmain, den 30.03.2010



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 Art. 3(2) BayNatschG ist zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufzustellen, in dem die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisiert werden und an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans teilnehmen.

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Städtebauliche Situation

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 Planungsgebiet wird von der St 2103 aus erschlossen; im Nordosten wird es von der Autobahn A8 tangiert.

1.2 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. 4 m. Die Warenanlieferung erfolgt über eine eingetieftete Rampe auf der Westseite.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Topografische Lage

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

2.2 Aktuelle Nutzung des Geländes

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

2.3 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Das intensiv genutzte Grünland bietet nur für wenige Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

2.4 Geologischer Untergrund, Böden

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

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

2.5 Wasser, Grundwasser

Der westlich anschließende Teisenberg weist wegen des wasserstauenden Flyschgesteines eine hohe Dichte an Oberflächengewässer 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; es wird vom Bauvorhaben (keine Unterkellerung) voraussichtlich nicht berührt.

2.6 Klima, Luft

Das Plangebiet wird längs des Talverlaufes 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.

2.7 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 Grünzäsur im Siedlungsbild.

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

3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie mögliche Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.

3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die aktuelle Nutzung des Plangebietes ist eine intensiv genutzte Mähweide ohne Baum- und Strauchbestand. Die Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt ist niedrig. Der Lebensraum ist als naturfern zu bewerten.

3.2 Schutzgut Boden

Im Bereich des Plangebietes werden ca. 3.230 qm überbaut und scheiden als ökologisch wirksame Bodenoberfläche aus (Aufnahme des Niederschlagwassers, Frischluftbildung, Staubbindung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen). Als Verminderungsmaßnahme werden die Parkplatzflächen mit wasser- und vegetationsdurchlässigem Belag ausgeführt.

3.3 Schutzgut Wasser / Grundwasser

Oberflächengewässer und Grundwasserkörper werden vom Planvorhaben nicht berührt. Infolge der Überbauung eines erheblichen Teils der Bodenoberfläche wird der Oberflächenwasserabfluss beschleunigt. Durch die Versickerung eines Großteils der Oberflächenwasser im Parkplatzbereich kann dem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss entgegengewirkt werden.

3.4 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 Emissionsbelastung der Luft, verursacht durch den Besucher- und Anlieferverkehr, ist zu erwarten. Dagegen kann die Heizungsanlage ohne Emissionsbelastung betrieben werden, durch den Anschluss an das nahe gelegene Hackschnitzel-Heizkraftwerk.

3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Ortsteil Aufham weist im Umgriff des Planvorhabens ein durch Neubauten wenig gestörtes, intaktes und durch Obstbaumbestände harmonisch gegliedertes, schützenswertes Ortsbild auf. Die durch das Planvorhaben in Anspruch genommene Freifläche bildet eine Grünzäsur, die den alten Ortskern gegenüber dem Sondergebiet „Schwimmbad und Sportanlage“ erkennbar abgrenzt. Der geplante Baukörper des Lebensmittelmarkts weicht in Gestaltung und Dimension deutlich von den Baukörpern des alten Ortskerns ab und bildet eher mit den Baukörpern des Sondergebietes eine gestalterische Einheit. Die verbleibende Grünzäsur verringert sich auf einen ca. 20 m breiten Grünstreifen mit einzelnen Obstbäumen. Zur Verbesserung der verbleibenden Grünzäsur und der Erhaltung des bestehenden Ortsbildes ist die Pflanzung einer zweireihigen, 1 m, 2 m und 4 m hohen, frei wachsenden Strauchhecke aus Landschaftsgehölzen geplant.

4. Eingriffsbewertung und Ausgleichsflächenberechnung

Das Planvorhaben stellt aufgrund seiner Dimension und der Situierung in einer empfindlichen Ortsrandlage einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar (vgl. Art. 6(1) BayNatschG), der durch Verminderungs- und Schutzmaßnahmen im Bereich des Planungsgebietes (z. B. durch Bepflanzung) nur teilweise ausgeglichen werden kann. Zur Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichs (Art. 6a (1) BayNatschG) 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).

4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens (Zusammenstellung)

Schutzgut:	ökologische Auswirkungen:
Arten / Lebensräume	gering
Boden	mittel
Wasser / Grundwasser	gering
Klima / Luft	gering
Orts- / Landschaftsbild	mittel
Summe Schutzgüter	gering bis mittel

4.2 Ausgleichsflächenberechnung

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 in der Bauleitplanung aus der ökologischen Wertigkeit des ursprünglichen Geländes und der Eingriffsschwere (Versiegelungsgrad) ergibt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet der Kategorie I mit geringer Bedeutung (intensiv genutztes Grünland) und die Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35) mit einem Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6. Da die bestehende Grünfläche zwar ortsbildrelevant ist, jedoch keine eingewachsenen Grünstrukturen aufweist und im Grünordnungsplan eine das Ortsbild gestaltende Bepflanzung vorgesehen ist, wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angesetzt.

<u>Gesamtfläche des Plangebietes:</u>	4.528 qm
davon Grünfläche (geplant)	1.298 qm
GRZ = 0,62	

überbaute bzw. versiegelte Flächen:

Gebäudegrundfläche	1.221 qm
befestigte Fläche (versiegelt)	1.184 qm
befestigte Fläche (wasserdurchlässig)	825 qm
Summe (befestigte und/ oder versiegelte Fläche)	3.230 qm

Ausgleichsfläche:

$3.230 \times 0,5 = \underline{1.615 \text{ qm}}$ (befestigte Fläche x Ausgleichsfaktor)

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt somit 1.615 qm. 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: $1.615 \times 8,5 \text{ €} = 13.727,5 \text{ €}$.

5. Vorgeschlagene Ausgleichsregelung

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen 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 Höglwörter 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. Auflagen und Hinweise zur Grünordnung

- Gemäß Grünordnungsplan sind auf dem Baugrundstück 7 Stück Solitärbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen (5 Wildkirschen im Randbereich, 2 Winterlinden auf der Parkplatzinsel).

Begründung: Die Pflanzung von Solitärbäumen dient der Einbindung von Bauwerk und Parkplatz in die umgebende Landschaft. Die Baumarten nehmen Bezug auf den im Umkreis vorhandenen typischen Baumbestand.

- An der südlichen, westlichen und östlichen Grenze des Baugrundstückes ist eine ein- bis zweireihige, frei wachsende Strauchhecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen.

Begründung: Die frei wachsende 1m, 2 m und 4 m hohe Strauchhecke aus heimischen Gehölzen dient zur Eingrünung von Gebäude und Parkplatz sowie zur Verbesserung der Grünzäsur zwischen Ortskern und Neubaugebiet.

- Die Parkplätze sind mit wasser- und vegetationsdurchlässigem Belag zu befestigen.

Begründung: Eine Befestigung der Parkplätze mit wasser- und vegetationsdurchlässigem Belag verringert den Grad der Flächenversiegelung und vereinfacht die Flächenentwässerung.

7. Pflanzenliste

Bäume:

Tilia cordata (Winterlinde), StU 16/18 cm
Prunus avium (Vogelkirsche), StU 16/18 cm

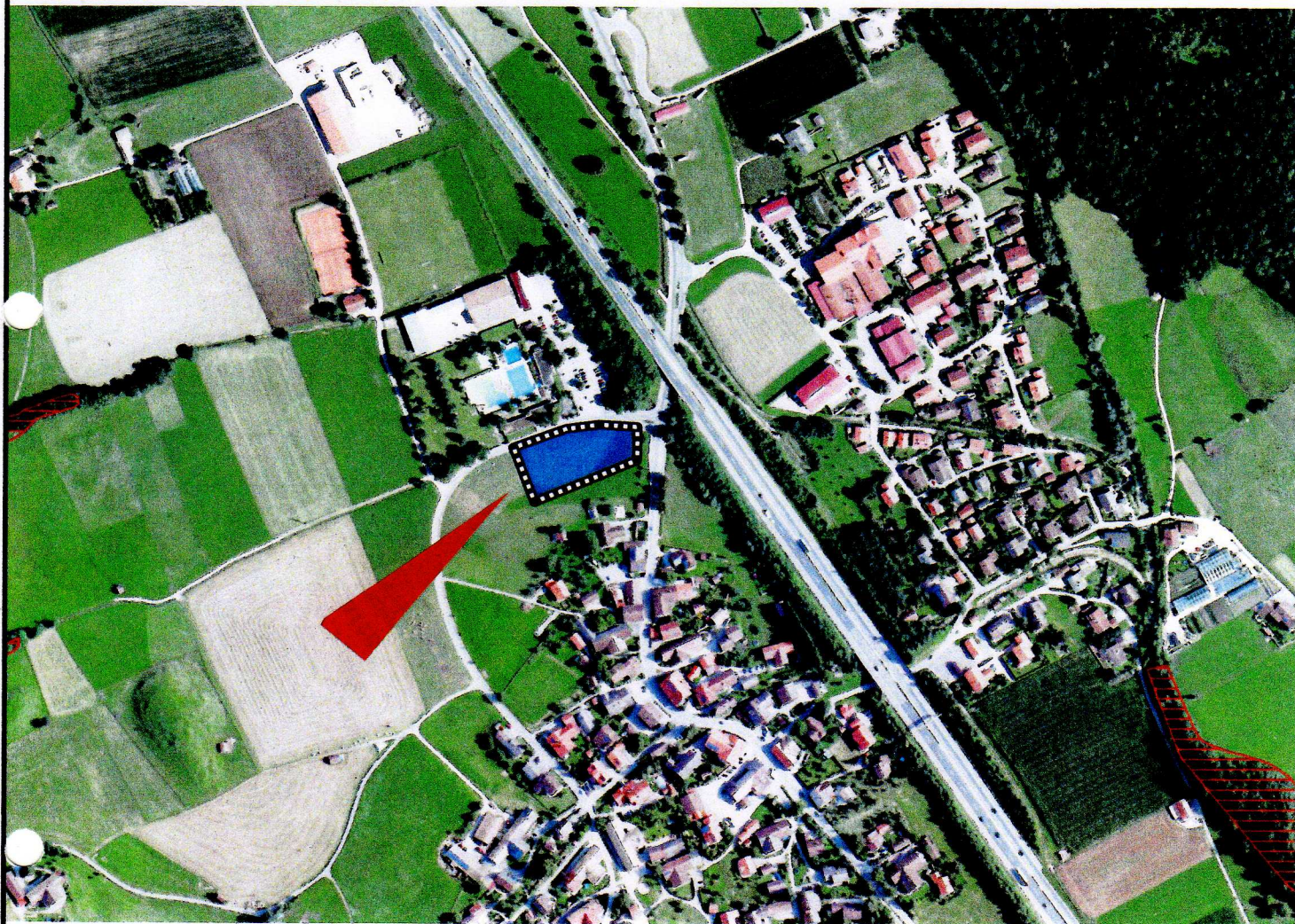
Sträucher / Kleinbäume:

Corylus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix caprea (Baumweide)
Prunus padus (frühe Traubenkirsche)

8. Anhang

Luftbildlageplan Lebensmittelmarkt
Luftbildlageplan Ausgleichsfläche
Luftbildübersichtslageplan Ausgleichsfläche

Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aufham“,
Gemeinde Anger, Lkrs. Berchtesgadener Land



Maßstab 1 : 5785,9 (1cm = 57,859 m Breite = 1,109 km Höhe = 796,704 m)
Vermessung (Strecke: 281,169 m / Fläche: 4440,865 m²)
Lebensmittelmarkt Aufham Lageplan

Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Aufham“, Gemeinde Anger, Lkrs. Berchtesgadener Land

Ausgleichsfläche für Lebensmittelmarkt Aufham, Lageplan

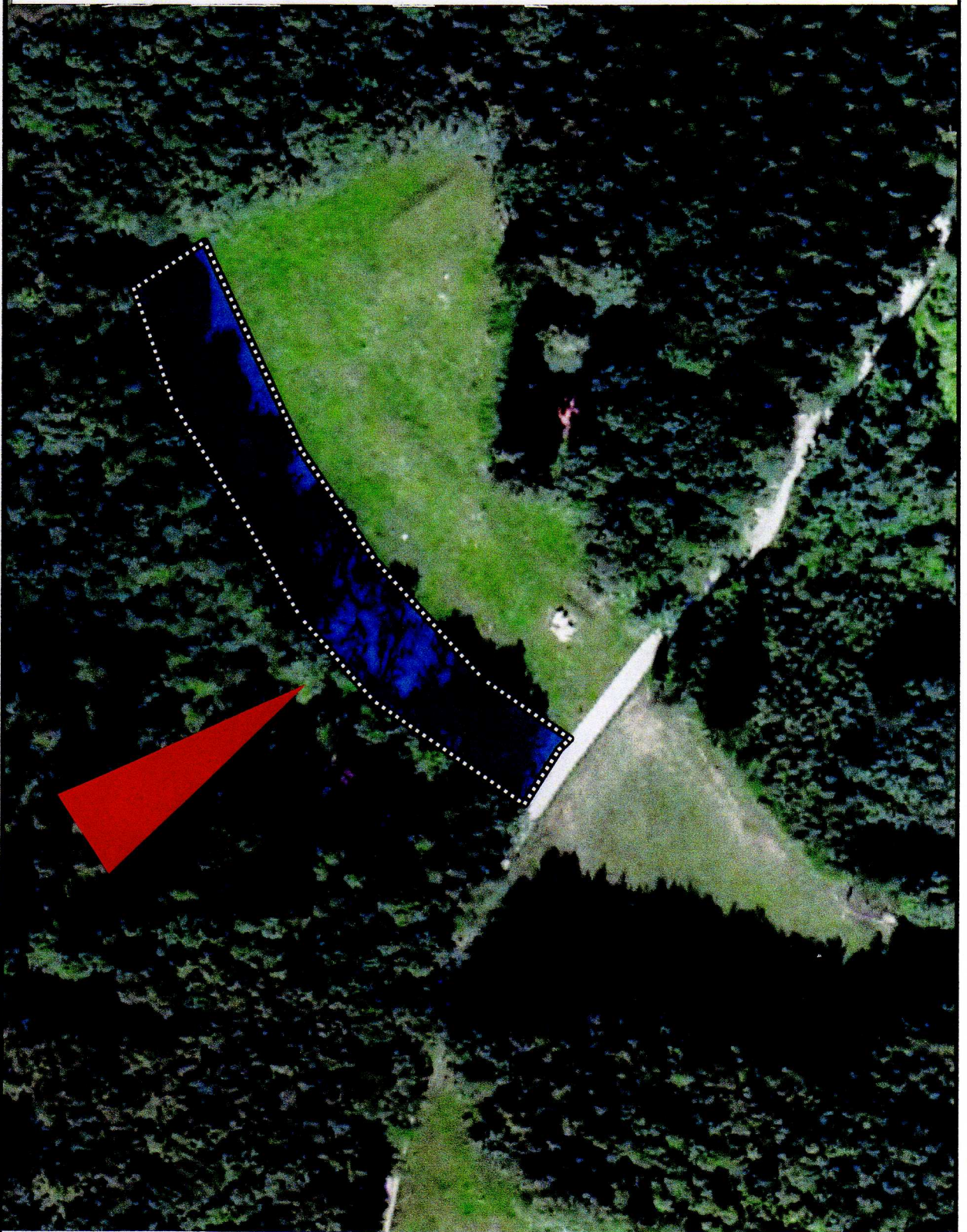


Norden >

Maßstab 1 : 4898,1 (1 cm = 48,981 m Breite = 1,109 km Höhe = 796,704 m)
Vermessung (Strecke: 245,226 m / Fläche: 1614,602 m²)

Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Aufham“, Gemeinde Anger, Lkrs. Berchtesgadener Land

Ausgleichsfläche für Lebensmittelmarkt Aufham



Norden >

Maßstab 1 : 979,6 (1cm = 9,796 m Breite = 221,781 m Höhe = 159,341 m)
Vermessung (Strecke: 245,226 m / Fläche: 1614,602 m²)