

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“

1. Aufstellungsgründe:

Aufgrund der vielen Anfragen durch einheimische Familien möchte die Gemeinde nach dem sogenannten „Einheimischenparagrafen“ Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. In den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen konnte derzeit keine Ausweisung für Einheimische erreicht werden. Außerdem soll nach langjährigen Forderungen ein Kinderspielplatz errichtet werden. Die Grundstücke FlNr. 134 und 136, Gemarkung Anger, sind als Wohnbauflächen geeignet, da sie nahezu eben und gute Erschließungsmöglichkeiten gegeben sind. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in mittelbarer Nähe möglich. Unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen der Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht.

2. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse:

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche mit einem Ausmaß von 13.736 qm. Es wird im Westen begrenzt durch die Ortsstraße „Am Kirchberg“ und Waldfläche, im Süden durch die vorhandene Bebauung, im Osten durch den Moosbach mit anschließend landwirtschaftlichen Flächen und im Norden durch die Sportplatzanlage. Die Lage ist im beigefügten Lageplan M 1 : 5.000 ersichtlich.

3. Übergeordnete Planungen:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke FlNr. 134 und 136, Gemarkung Anger, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit der Bebauungsplan mit den übergeordneten Belangen des Flächennutzungsplanes im Einklang steht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung:

Durch die Planung soll die im Geltungsbereich liegende, derzeit noch unbebaute Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung soll das Gebiet einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) zugeordnet werden.

Ca. 6 Bauparzellen werden an einheimische Familien nach dem sogenannten „Einheimischenparagrafen“ vermittelt. Die Restfläche kann von den beteiligten Grundbesitzern frei veräußert werden.

Nach langjährigen Forderungen soll ein Kinderspielplatz errichtet werden. Dieser ist im Anschluß an das Sportplatzgelände geplant. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

Entlang des Moosbaches muß ein 5 m breiter Streifen zur Unterhaltung des Baches von jeder Hochbebauung freigehalten werden. Die Bepflanzung des Uferschutzstreifens erfolgt in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein und Landratsamt Berchtesgadener Land, untere Naturschutzbehörde. Der größere Teil des Schutzstreifens befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Anger. Es ist beabsichtigt, die Restfläche durch die Gemeinde zu erwerben. Nach dem Geländeniveau und bereits durchgeführten Höhenmessungen ist eine Hochwassergefahr für das Baugebiet ausgeschlossen. Zusätzlich muß das Baugebiet zur Anbindung an die südlich bestehende Bebauung um ca. 0,80 m angehoben werden.

Für die vom Sportplatz ausgehenden Immissionen wurde eine Lärmberechnung durchgeführt. Aufgrund der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m erforderlich. Zusätzlich müssen die Parzellen 1 bis 6 grundrißorientiert geplant werden, wovon jedoch mit baulichen Maßnahmen abgewichen werden kann. Ein Teil des Lärmschutzwalls ist im Spielplatz integriert. Die Funktion des Walls, Schutz des Wohngebietes vor Sportplatzimmissionen, wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Errichtung und Finanzierung des Lärmschutzwalls wird in einem Finanzierungsvertrag geregelt.

Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung dient das Straßenbegleitgrün, der Uferschutzstreifen, Kinderspielplatz und Lärmschutzwall. Zusätzlich wurde eine öffentliche Grünfläche im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Diese Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

Für die Abstandsflächenberechnung der Bauparzellen 8 bis 13 darf die öffentliche Verkehrsfläche und für Parzelle 7 die öffentliche Grünfläche bzw. Uferschutzstreifen voll eingerechnet werden. Die nördlich gelegenen Bauparzellen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die nördlich von der Stichstraße geplanten Parzellen 1 bis 6 dürfen bei der Berechnung der Abstandsflächen den Lärmschutzwall zur Hälfte einberechnen. Der Lärmschutzwall muß keine Abstandsfläche einhalten, da von diesem keine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO). Der Wall ist mit 1,8 m hohen Stützwänden und einer Böschungsneigung von 33 Grad geplant. Diese Abstandsflächenregelung wurde aus bau- und ortsplannerischen Gründen festgesetzt. Dadurch kann die Bebauung nach Norden verschoben werden, wodurch eine bessere Besonnung erreicht und somit ein Beitrag zur Energieverringerung und zum Schutz von Luft und Klima geleistet wird.

Für die Grenzgaragen nach Art. 7 Abs. 4 BayBO wurde ein Dachüberstand mit 0,5 m über dem Nachbargrundstück festgesetzt. Damit entstehen Garagen mit dorftypischer Dachgestaltung.

Für die Garagen auf den Parzellen 7 und 8 wurde eine Firstrichtung festgesetzt, damit nicht zwei aneinandergereihte Satteldächer entstehen, die gestalterisch nicht gewünscht sind. Zusätzlich soll der Wendekreis durch diese Riegelbebauung abgegrenzt werden. Für eine geordnete bauliche Entwicklung ist bei allen anderen Parzellen ausreichend, daß der First parallel zur Baugrenze verläuft.

Zum Schutz des Bodens, Wassers und zur Verringerung der Bodenversiegelung wurde festgesetzt, daß Stellplätze und private Zufahrten nur wasserdurchlässig hergestellt werden dürfen.

Es wurde gestattet, daß ein Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 12 qm und Traufhöhe bis 2,00 m außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig ist. Größere Gebäude sind aus gestalterischen Gründen und wegen der zusätzlichen Versiegelung außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht gewünscht.

Durch das Einfriedungsverbot vor den Garagenzufahrten und der Stauraum von 5 m vor der Garage wird der öffentliche Straßenraum entlastet und die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs verbessert. Bei Parzelle 7 wurde die Zufahrt zur Garage festgesetzt, damit diese nicht über die öffentliche Grünfläche erfolgt. Der Stauraum vor der Garage bei Parzelle 7 wurde auf 4 m verringert, damit der First der Garage in das Gebäude auf Parzelle 8 verläuft und dadurch eine ungewollte Dachgestaltung vermieden wird.

Auf Parzelle 8 muß die Baugrenze wegen dem öffentlichen Kanal eingeschränkt werden. Eine andere Verlegung ist aufgrund des geringen Gefälles nicht möglich.

Aus gestalterischen Gründen wird ein Maschendrahtzaun nur entlang der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen, nicht entlang der öffentlichen Straßenfläche gestattet.

5. Umweltverträglichkeit, Ausgleichsbedarf:

Die zu bebauende Fläche ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ausweisung dieser Fläche und damit die bauliche Nutzung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist jedoch als gering einzuschätzen, da die Fläche sehr intensiv genutzt wird (teilweise Ackerbau) und daher als ökologisch nicht wertvoll einzustufen ist.

Die Checkliste nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Berechnung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde angewandt. Da alle Frage mit ja beantwortet werden konnten, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den öffentlichen Grünflächen an der Straße „Am Kirchberg“, am Moosbach, Lärmschutzwall und öffentlichen Straßenbegleitgrün. Diese werden in Absprache mit dem Kreisfachberater, am Moosbach zusätzlich in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein, bepflanzt. Die Pflegemaßnahmen am Lärmschutzwall und am Moosbach werden auf ein Minimum beschränkt, damit sich die Natur möglichst frei entfalten kann und Lebensräume für Tiere geschaffen werden. In diesen Bereichen soll sich teilweise eine extensiv strukturierte Grünfläche entwickeln.

Für die Einbindung der Siedlung in die freie Landschaft und ökologische Ufergestaltung steht am Moosbach eine Fläche mit einer Breite von ca. 8 bis 9 Metern zur Verfügung. Die öffentliche Grünfläche wurde an der Grenze des Bachgrundstückes mit einer Breite von 5 bzw. 6 m festgesetzt. Zusätzlich kann das Bachgrundstück FlNr. 138, Gemarkung Anger, für o.a. Maßnahmen verwendet werden, da der Moosbach nur eine Breite von ca. 1 m hat, das Bachgrundstück jedoch ca. 5 bis 7 m breit ist.

Für den Spielplatz müssen teilweise Bäume und Sträucher entfernt werden, damit dieser in die Natur integriert werden kann. Die Kinder können hautnah die Natur erleben und lernen dabei spielerisch, diese zu verstehen und auch zu schützen. Dieser Bereich hatte bisher keine ökologisch hohe Bedeutung, da die Grünfläche regelmäßig gemäht wurde und die Kinder schon bisher in diesem Bereich gespielt haben. Erhebliche Flächenumwidmungen sind daher nicht erforderlich. Am Moosbach entlang kann der bestehende Bewuchs erhalten werden, da aufgrund der öffentlichen Grünfläche und dem Bachgrundstück ausreichend große Flächen vorhanden sind.

Die derzeit bestehende Bepflanzung auf dem Lärmschutzwall muß aufgrund der Erhöhung beseitigt werden. Diese Pflanzen und Lebensräume für Tiere stehen in einem begrenzten Zeitraum der Natur nicht zur Verfügung. Nach Abschluß der Baumaßnahme wird jedoch der Wall in Absprache mit dem Kreisfachberater bepflanzt. Der kurzfristige Eingriff wurde geringer bewertet als die Möglichkeit, Bauland für Einheimische zu schaffen.

Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Finanzierungsvertrag und bei den Grundstücksverkäufen geregelt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht durchzuführen.

6. Konfliktlösung mit der Landwirtschaft:

Der Gemeinde ist bewußt, daß durch die geplante Bebauung diese Fläche für die Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung steht. Dieser Belang mußte in der Entscheidungsfindung zurückgestellt werden, da die Schaffung von Bauflächen für einheimische Familien vorrangig beurteilt wurde.

7. Erschließung:

- a) Die Fläche schließt an die bestehende Bebauung an und ist durch die Ortsstraße „Am Kirchberg“ erschlossen. Für das Baugebiet ist die Herstellung einer Stichstraße mit ca. 160 m Länge mit Wendekreis erforderlich.
- b) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Surgruppe, Teisendorf.
- c) Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die kommunale Kanalisation der Gemeinde Anger sichergestellt. Das Regenwasser der befestigten Flächen ist dem Untergrund durch Versickerung zuzuführen oder in den Moosbach abzuleiten. Eine punktuelle Grundwassereinleitung über Sickerschächte oder Schluckbrunnen ist zu vermeiden.
- d) Die Stromversorgung ist sichergestellt durch die Anschlußmöglichkeit an das Versorgungsnetz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens Thüga AG - Stromversorgung Berchtesgadener Land -.
- e) Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die kommunale Müllabfuhr.

8. Anzuwendende Vorschriften:

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 1990) anzuwenden. Zur Gleichbehandlung mit Flächen im übrigen Gemeindegebiet wurde die Festsetzung in § 1 Ziffer 2 Buchstabe b der Satzung getroffen.

Anger, den 08.05.2003 und 03.07.2003


Enzinger
1. Bürgermeister