

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur Aufstellung des einfachen **Bebauungsplanes** „**Bauhof**“

1. Aufstellungsgründe:

Die Gemeinde Anger möchte das jetzige Bauhofgrundstück verkaufen und deshalb den gemeindlichen Bauhof auf das Grundstück FlNr. 113, Gemarkung Aufham, verlagern. Ein alternativer Standort steht nicht zur Verfügung.

Das jetzige Bauhofgebäude wird künftig gewerblich und touristisch genutzt, wodurch eine Steigerung der Wirtschaftskraft der Gemeinde Anger erwartet wird. Diese Nutzung wird privatrechtlich im Kaufvertrag vereinbart.

Die Kosten für den neuen Bauhof muss der Erwerber des jetzigen Bauhofgrundstücks übernehmen, weshalb für die Gemeinde Anger durch die Verlagerung und Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine unwirtschaftlichen Ausgaben entstehen.

2. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse:

Das Plangebiet beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks FlNr. 113, Gemarkung Aufham, und umfasst ca. 9.820 m². Es liegt nordwestlich vom Grundschul- und Schwimmbadgrundstück im Ortsteil Aufham. Im Osten grenzt die Tennisplatzfläche an, im Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen und im Süden ein öffentlicher Feld- und Waldweg bzw. ein Gewässer III. Ordnung an.

Das Grundstück ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB - Außenbereich - zu beurteilen. Eine Bebauung ist somit nur über eine Bauleitplanung möglich. Die Lage ist im beigefügten Lageplan M 1 : 5.000 ersichtlich (Anlage 1).

3. Topografie:

Das Areal weist keine wesentlichen Steigungen.

4. Übergeordnete Planungen:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist diese Teilfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Wegen der geplanten Nutzung muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies erfolgt im so genannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung:

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindlicher Bauhof“ festgesetzt. Zur besseren Einbindung des Bauhofs in die Natur und Landschaft wird die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Außerdem werden noch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Stellplätzen und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens zusätzlich nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

6. Umweltbericht:

Der Umweltbericht vom 20.06.2011 wurde von. Dipl. Ing. (FH) Kai Kellermann, Pegnitz, erstellt und ist als Anlage 2 beigefügt.

7. Umweltverträglichkeit, Gründordnungsplan, Ausgleichsbedarf:

Die zu bebauende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ausweisung dieser Fläche als Gemeinbedarfsfläche und die damit verbundene bauliche Nutzung stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im beigefügten Umweltbericht.

Der Ausgleich erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Pflege und Reaktivierung brach gefallener Streuwiesenflächen in der Nähe zum Höglwörther See im FFH-Gebiet Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth. Zu diesem Zweck wird ein Pflegevertrag abgeschlossen. Die Maßnahmen sind im beigefügten Umweltbericht beschrieben.

8. Konfliktlösung mit der Landwirtschaft:

Der Gemeinde Anger 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 im jetzigen Bauhof eine gewerblich und touristisch Nutzung geplant ist und damit die Wirtschaftskraft der Gemeinde Anger gesteigert wird.

9. Erschließung:

- a) Die Verkehrserschließung des Baugrundstücks erfolgt über die als Gemeindeverbindungsstraße gewidmete Angerstraße. Die Zufahrt zum Bau- und Wertstoffhof aus Richtung Ortsteil Aufham wird durch eine verkehrsrechtliche Anordnung geregelt. Die Straßenbreite von 4 m ist für die gesicherte Erschließung ausreichend, da die Zufahrtsbreite zum bisherigen Bauhof 3 m betrug und auch mit dieser Breite die An- und Abfahrten möglich waren. Die Nutzungsintensität des Bau-

und Wertstoffhofs bleibt gegenüber dem früheren Zustand unverändert. Außerdem bestehen an der neuen Zufahrt bereits jetzt drei Ausweichstellen und eine vierte Ausweichstelle wird an der Abzweigung der Angerstraße auf den gemeindlichen Grundstücken FINrn. 104/1 und 105, Gemarkung Aufham, neu errichtet. Die Zufahrt zum Bau- und Wertstoffhof aus Richtung Ortsteil Aufham wird durch eine verkehrsrechtliche Anordnung geregelt. Eine Beeinträchtigung der Schulwegsicherheit ist nicht zu befürchten, da der Zugang zur Schule von Seiten des Schwimmbadparkplatzes erfolgt. Schulkinder mit dem Fahrrad fahren überwiegend über den Aufhamer Weg zur Schule. Überdies erfolgen die meisten An- und Abfahrten zum gemeindlichen Bauhof und zum Wertstoffhof außerhalb der Schulwegzeiten.

- b) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Surgruppe, Teisendorf.
- c) Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die kommunale Kanalisation der Gemeinde Anger sichergestellt.
- d) Eine Versickerung des Dachflächenwassers und Niederschlagswassers von den privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem Baugrundstück wegen der ungeeigneten Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Dieses Wasser wird in den nördlichen Hanggraben eingeleitet. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- e) Die Stromversorgung ist sichergestellt durch die Anschlussmöglichkeit an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens E.ON Bayern AG, Kundencenter Freilassing.
- f) Die Beseitigung der Abfälle ist durch die kommunale Müllabfuhr möglich.

Anger, 04.07.2011

Enzinger
1. Bürgermeister