

---

# Gemeinde Anger \* Landkreis Berchtesgadener Land

---

Die Gemeinde Anger erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) folgende

## Einbeziehungssatzung

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aufham, nordwestlich des Maurerweg werden gemäß der in der beigegeführten Planzeichnung (M 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen unter Einbeziehung von Teilflächen aus den Außenbereichsgrundstücken Flst.Nrn. 78, 78/2 und 82, Gem. Aufham, festgelegt.

Die Planzeichnung des Architekturbüros Magg Architekten Partnerschaft mbB,  
Laufener Straße 55, 83395 Freilassing  
in der Fassung vom 28.01.2019 zuletzt geändert am 07.12.2021, ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen regelt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des in § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

### § 3 Festsetzungen

Für den einbezogenen Bereich auf den Grundstücken FINr. 78/Tfl. und 78/2 Tfl., Gemarkung Aufham, gelten folgende Festsetzungen:

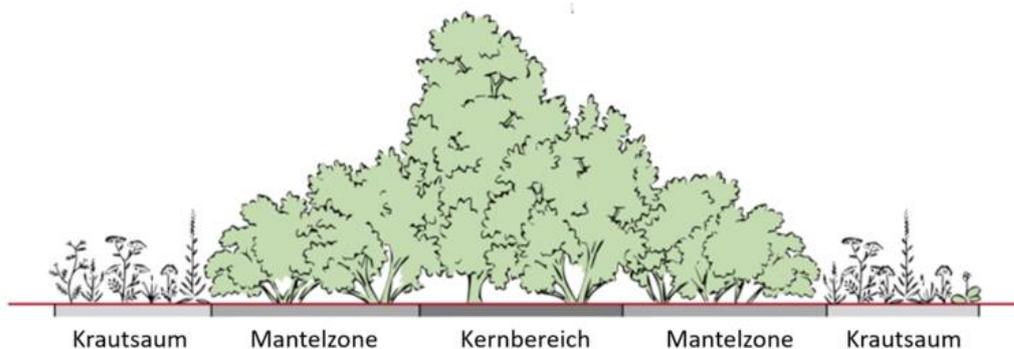
1. Die in den Innenbereich einbezogene Teilfläche des Flurstücks Nr. 78 dient der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens mit Holzhandel. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung können auf dieser Fläche nach § 5 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen zugelassen werden:
  - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe i.S. der Nr. 1, wobei dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude nicht zulässig sind,
  - b) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse i.S. der Nr. 4.
2. Die mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der PlanZV gekennzeichneten Flächen (FINr. 78/Tfl. und 78/2 Tfl.) sind zur Vermeidung von Nutzungskonflikten von jeglicher Bebauung, ausgenommen verfahrensfreien Maßnahmen gem. Art. 57 BayBO, freizuhalten.
3. Regenwasser darf nicht in den gemeindlichen Kanal eingeleitet werden.

## § 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### Pflanzfestsetzungen

#### Eingrünung des Planbereiches:

Für die Eingrünung des Planbereiches wird eine 10 m breite Pflanzfläche festgesetzt. Die Bepflanzung ergibt sich aus folgender Systemzeichnung:



Es dürfen nur Pflanzen und Gewächse verwendet werden, die in der Pflanzliste (Anlage) aufgeführt sind.

### Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind in der Eingrünung enthalten.

## § 5 Hinweise

- a) Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls z.B. die Wetterlage solche Arbeiten erzwingt.
- b) Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land.
- c) Die Einbeziehungssatzung Maurerweg Aufham liegt in der geplanten Schutzgebietserweiterung Aufham Schutzzone IIIb. Es ist der Entwurf der Schutzgebietsverordnung vom 01.01.2018 zu beachten.
- d) Der Grundwasserstand ist bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.
- e) Für Anlagen, die sich im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen.
- f) Eine Teilfläche des Satzungsgebietes liegt lt. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 02.09.2020 im Überschwemmungsbereich HQ<sub>extrem</sub> des Aufhamer Baches. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt empfohlen.
- g) Die ggf. notwendige Beseitigung von Gehölzen im Geltungsbereich ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände außerhalb der Vegetations- und Vogelbrutzeit durchzuführen (1. Okt. – 28. Feb.).

h) Sämtliche Gehölzpflanzungen sind ausschließlich mit autochthonem Pflanzmaterial (zertifiziert nach EAB – Herkunftsregion 9) auszuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, bei Bedarf zu pflegen und bei Ausfall unverzüglich gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

i) Immissionsschutz

In Einzelgenehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen ist mit den Bauantragsunterlagen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante **Vorhaben die zu stellenden** Schallschutzanforderungen entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel TA Lärm) einhalten

j) Regenwasser

- Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Solche Niederschläge werden aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität voraussichtlich weiter zunehmen.

Das Gelände steigt Richtung Norden und Nordwesten zum Teisenberg hin an. Dies bedeutet, dass bei Regenereignissen auch Oberflächenwasser (Hangwasser) von den angrenzenden ldw. Flächen in den Planbereich abläuft.

Bei sogenannten Sturzfluten kann dabei flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten.

Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz wird verwiesen.

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

- Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach- und Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

- Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AV-BWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem

sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

k) Altlasten / Bodenschutz

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Es besteht die Pflicht, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anger, 07.12.2021  
Gemeinde Anger

Markus Winkler  
Erster Bürgermeister

Architekturbüro Magg Architekten Partnerschaft mbB,  
Laufener Straße 55, 83395 Freilassing

Aufgestellt: 27.03.2019, geändert: 17.06.2019, geändert: 10.10.2019, geändert: 21.04.2020, geändert: 04.08.2020,  
geändert: 25.11.2020, geändert: 25.01.2020, geändert: 05.05.2021, geändert 05.10.2021, geändert 07.12.2021

**Pflanzliste siehe nächste Seite**

## Anlage – Pflanzliste zu § 4 -



# MERKBLATT EINGRÜNUNG - GEHÖLZLISTE

Das Landratsamt Berchtesgadener Land informiert:

## Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Berchtesgadener Land

1 großkroniger Baum  
 2 kleinkroniger Baum  
 G Großstrauch  
 N Normalstrauch

Baumarten	Wuchsgröße	Straucharten	Wuchsgröße
<i>Acer campestre</i> Feld-Ahorn	2	<i>Amelanchier ovalis</i> Gemeine Felsenbirne	N
<i>Acer platanoides</i> Spitz-Ahorn	1	<i>Berberis vulgaris</i> Berberitze	N
<i>Acer pseudoplatanoides</i> Berg-Ahorn	1	<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel	N
<i>Aesculus hippocastanum</i> Rosskastanie	1	<i>Cornus mas</i> Kornelkirsche	N
<i>Alnus glutinosa</i> Rot-Erle	2	<i>Corylus avellana</i> Hasel	G
<i>Alnus incana</i> Grau-Erle	2	<i>Crataegus monogyna</i> Weißdorn	G
<i>Betula pendula</i> Sand-Birke	2	<i>Euonymus europaeus</i> Pfaffenhütchen	G
<i>Betula pubescens</i> Moor-Birke	2	<i>Rhamnus frangula</i> Faulbaum	G
<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	2	<i>Ligustrum vulgare</i> Liguster	N
<i>Fagus sylvatica</i> Rot-Buche	1	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche	N
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	1	<i>Prunus spinosa</i> Schlehe	N
<i>Juglans regia</i> Walnuss	2	<i>Rhamnus catharticus</i> Kreuzdorn	G
<i>Populus tremula</i> Zitter-Pappel	1	<i>Rosa arvensis</i> Feld-Rose	N
<i>Prunus avium</i> Vogel-Kirsche	2	<i>Rosa canina</i> Hunds-Rose	N
<i>Prunus padus</i> Trauben-Kirsche	2	<i>Rosa glauca</i> Hecht-Rose	N
<i>Pyrus pyraeaster</i> Wild-Birne	2	<i>Rosa rubiginosa</i> Wein-Rose	N
<i>Quercus robur</i> Stiel-Eiche	1	<i>Salix aurita</i> Öhrchen-Weide	N
<i>Salix alba</i> Silber-Weide	1	<i>Salix caprea</i> Sal-Weide	G
<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	2	<i>Salix cinerea</i> Grau-Weide	G
<i>Sorbus aucuparia</i> Eberesche	2	<i>Salix fragilis</i> Bruch-Weide	G
<i>Tilia cordata</i> Winter-Linde	1	<i>Salix purpurea</i> Purpur-Weide	G
<i>Tilia platyphyllos</i> Sommer-Linde	1	<i>Salix rosmarinifolia</i> Rosmarin-Weide	N
<i>Ulmus glabra</i> Berg-Ulme	1	<i>Salix triandra</i> Mandel-Weide	G
		<i>Salix viminalis</i> Korb-Weide	G
		<i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder	G
		<i>Viburnum lantana</i> Wolliger Schneeball	G
		<i>Viburnum opulus</i> Gewöhnlicher Schneeball	G