

B E G R Ü N D U N G

(§ 34 Abs. 5 Satz 4 letzter Halbsatz i.v.m. § 2 a Satz 1 Nr. 1 BauGB)

zur

Einbeziehungssatzung nordwestlich des Maurerweg in Aufham

Der Gemeinderat befürwortete in seiner Sitzung am 04.10.2018 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen aus den Außenbereichsgrundstücken Flurstück Nrn. 78, 78/2 und 82 (Hänggrabenstraße), jeweils Gemarkung Aufham.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Architekturbüros **Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing** in der Fassung vom 28.01.2019, zuletzt geändert 07.12.2021.

1. Aufstellungsgründe/Allgemeines

Der Grundstückseigentümer betreibt auf dem Grundstück am Maurerweg 2 in Aufham seit 2006 einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb und ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen inklusive Holzhandel (Brennholz) einschl. Schneiden u. Spalten.

Die Beschaffung der erforderlichen Holzstämme erfolgt sowohl aus eigenen Wäldern als auch in enger Zusammenarbeit mit dem staatlichen Forstamt.

Die bestehenden Lager-, Arbeits- und Hallenflächen reichen für eine wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes nicht mehr aus.

Von Seiten des Grundeigentümers war ursprünglich vorgesehen, den Betrieb auszulagern. Leider konnte das dafür vorgesehene Grundstück nicht erworben werden.

Auch ein anderes Grundstück steht nicht zur Verfügung.

Die erforderliche Erweiterung der Betriebsflächen ist deshalb jetzt am bestehenden Standort geplant.

Es ist vorgesehen, eine bestehende kleine Halle (ehem. Stall/ldw. Lager) abzubauen und eine neue, größere Halle zu errichten.

Die betreffende Fläche liegt am nördlichen Ortsrand von Aufham, planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Grundstückseigentümer ist Landwirt i.S.

§ 201 BauGB, eine Privilegierung i.S. § 35 Abs. 1 BauGB besteht jedoch nicht.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, den bestehenden Betrieb zu erhalten, indem die baurechtlich erforderlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Betriebes geschaffen werden.

Durch die, in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzte, sehr intensive Eingrünung des Planbereiches (s. § 4 der Satzung) entsteht eine markante Abgrenzung zum Außenbereich. Die tatsächlich teilweise bereits bestehende gewerbliche Nutzung, die sich ursprünglich als landwirtschaftlicher Nebenbetrieb

entwickelt hat, wird damit deutlich dem bestehenden Innenbereich zugeordnet. Der gewählte Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung entspricht auf der Grundlage dieser Überlegungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Durch diese klare Trennung zwischen Innen- und Außenbereich konnte auf die ursprünglich vorgesehene Festsetzung von Baugrenzen verzichtet und es damit dem Grundeigentümer überlassen werden, die endgültige Situierung seiner geplanten Nutzungen festzulegen.

2. Bestehende Nutzung

In einem Radius von ca. 200 m zum Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befinden sich sonstige Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe. Somit entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Die Darstellung im Flächennutzungsplan spiegelt die tatsächliche Nutzung wider.

3. Künftige Nutzung im Satzungsbereich

Die in den Innenbereich einbezogene Teilfläche des Flurstücks Nr. 78 dient der Unterbringung/Entwicklung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens mit Holzhandel.

Vorgesehener Betrieb

Der Satzungsbereich schließt an ein bestehendes Dorfgebiet (MD) an und stellt eine Erweiterung dieses Dorfgebietes dar. Die künftig zulässige Art der Nutzung regelt sich damit nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Der Grundeigentümer beabsichtigt, auf seinem Grundstück im Satzungsbereich ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen, welches auch einen Holzverarbeitenden Betrieb umfasst und aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb im Laufe vieler Jahre entwickelt wurde, neben seiner bestehenden Land- und Forstwirtschaft zu betreiben.

Das landwirtschaftliche Lohnunternehmen des Grundstückseigentümers ist dorfgebietstypisch bzw. dorfgebietsverträglich und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig. Auch dieser Betrieb prägt das Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. (EZBK/Söfker, 135. EL September 2019, BauNVO § 5 Rn. 36-40)

Störgrad

Zum **Störgrad** der in Nr. 4 bezeichneten Betriebe enthält § 5 BauNVO keine Regelung (Betriebe nach Nr. 6, „sonstige Gewerbebetriebe“ dürfen „nicht wesentlich stören“).

Die Betriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 sind daher grundsätzlich wie die gleichfalls ohne einen Hinweis auf den zulässigen Störgrad in § 5 Abs. 1 Satz 1 enthaltenen Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, zulassungsfähig; denn auch diese Betriebe sollen grundsätzlich zum Dorfgebiet „gehören“.

Die als Vorbereitung der Planung bereits erstellten schalltechnischen Untersuchungen bestätigen zusätzlich, dass die zulässigen Lärmwerte für ein Dorfgebiet, auch an den „sonstigen Wohngebäuden“ eingehalten werden und der vorgesehene Betrieb damit uneingeschränkt auch hinsichtlich seines Störgrades im MD zulässig ist.

Dies gilt auch, soweit im Winterdienst für die Gemeinde Anger Ausfahrten von Schneeräumfahrzeugen erforderlich sind (sonst. Gewerbebetrieb § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). (EZBK/Söfker, 135. EL September 2019, BauNVO § 5 Rn. 36-40)

4. Festsetzungen

4.1 Zulässigkeit von Nutzungen

Das Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, den bestehenden Betrieb zu erhalten und die baurechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des Betriebes zu schaffen. Dabei handelt es sich um ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen, welches auch einen Holzverarbeitenden Betrieb und einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb umfasst. Auf dem Betriebsgrundstück befinden sich daher Betriebe nach § 5 Abs. 2 Ziffern 1 und 4 BauNVO, die in einem Dorfgebiet allgemein zulässig sind (vgl. auch Ziffer 3 dieser Begründung).

Mit der in § 3 Ziff. 1 der Satzung festgesetzten zulässigen Nutzung wird sichergestellt, dass die geplante, zum Weiterbetrieb des bestehenden Holzbetriebes erforderliche Betriebserweiterung möglich ist, ohne jedoch im Einbeziehungsbereich ldw. Betriebsgebäude, die privilegiert im Außenbereich zulässig wären, künftig zu verbieten. Wohnnutzung scheidet aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation bei der Weiterführung des Betriebes ohnehin aus.

Ohne die Nutzungsfestlegung wäre es bei Aufgabe des o.g. Betriebes grundsätzlich möglich, die einbezogene Fläche im Rahmen des § 34 BauGB auch als Wohnbaufläche zu nutzen. Eine derartige Nutzung würde dem ausschließlichen Ziel der Planung, den Fortbestand des Betriebes innerhalb eines bestehenden Dorfgebietes zu sichern, zuwiderlaufen und ist in diesem Bereich von der Gemeinde städtebaulich auch nicht erwünscht. Es bestünde nämlich die Gefahr, dass eine Wohnbebauung im Planbereich ein erster Schritt zur Umwandlung des Dorfgebietes in ein Wohngebiet sein könnte.

4.2 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

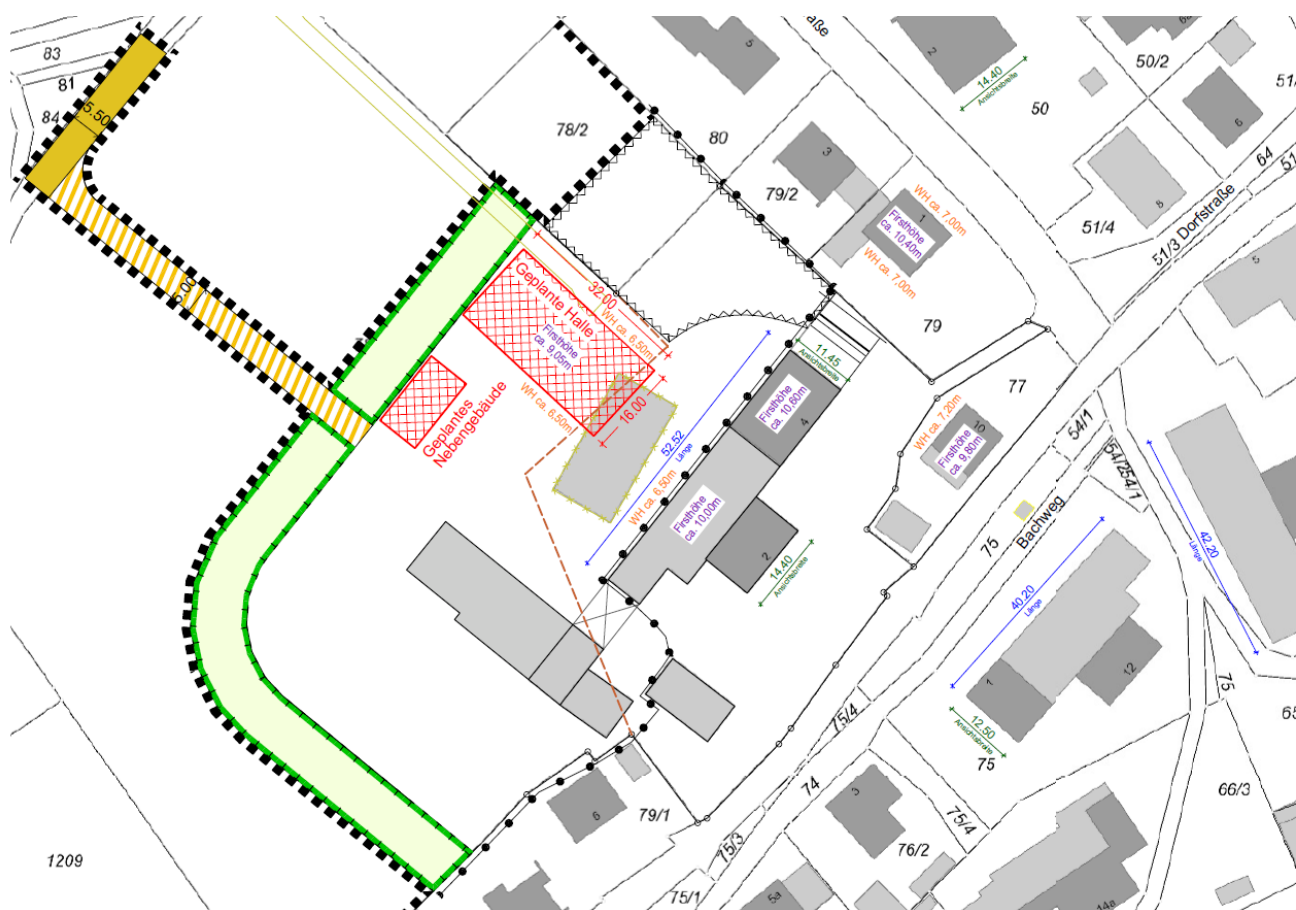
Um einen ausreichenden Abstand zwischen der geplanten Nutzung und Wohnbebauungen zu sichern und damit Nutzungskonflikte zu vermeiden, soll auf diesen Flächen nur eine untergeordnete Bebauung bzw. Nutzung im Rahmen des Art. 57 der Bayerischen Bauordnung zulässig sein. Auf der Grundlage der in den vorbereitenden schalltechnischen Untersuchungen enthaltenen Lärmkarten wäre eine Wohnbebauung auf diesen Flächen ohnehin nicht zulässig.

Die Festsetzung ist mit dem betroffenen Grundeigentümer abgestimmt (schriftliche Zustimmung vom 31.08.2021 für Flst.Nr. 78/2 Tfl.). Die beiden weiteren festgesetzten Pufferflächen (jeweils Flst.Nr. 78/Tfl.) stehen im Eigentum des Antragstellers. Aufgrund der Außenbereichslage bestand auf den Pufferfläche bisher planungsrechtlich kein Baurecht, sodass insoweit nicht in bestehende Rechte eingegriffen wird. Dies gilt auch für die Grundstücksflächen des Antragstellers, weil aus dem ldw. Betrieb keine Privilegierung mehr besteht (s.o. bei Ziff. 1).

Mit der gewählten Festsetzung wird z.B. eine Freizeitnutzung oder die Errichtung von Garagen möglich.

4.3 Einfügen der geplanten Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung

Im nachstehenden Bild sind die Wandhöhen der bestehenden Gebäude sowie die geplante neue Halle (überbaute Fläche, Wandhöhe) dargestellt. Die Darstellung zeigt, dass sich die geplante neue Halle in die umliegende Bebauung einfügen wird.



5. Naturschutzrechtliche Belange

5.1 Artenschutz

Fledermäuse

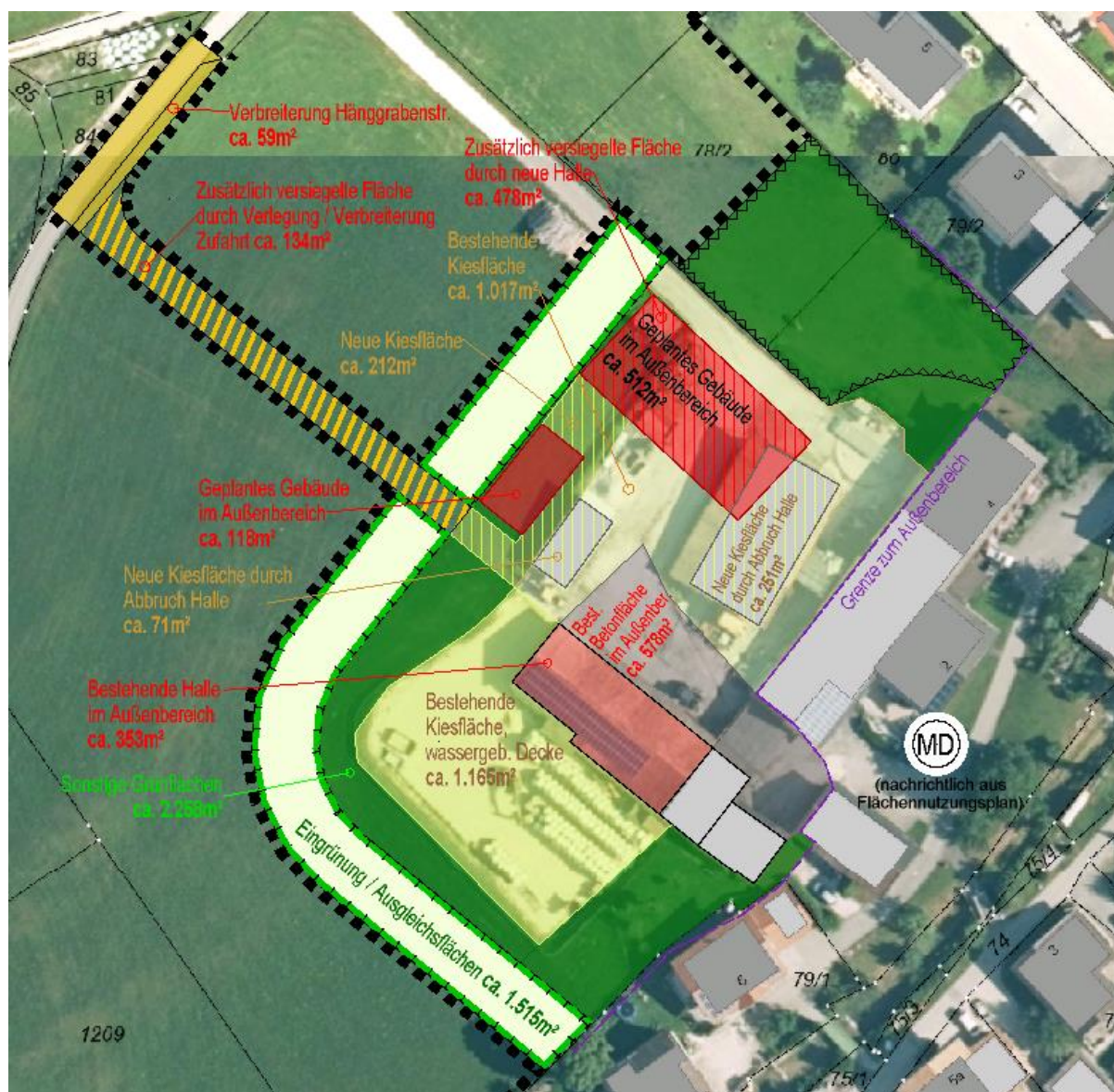
Entsprechend dem Fledermausbericht Nr. 5 (2020) von Herrn Wolfgang Saß vom 11. Dezember 2019 hat die Besichtigung des zum Abbruch vorgesehenen ldw. Gebäudes keinen Nachweis von Fledermäusen ergeben.

Nachdem die Fläche schon seit Jahren im Rahmen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit dem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen inklusive Holzhandel genutzt wird, ist auf dem Grundstück kein Vorkommen von besonders oder streng geschützter Tierarten zu erwarten.

5.2 Ausgleichsbedarf

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 78/Tfl., Gemarkung Aufham, soll im Rahmen einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB weiteres Baurecht zur Sicherung und zum Erhalt des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens geschaffen werden. Ein bestehendes, altes Stallgebäude soll abgebrochen werden.

Eine mögliche künftige Nutzung mit Angabe der jeweiligen Flächen ist aus der nachfolgenden Plandarstellung ersichtlich.



Luftaufnahme mit Einzeichnung der bestehenden Nutzungsfläche und des Geltungsbereiches der Satzung, ohne Maßstab
Nach Verwirklichung der Planung ergeben sich folgende Flächen (Gebäude und Freiflächen, nicht genehmigter Bestand + Neubau, Zufahrtsverlegung):

Bezeichnung	Gesamtfläche m ²	Fläche versiegelt m ²	Fläche nicht versiegelt m ²
Eingrünung / Ausgleichsflächen	1.515		1.515
Sonstige Grünflächen	2.258		2.258
Bestehende und neue Kiesfläche im Außenb.	2.716		2.716
Halle Bestand groß	353	353	
Halle groß neu (teilweise Bestand)	478	478	
Halle klein neu	118	118	
Hofffläche Bestand Beton im Außenbereich	578	578	
Verlegung/Verbreiterung der best. Zufahrt	134	134	
Verbreiterung Hänggrabenstraße	59	59	
Entsiegelte Flächen durch Abbr. best. Hallen	322	- 322	
Gesamtfläche versiegelt neu (auszugleichen)		1.398	
Fläche nicht versiegelt			6.489

Beschreibung der Flächen

Die von der Satzung betroffenen Außenbereichsflächen wurden vor der geänderten Nutzung größtenteils als ldw. Wiesenfläche genutzt. Zumindest teilweise diente die Fläche zulässigerweise auch früher bereits als Zufahrt/Umfahrung zum bestehenden (genehmigten) Stallgebäude.

Die Flächen können damit in die Kategorie I des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Abb. 7, Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren), als ein Gebiet geringer Bedeutung eingestuft werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Der gesamte Planbereich wird mit standortverträglichen Bäumen und Sträuchern eingepflanzt. Diese Eingrünung umfasst eine Fläche von ca. 1.515 m².

Die bestehenden Böschungen bleiben als Wiesenflächen erhalten.

Die aufzulassende Zufahrt ist zu begrünen. Sie wird damit Teil der bestehenden ldw. Wiesenfläche.

Ausgleichsbedarf

Die o.g. Matrix gibt einen Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 vor.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche entspricht einem Kompensationsfaktor von 0,50.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird dabei nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde in die vorgesehene Eingrünung des Planbereiches einbezogen.

Durch die dadurch entstehende, wesentlich breitere Pflanzfläche kann eine ökologisch wertvolle Fläche entstehen.

6. Schmutzwasser/Regenwasser

Schmutzwasser

Schmutzwasser fällt durch die Nutzung der Flächen nicht an. Ein Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage wäre aber möglich.

Regenwasser

Die Hinweise (§ 5 der Satzung) wurden entsprechend den Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes aufgenommen.

7. Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Planung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, verschiedene Planungsvarianten geprüft und schalltechnische Untersuchungen ausgearbeitet.

Es liegen folgende schalltechnische Untersuchungen vor:

Projekt Nr.	Datum der Untersuchung
ANG-4803-01_E01	13.05.2019
ANG-4803-01_E02	29.08.2019
ANG-4803-01_E03	25.11.2020
ANG-4803-01_E04	02.02.2021
ANG-4803-01_E01	08.04.2021 (Mail wg. Halle an der nordöstl. Grundstücksgrenze)

In den Begutachtungen wurde festgestellt, dass die Schallschutzziele für alle Varianten erreicht werden können, wenn verhältnismäßige und übliche Schallschutzmaßnahmen an der Anlage getroffen werden.

Die Schutzziele gelten als erfüllt, wenn die anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 beziehungsweise die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Dorfgebiet von 60 dB(A) zur Tagzeit und 45dB(A)

für die Nachtzeit durch die vom Anlagenbetrieb verursachten Beurteilungspegel eingehalten werden.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen - d. h. insbesondere Betriebsbeschränkungen für die Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr - können in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren konkretisiert werden und stellen somit keine unzulässige Konfliktverlagerung dar.

Somit sind die Schallschutzziele im Städtebau auf der Ebene der Bauleitplanung auch ohne Festsetzungen zum Schallschutz als gewahrt anzusehen.

9. Wasserschutzgebiet

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe weist in seiner Stellungnahme vom 03.07.2019 darauf hin, dass die Einbeziehungssatzung Maurerweg Aufham in der geplanten Schutzgebietserweiterung Aufham Schutzzone IIIb liegt. Es ist der Entwurf der Schutzgebietsverordnung vom 01.01.2018 zu beachten.

So ist die Errichtung der geplanten Halle grundsätzlich zulässig.

Für die vorgesehene Verbreiterung der Straße oder die Herstellung der Versickerung des Dachwassers der geplanten neuen Halle kann eine Genehmigung erforderlich werden.

Bei Bodenveränderungen darf die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nicht wesentlich gemindert werden.

10. Überschwemmungsgebiet

Die bisher im Innenbereich liegende Fläche, erkennbar mit der als Hinweis in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzung, ist nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 02.09.2020 gemäß den aktuellen Berechnungen für die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes am Aufhamer Bach bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) von Überflutung teilweise betroffen. Dies betrifft auch geringe Bereiche der Erweiterungsfläche.

Es wird hingewiesen, dass bei Überschwemmungsgebieten an Wildbächen i.d.R. große Mengen an Feststoffen wie Geschiebe und Wildholz nicht auszuschließen sind. Deshalb wird in den Überschwemmungsflächen des HQ_{extrem} eine hochwasserangepasste Bauweise dringend empfohlen.

Darüber hinaus wird auf § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) verwiesen.

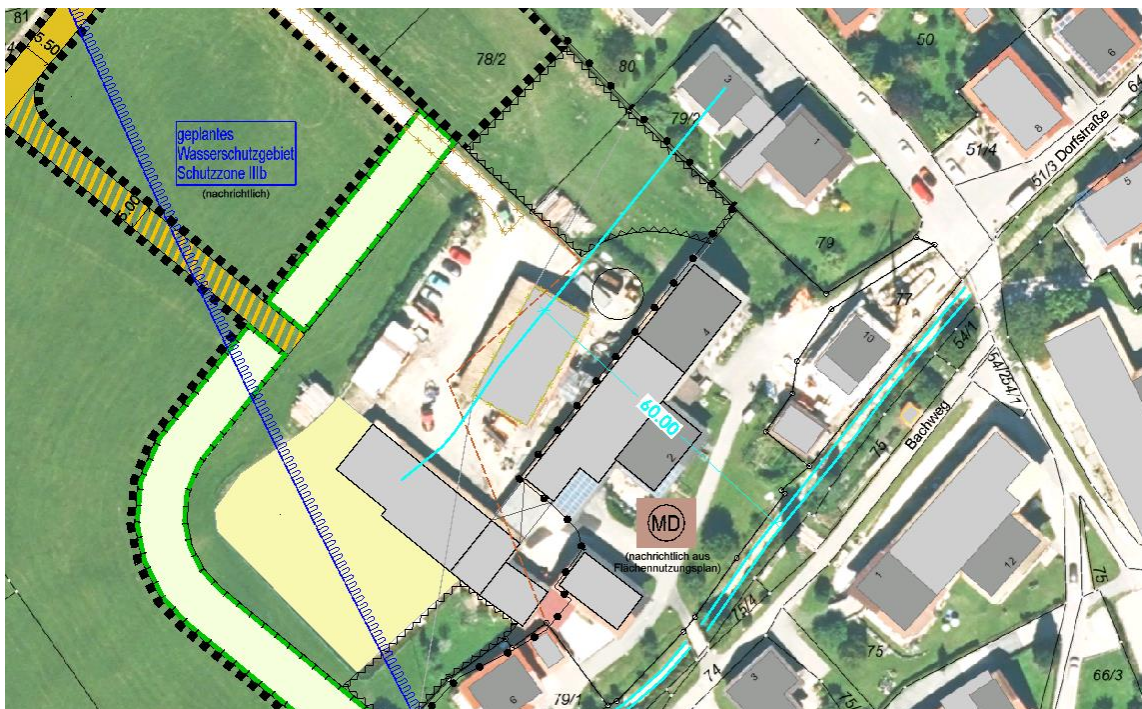
Nach der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt entspricht HQ_{extrem} in etwa einem tausendjährigen Hochwasserereignis. Aufgrund dieser langen Prognosezeit und der Tatsache, dass die Fläche im Erweiterungsbereich teilweise bereits bebaut ist, teilweise aufgrund des Abstandsflächenrechts nicht bebaut werden kann (Abflusskorridor) und ein Teilbereich als Pufferzone festgesetzt ist, kann auf weitergehende Regelungen verzichtet werden.



Auszug UmweltAtlas vom 28.10.2021 (ohne Maßstab)
 Links: HQ_{extrem} Schratzenbach; Rechts: HQ_{extrem} Aufhamer Bach

10.1 Anlagen an Gewässern (Art. 20 BayWG)

In den Hinweisen (§ 5 Buchst. e) der Satzung) wird darauf hingewiesen, dass für Bauvorhaben innerhalb eines Abstandes von 60 m zu einem Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 20 BayWG erforderlich ist. Im nachstehenden Plan ist die Grenze dieses 60-m-Bereiches dargestellt.



Geltungsbereichsplan mit Eintrag der 60 m – Linie zum Aufhamer Bach

11. Verbrauch bzw. Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen

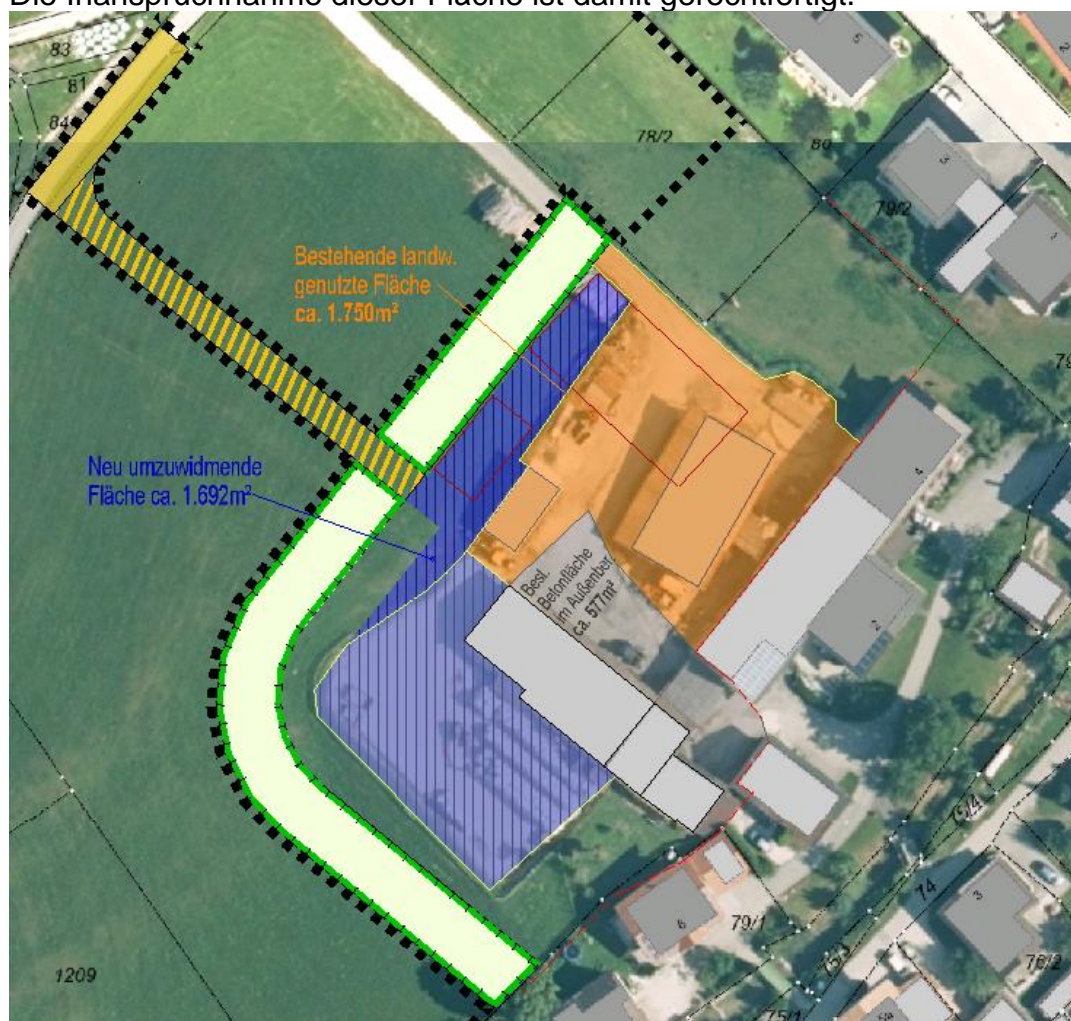
Wie bereits unter der Ziffer 1 erläutert, wollte der Antragsteller ursprünglich ein bereits versiegeltes Grundstück erwerben, was jedoch nicht möglich war.

Eine Teilfläche von 2.330 m² innerhalb der Einbeziehungssatzung wird bereits seit vielen Jahren im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. des landwirtschaftlichen Nebenbetriebes genutzt. Deshalb wird diese Fläche nicht neu umgewandelt und es bedarf für diese Fläche keiner gesonderten Begründung.

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung wird aber eine weitere Fläche von ca. 1.700 m² der Landwirtschaft entzogen und für das landwirtschaftliche Lohnunternehmen mit Holzhandel genutzt. Diese weitere Flächenumnutzung ist gesondert zu begründen. Die Flächenumwandlung ist erforderlich, damit das landwirtschaftliche Lohnunternehmen erhalten und entwickelt werden kann und dadurch auch der bestehende Land- und Forstbetrieb erhalten wird. Mit der Umnutzung ist somit auf dieser Teilfläche keine Urproduktion mehr möglich. Dieser Belang muss jedoch zurückstehen, damit auch der bestehende Land- und Forstbetrieb erhalten werden kann. Dieser Betrieb erbringt weiterhin Leistungen für den Klimaschutz, die auch mit landwirtschaftlichen Zuschüssen honoriert werden.

Die Eingrünung liegt im südlichen Bereich und im westlichen Bereich bis etwa zur vorgesehenen neuen Zufahrt in einem Böschungsbereich, der landwirtschaftlich schwer zu bewirtschaften ist. Die festgesetzte Eingrünung bringt in diesen Bereichen eine Verbesserung der Gesamtsituation, insbesondere entsteht ein wertvoller Lebensraum für Vögel, Insekten und andere Tierarten. Dies gilt auch für den weiteren Eingrünungsbereich, wobei hier die Fläche zwischen dem bestehenden Betriebsbereich und der angrenzenden Wiesenfläche eher eben ist.

Die Inanspruchnahme dieser Fläche ist damit gerechtfertigt.



Darstellung bestehender landw. genutzter Fläche und neu umzuwiddender Fläche, ohne Maßstab

12. Erschließung

Die Erschließung für die Erweiterungsfläche ist durch die Anbindung an die Hänggrabenstraße, einer öffentlichen Gemeindeverbindungsstraße gesichert. Die derzeit bestehende Zufahrt soll verlegt werden. Nachdem die Hänggrabenstraße im Bereich der festgesetzten privaten Verkehrsfläche auf einer kurzen Teilstrecke eine Straßenbreite von 5,50 m nicht erreicht, wird dieser Bereich in den Satzungsbereich einbezogen und die Breite festgelegt. Die benötigte Verbreiterungsfläche steht im Eigentum des Antragstellers, so dass kein Eingriff in ein Privatgrundstück eines Dritten erforderlich ist. Im Bereich der jetzigen Zufahrt besteht bei der Hänggrabenstraße weiterhin auf eine Länge von ca. 10 m eine Verengung auf eine Breite von 5 m. Die Erschließung ist trotz dieser Verengung gesichert, weil der Straßenverlauf übersichtlich ist und auch hier entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ein Begegnungsverkehr von Lkw bzw. Traktor mit einem Kraftfahrzeug möglich ist.

Die Breite der privaten Grundstückszufahrt für das landwirtschaftliche Lohnunternehmen wird in Anlehnung an die RAST 06 mit einer Breite von 5 m als ausreichend angesehen, weil die Verkehrsfläche übersichtlich und die Straße im Außenbereich mit sehr wenig Verkehr belastet ist. Dies dient auch dem Ziel, den Eingriff so gering wie möglich zu halten.

Nachfolgekosten für die Gemeinde Anger entstehen nicht.

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 05.05.2021, geändert: 05.10.2021, geändert 07.12.2021