

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unteranger“

1. Aufstellungsgründe:

Das mit dem Bebauungsplan „Pfaffendorf II“ 2008 bereitgestellte Bauland ist zwischenzeitlich verkauft und bebaut, die Nachfrage nach günstigem Bauland durch einheimische Familien ist nach wie vor ungebrochen, so dass sich die Gemeinde Anger dazu entschlossen hat, die Erweiterung dieses Plangebiets nach Nord-Westen umgehend ins Verfahren zu bringen.

Die Bebauung erfolgt, wie bereits in den letzten Abschnitten, nach dem sogenannten „Einheimischenparagrafen“, wobei ca. 50 % der gesamten Baulandfläche von der Gemeinde zum Weiterverkauf nach dem Einheimischenmodell erworben wurde.

Das neue Plangebiet schließt an das Bebauungsplangebiet Pfaffendorf II an und verbindet dieses mit der schon seit längerer Zeit bestehenden Ein- und Zweifamilienhaussiedlung zwischen dem Sportplatz im Norden und dem Kindergarten im Süden der Siedlung gelegen.

Die durch die Aufplanung zwangsläufig einhergehende Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland ist notwendig, da in der Gemeinde Anger Flächen einer Innenentwicklung aufgrund des einmaligen Dorfbildcharakters nur begrenzt zur Verfügung stehen. Vorhandene Potentiale, wie z. B. das alte Schulgelände nahe dem Dorfplatz, wurden von der Gemeinde für dringend notwendigen verdichteten Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt. Weitere Möglichkeiten einer Innenverdichtung, speziell einer Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern, gibt es nicht. Um den berechtigten Bedürfnissen der heimischen Bevölkerung nach Schaffung von Wohneigentum in ihrer Heimatgemeinde gerecht zu werden, muss demzufolge in Anbindung an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen werden. Vorausschauend auf diese Tendenz hat die Gemeinde bereits vor Jahren ihren Flächennutzungsplan entsprechend gestaltet, um Flächen für ihre städtebauliche Entwicklung in einem geordneten Rahmen zur Verfügung stellen zu können.

Diese Neuausweisung ist somit logische Konsequenz einer bereits begonnenen Siedlungsstruktur, sie ist erschließungsmäßig angebunden an die Unterangerstraße im Westen und den Prälat – Kolbeck - Weg im Süden. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in unmittelbarer Nähe gewährleistet. Unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen der Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplan nicht, im Gegenteil, die derzeit problematische Erschließung des Sportplatzes wird sich durch die neue Erschließungsstraße durch das Plangebiet erheblich verbessern.

2. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse:

Das neue Plangebiet umfasst eine Fläche mit einem Ausmaß von ca. 2,3 ha. Es wird im Norden begrenzt durch den Moosbach, ein Gewässer 3. Ordnung, im Süden durch den Kindergarten mit seiner Erschließungsstraße, im Westen schließt das bestehende Siedlungsgebiet an die Unteranger Straße und das ehemalige Gärtnergelände an, welches zwischenzeitlich ebenfalls entlang seiner Ostgrenze einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Östlich grenzt die landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.Nr. 130 an. Die Lage ist aus dem Auszug des Flächennutzungsplanes M 1 : 5.000 ersichtlich.

3. Topografie:

Das Gelände fällt von Süd nach Nord leicht zum Moosbach hin ab, die neue Planstraße durch das Plangebiet bindet zwangsläufig niveaugleich an die bestehenden Stiche der Erschließungsstraßen an, somit wird sich auch das Niveau der Parzellen im Nordwesten des Plangebietes der vorhandenen Topographie anpassen, d. h. dass in diesem Gebiet geringfügige Aufschüttungen notwendig sind.

Um in diesem Bereich eine geordnete Höhenentwicklung zu erreichen, werden die max. Höhenlagen der fertigen Fußböden im Erdgeschoss festgesetzt. Durch diese Maßnahme soll auch eine Überflutung der Grundstücke in diesem Bereich durch den Moosbach verhindert werden, es wird gewährleistet, dass zur Sohle des Moosbaches ein Mindestabstand von 3,0m eingehalten wird.

Es ist davon auszugehen, dass bei Hochwasserereignissen auch die Grundwasserspiegel ansteigen werden, dies ist bei der Planung der Gebäude eigenverantwortlich zu berücksichtigen. Es werden wasserundurchlässige Keller empfohlen.

Zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche hin im Osten werden weiche Übergänge gefordert, entsprechend wird dieser Bereich der Planstraße sich der natürlichen Topographie anpassen.

Der neu entstehende Ortsrand wird im Norden zum Moosbach hin naturnah als artenreiche Extensivwiese und feuchte Hochstaudenflur festgesetzt mit Retentionsmöglichkeit für den Moosbach.

Der neue ostseitige Ortsrand wird entsprechend begrünt, hierzu sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Anpflanzungen heimischer Bäume und Sträucher vorgeschrieben.

Das typische Ortsbild von Anger, von der Staatsstraße 2103 aus gesehen, mit der alles überragenden Kirche, dem auf den Fels gebauten Ortsrand des Dorfplatzes und dem alles überragenden Hochstufen im Hintergrund, wird durch die neue Siedlung nicht gestört.

4. Übergeordnete Planungen:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anger ist das gesamte neue Wohnquartier mit Ausnahme der Parzellen 19 und 20 als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Die Parzellen 19 und 20, zur ehemaligen Gärtnerei gehörend, sind als „Innenbereichslage“ zu beurteilen, die Einbeziehung dieser beiden Parzellen in den Geltungsbereich, zur Erzielung einer geordneten Bebauung ist somit gerechtfertigt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, weshalb auch keine Genehmigung erforderlich ist.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung:

Durch die Planung soll die im Geltungsbereich liegende, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Das neue Plangebiet wird als

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) eingestuft und bildet somit die logische Fortführung der derzeitigen Nutzung in diesem Bereich.

11 Bauparzellen werden an einheimische Familien nach dem so genannten „Einheimischenparagrafen“ vermittelt, die verbleibenden 13 Bauparzellen können von den beteiligten Grundbesitzern frei bebaut oder veräußert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximale Grundfläche (GR 1) für das Wohngebäude und eine maximale Grundfläche (GR 2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt.

Die GR 1 wird in Abhängigkeit der einzelnen Bauparzellengrößen ermittelt, die daraus resultierende Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,17 und 0,22 und führt somit die bereits begonnene Siedlungsdichte in diesem Quartier maßstäblich fort. Die GR 2 berücksichtigt die Tatsache, dass süderschlossene Grundstücke mehr Erschließungsfläche benötigen als norderschlossene Grundstücke, aus diesen Gründen ist die GR 2 für jedes Grundstück gesondert berechnet und aus beiliegender Tabelle mit Berücksichtigung von Grundstücksgröße, zulässige Grundfläche Wohnhaus, max. Garagenfläche und Zufahrtsfläche, ersichtlich. Die größte zusammenhängende Grundfläche mit max. 180 m² ist auf den Grundstücken 17 u. 18 zulässig, diese Festsetzung soll auch innerhalb des Quartiers die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses eröffnen. Sie ist städtebaulich ohne weiteres vertretbar, da dieser Baukörper innerhalb der geplanten Bebauung liegt und mit seiner etwas längeren Ost-West Ausdehnung die nördlichen „Platzwand“ des geplanten öffentlichen Spielplatzes bildet. Durch die Integration dieses Baukörpers in mitten einer Bebauung geringeren Ausmaßes wird dieser etwas größere Baukörper nach außen hin nicht in Erscheinung treten oder das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung dienen das Straßenbegleitgrün, private Grünflächen und die als Ortsrandbegrünung auf den Privatgrundstücken festgesetzten Pflanzgebote mit Bäumen und Sträuchern heimischer Art. Die Randeingrünung im Osten des Baugebietes ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu gestalten. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von 2 m zur östlichen Grenze des Baugebietes zu pflanzen. Es sind nur Sträucher und Bäume III. Ordnung aus der Liste der privaten Grünflächen (Bäumen: Malus, Salix, Sorbus) zu verwenden. Eine erhebliche Schmälerung des Sonnenlichts auf der landwirtschaftlichen Fläche ist dann nicht zu erwarten.

Die neue Erschließungsstraße bindet an die bestehenden Erschließungsachsen an. Breiten und Radien sind so gewählt, dass durchfließender Verkehr abgebremst und beruhigt wird. Entsprechende Anbindungen für spätere Ausdehnung des Siedlungsgebietes nach Osten hat sich die Gemeinde durch die beiden nach Osten abzweigenden Stiche von der Planstraße gesichert, so dass eine spätere Erweiterung des Plangebietes erschließungstechnisch jederzeit möglich ist. Der derzeit vorhandene Feldweg auf Fl.Nr. 132/1 zur Unteranger Straße wird aufgelöst, die neue Wegführung erfolgt entlang der Planstraße zur Unterangerstraße. Die in diesem aufzulassenden Feldweg derzeit verlegte Kanaldruckleitung wird in diesem Zusammenhang ebenfalls aufgelöst und in ein neues Kanalsystem innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen integriert. Die Erschließung der Grundstücke Parzelle Nr. 1 und 7 sowie der Flurnr. 133/9 ist in etwas geringerer Breite bereits vorhanden. Sie wird von 3,0 m auf 4,50 m erweitert und dann als Eigentümerweg mit öffentlicher Widmung geplant. Die Erschließung der Parzellen 17 u. 18 (Doppelhaus) erfolgt über eine private Verkehrsfläche, das Gesamtobjekt selbst ist an die öffentliche Verkehrsfläche durch diese private Erschließung angebunden.

Die im Bebauungsplan Pfaffendorf II geforderte und gebaute „grüne Achse“ durch das Baugebiet soll auch im neuen Quartier entlang der öffentlichen Verkehrsflächen fortgeführt werden. Durch die Festsetzung anzupflanzender Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird dieser Planungsgedanke realisiert.

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen errichtet werden.

Sie dürfen bewusst nicht bis unmittelbar an die Grundstücksgrenzen herangeführt werden um Nachbarkonflikte hinsichtlich der Dachüberstände und der Pflege und Wartung der grenznahen Fassaden möglichst zu unterbinden.

Eine Ausnahme hierzu bilden die Verbindungsgaragen zwischen den Parzellen 9 und 10 und 14 und 15. Sofern diese Garagen gemeinsam an der Grenze errichtet werden, müssen sie mit gleicher Breite und profilgleich hergestellt werden. Ansonsten bleibt die Abstandsflächenregelung nach der BayBO unberührt.

Die Baufenster dürfen nur insoweit in Anspruch genommen werden, als die gesetzlichen Abstandflächen eingehalten werden können.

Bei den Festsetzungen wurde bewusst auf die Vorgabe einer Firstrichtung verzichtet, da dem Bauwerber innerhalb seines Baufensters größtmögliche Freiheit übertragen werden soll. Eine gesunde Durchmischung von Firstrichtungen und Dachneigungen belebt das Ortsbild und kann durchaus zu einer interessanten Dachlandschaft führen, welche speziell in der Gemeinde Anger vom höher gelegenen Dorfbanger aus wahrgenommen werden kann.

Nebengebäude mit den maximalen Maßen 3 x 4 m und einer Wandhöhe bis 2,5 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, gleichzeitig ist jedoch auch gestattet, dass ein Nebengebäude profilgleich an ein Garagengebäude angebaut werden kann. Für diesen Fall darf die Wandhöhe dann 3,0 m betragen, die maximale Grundfläche von 12 m² darf aber nicht überschritten werden. Größere Gebäude sind aus gestalterischen Gründen und wegen der zusätzlichen Versiegelung außerhalb der festgesetzten Baufenster nicht gewünscht.

Zur Freihaltung des Straßenraumes und Erleichterung des Winterdienstes wurde der Abstand der Nebengebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

Durch das Einfriedungsverbot vor den Garagenzufahrten und den Stauraum von 5 m vor der Garage wird der öffentliche Straßenraum entlastet und die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs verbessert. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist so bemessen, dass neben gegenläufigem Verkehr auch der ruhende Verkehr Platz finden soll und im Winter ausreichend Platz für Schneeablagerung zur Verfügung gestellt werden kann.

Aus gestalterischen Gründen wird ein Maschendrahtzaun nur entlang der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zwischen den jeweiligen Bauparzellen, jedoch nicht entlang der öffentlichen Straßenfläche und nicht entlang des Ortsrandes, gestattet.

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden, da ansonsten das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigt werden.

Die Bebauung auf Parzelle Nr. 24 liegt im Einflussbereich störenden Verkehrslärmes der St 2103. Aus diesem Grund muss zum Schutz der Bewohner für dieses Haus passiver Schallschutz bzw. Grundrissorientierung in der Planung festgesetzt werden.

6. Umweltbericht:

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Bebauungsplan über Ziel und Zweck, Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden enthalten die Ziffern 1 bis 5 dieser Begründung. Durch die Grünordnungsplanung werden die gesetzlichen Anforderungen des Naturschutzes bearbeitet, wobei durch gezielte Festsetzungen vor allem dem Vermeidungs- u. Minimierungsgebot Rechnung getragen wird. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Im Übrigen wurde die Planung bereits im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen und mit dieser abgestimmt.

6.2 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu. Der Regionalplan der Region Südostoberbayern fordert die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen auf das Nötigste zu beschränken. Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen sollen erhalten oder ggf. wiederhergestellt werden.

Die grundsätzlichen Aussagen zum Erhalt der bäuerlichen Landwirtschaft und zum Schutz der Natur wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit und der Abwägung wurde das allgemeine Interesse, die Wohnbauflächen zu erweitern, als vorrangig erachtet.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an eine vorhandene Bebauung. Es wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, Obstbäume, sonstige Laubbäume oder kleinere Feldgehölze sind nicht vorhanden.

Nördlich angrenzend befindet sich der Moosbach, er liegt noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sein südlicher Uferbereich wurde bewusst in die Planung mit aufgenommen und ökologisch aufgewertet.

Östlich angrenzend liegen weitere Landwirtschaftsflächen, welche ebenfalls einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Maisanbau) dienen.

6.4 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes.

1) Schutzgut Boden:

Beschreibung:

Die gesamte Baulandfläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Aus bisheriger Bautätigkeit im benachbarten, ebenfalls ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Bereich zeigt sich, dass der Bodenaufbau von stark bindigen Material geprägt ist, eine Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen ist kaum gegeben.

Bodenverunreinigungen durch Altlasten sind aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Die Versiegelung des Bodens wurde mit der Festsetzung der GR 1 und GR 2 begrenzt. Zusätzlich sollen im Straßenbereich Parkstreifen wasserdurchlässig hergestellt werden.

Es ist von einer *geringen Erheblichkeit* für dieses Schutzgut auszugehen.

2) Schutzgut Wasser:

Beschreibung:

Nördlich begrenzt der Moosbach, ein Gewässer 3. Ordnung, das Baugebiet. Je nach Witterung und Niederschlag führt dieser Graben mehr oder weniger Wasser, er mündet im Ortsteil Hadermarkt in die Stößer Ache. Aufgrund der bisherigen Kenntnisse über den Bodenaufbau muss davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung kaum, bis gar nicht gegeben ist. Aus diesem Grund soll das anfallende Oberflächenwasser des Straßenraumes über ein Mulden- Rigol- System dem Retentionsbecken zugeführt werden. Das Oberflächenwasser von Dachflächen und Einfahrten der Grundstücke soll in Zisternen zur Regenwassernutzung gesammelt und mit einem Drosselablauf und Notüberlauf an die im Straßenraum verlaufende Rigole angeschlossen werden.

Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit sind durch den Einsatz von Dünge- und Spritzmittel, durch Abrieb auf den Straßen, den Einsatz von Tausalz etc. gegeben.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt insgesamt von *geringer Erheblichkeit*.

3) Schutzgut Luft und Klima:

Beschreibung:

Das Klima in Anger wird in der Regel mit kalten Wintern, warmen Sommern und höheren Sommerniederschlägen, als Continental – gemäßigt beschrieben. Bestimmend ist die Lage im Alpenvorland mit sogenannten Stauregen und Föhn. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 1200 mm, die durchschnittliche Jahrestemperatur ca. 7 – 8°C.

Auswirkungen:

Die Ausweisung des Baugebietes hat keinen Einfluss auf die Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Ventilation oder Zirkulation. Das Klima wird durch diese Bebauung nicht verändert. Durch die Lage der St 2103 (Staatsstraße) ist im Plangebiet eine Vorbelastung der Luftqualität durch Autoabgase möglich. Zusätzlich ist betriebsbedingt mit Emissionen durch Autos und Heizungen innerhalb des Plangebietes zu rechnen die zu einer höheren Schadstoffmenge in der Luft führen können.

Aufgrund des relativ kleinen Baugebietes ist die bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft mit *geringer Erheblichkeit* einzustufen.

4) Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Bestand:

Durch die derzeit intensive landwirtschaftliche Nutzung (Maisanbau) des gesamten Baugebietes konnte sich keine Artenvielfalt entwickeln. Die landwirtschaftliche Nutzung reicht derzeit bis nahezu unmittelbar an den Moosbach heran, so dass auch hier sich keine relevanten Strukturen und Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickeln konnten. Schutzgebiete nach „NATURA 2000“, „Schutzgebiete nach Artikel 7 – 12 BayNatSchG“, Biotope der Biotopkartierung Bayerns und Tiere oder Pflanzen der Artenschutzkartierung Bayern befinden sich nicht im Plangebiet.

Auswirkungen:

Mit der Realisierung des Wohngebietes werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen bebaut und versiegelt. Gleichzeitig erfährt das Gebiet jedoch durch die

festgesetzten Aufplantungen und die ökologische Aufwertung des Uferstreifens eine Verbesserung, es werden neue Lebensräume und Strukturen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind von *geringer Erheblichkeit*.

5) Orts- und Landschaftsbild:

Bestand:

Von der St 2103 kommend bildet der Höhenrücken von Anger mit seiner markanten Kirche und dem dominierenden Staufer im Hintergrund ein beliebtes und bekanntes Fotomotiv für Hobby- und Berufsfotographen. Ca. 40 – 50 Höhenmeter tiefer liegend zum Dorfplatz breitet sich das neue Siedlungsgebiet Richtung Staatsstraße aus.

Auswirkungen:

Durch diese neue Bebauung wird der bestehende Ortsrand lediglich etwas weiter in Richtung Osten verschoben, der derzeit von Stützmauern bzw. Böschungswänden geprägte Ortsrand soll durch die vorgelagerte Bebauung und den harmonischen Übergang in die angrenzende landwirtschaftliche Fläche verbessert werden. Zudem wird durch die festgesetzte Ortsrandbegrünung ein harmonischer Übergang in die freie landwirtschaftliche Fläche erzeugt, dieser trägt so zu einer Verbesserung der Gesamtsituation bei.

Es ist von einer *geringen Erheblichkeit* für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

6) Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist aufgrund fehlender Strukturen nur in geringem Maße für Freizeit und Erholung geeignet. Im Zuge des Ausbaus eines Uferstreifens südlich des Moosbaches soll eine Fuß- und Radwegverbindung zum nahegelegenen Sportplatz geschaffen werden.

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der westlich gelegenen ehemaligen größeren Gärtnerei. Im westlichen Bereich der ehemaligen Gärtnerei ist heute noch ein Gartenbaubetrieb ansässig. Allerdings wurde die frühere Gärtnerei mit Bauhof seit dem Jahr 2010 wesentlich verkleinert. Es wurden sehr viele Gewächshäuser abgebaut und es werden kein Ladengeschäft und kein Bauhof mehr betrieben. Die verbliebenen Gebäude werden in der Planzeichnung dargestellt.

In der Gärtnerei sind eine Vollzeitkraft und eine Teilzeitkraft beschäftigt. Vor Ort wird nur noch Gemüse in geringer Menge angebaut und es werden nur noch Dienstleistungen auf den Grundstücken der Kunden angeboten. Laut Auskunft des Betriebsinhabers erfolgen täglich 5 bis 6 An- und Abfahrten mit einem Transporter bis 3,5 t bzw. mit einem Pkw. Es handelt sich somit um eine wohngebietsverträgliche Gärtnerei, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig ist (vgl. § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO).

Auswirkungen:

Eine Vorbelastung durch Lärmemissionen ist durch die stark befahrene St 2103 gegeben. Schalltechnische Untersuchungen haben ergeben, dass für eine Parzelle des Baugebietes die zulässigen Immissionswerte überschritten sind, entsprechend wurden in der Satzung Festsetzungen zur Minimierung dieser Einflüsse getroffen.

Der Prälat-Kolbeck-Weg innerhalb des Bebauungsplangebietes „Pfaffendorf II“ diente bisher zur Erschließung der direkt anliegenden 17 Parzellen, ca. 5 Anliegern des Dekan-Lechner-Weges, dem Kindergarten und der Gärtnerei.

Die Flurstückbreite des Prälat-Kolbeck-Weges beträgt 9,5m, die befestigte Straßenbreite 5,5m. Ein separater, durch einen Grünstreifen abgetrennter Gehweg mit 1,5m Breite steht

zudem für Fußgänger zur Verfügung. Für alle Straßen im Umgriff des Bebauungsplanes gilt Tempo 30.

Gem. RAST 2006 ist für den Begegnungsverkehr von LKW und PKW bei geringen Geschwindigkeiten (< 40 km/h) eine Straßenbreite von 5,00m ausreichend.

Für die Hauptbauphase innerhalb des neuen Baugebietes wurde seitens des Staatlichen Bauamts Traunstein für den Baustellenverkehr eine provisorische Baustraße von der Staatsstraße für die Dauer von 2 Jahren in Aussicht gestellt. Dies dürfte für einen Großteil der Baustellen ausreichend sein und zu einer erheblichen Entlastung des Prälat-Kolbeck-Weg führen.

Es wird davon ausgegangen, dass der „Durchgangsverkehr“ über den Prälat-Kolbeck-Weg im Bebauungsplangebiet Pfaffendorf II, ausgelöst durch die 24 geplanten Bauparzellen und dem Anschluss an die Unterangerstraße um ca. 100 KFZ pro Tag ansteigen wird. Dieser Anstieg der Verkehrsbelastung hat nur unerhebliche Auswirkungen auf den maßgeblichen Außenlärmpegel vor den Hausfassaden der Gebäude am Prälat-Kolbeck-Weg.

Während der Bauphase ist mit temporären Belastungen betriebsbedingt durch Lärm, und Staub im Umfeld des Bebauungsplangebietes zu rechnen. Durch die Errichtung der provisorischen Baustraße direkt auf die Staatsstraße werden allerdings vor allem die Anwohner des Prälat-Kolbeck-Weges erheblich entlastet.

Zu berücksichtigen gilt ebenfalls, dass das Bebauungsplangebiet so angelegt wurde, dass mittelfristig, sobald das Wohngebiet Richtung Osten erweitert wird zusätzliche Erschließungsstraßen auf die Pfaffendorfstraße den Prälat-Kolbeck-Weg entlasten werden.

Betriebsbedingt kommt es in geringem Umfang zu einem höheren Kfz-Aufkommen. Dies führt jedoch bezüglich Lärm und sonstigen Immissionen zu einer nicht erheblichen Belastung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

7) Schutzgut Kultur und Sachgüter:

Bestand:

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind *keine erheblichen Auswirkungen* zu erwarten.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet mit seiner derzeitigen Nutzung bestehen bleiben.

Dies bedeutet:

- Landwirtschaftlich intensive Nutzung
- Keine Verbesserung der derzeit schlechten Verkehrsanbindung des Sportplatzes
- derzeit unbefriedigende Ortsrandausbildung mangels ausreichender Begrünung und harte Niveauübergänge in die landwirtschaftliche Fläche

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungsmaßnahme bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

6.6.1 Boden und Wasser:

Um die Versiegelung so gering als möglich zu halten, werden befestigte Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt und Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauart ausgeführt. Dadurch wird der Oberflächenabfluss verringert und die Versickerung des Niederschlagswassers erhöht. Vorreinigung des Oberflächenwassers durch Mulden- Rigolen- Systeme entlang der Erschließungsstraßen und Errichtung von Zisternen und Sickergräben auf den Privatgrundstücken.

Aufgrund der schlechten Sickerfähigkeit des Untergrundes wird für die Kellergeschosse eine wasserdichte Bauweise empfohlen.

6.6.2 Tiere und Pflanzen

Schaffung neuer Lebensräume durch die festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen.

- Auf den Privatflächen Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen, Sträuchern und Büschen.
- Auf den öffentlichen Flächen durch Anpflanzung von Straßenbegleitgrün und hochstämmigen Bäumen.
- Am Moosbach durch die Anlage einer artenreichen Extensivwiese mit Retentionsflächen für den Moosbach.
Durch das Verbot über Gelände ragender Zaunsockel haben Kleintiere oder Amphibien die Möglichkeit die Gärten zu queren.

6.6.3 Orts- und Landschaftsbild

Das neue Wohngebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, der Ortsrand verschiebt sich undeutlich nach Osten. Durch die geforderte Ortsrandeingrünung und Re-Naturalisierung des Uferstreifens tritt eine Verbesserung des Ortsbildes ein.

6.6.4 Mensch- und menschliche Gesundheit:

Durch die Forderung nach grundrissorientierter Planung für Parzelle 24 wird Rücksicht genommen auf Lärmimmissionen aus der St 2103.

Durch die Flexibilität in der Ausrichtung der Gebäude wird dem einzelnen Nutzer größtmögliche Freiheit seiner Bedürfnisse gegeben, sei es eine Orientierung seines Hauses aus energetischen Gründen oder aus Gründen seiner Lebensgewohnheiten, die eine Ausrichtung je nach Wunsch oder Bedürfnis ermöglicht.

Zusammenfassung 6.6:

Erhebliche Auswirkungen für Menschen und Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und für Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen sind daher nicht erforderlich. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna, Flora, Habitat oder Vogelschutzgebieten.

7. Umweltverträglichkeit, Ausgleichsbedarf:

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

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“. Dies beruht auf der Annahme, dass das differenzierte und entsprechend aufwändigere Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Das Vorhaben wurde anhand der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ (Leitfaden) überprüft. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen, der grünordnerischen Festsetzungen und der Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Norden konnten alle Fragen der Checkliste mit „ja“ beantwortet werden. Ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht demnach nicht. Die Checkliste ist in der Anlage zur Begründung beigefügt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht durchzuführen.

8. 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.

9. Erschließung:

- a) Die Fläche schließt an die bestehende Bebauung an und ist durch die Ortsstraßen „Prälat-Kolbeck-Weg“ und „Unterangerstraße“ erschlossen. Die Erschließungsstraße im Baugebiet ist so bemessen, dass damit auch eine weitere Erschließung in östlicher Richtung möglich wäre. Siehe auch Punkt 6.4.6
- b) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Surgruppe, Teisendorf.
- c) Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die kommunale Kanalisation der Gemeinde Anger sichergestellt.
- d) Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, muss dies von den Grundstückseigentümern nachgewiesen werden und das Wasser wird von der Gemeinde in das Straßenentwässerungssystem übernommen und letztendlich dem Moosbach zugeführt. Für das Versickern bzw. Einleiten von Niederschlagswasser wird insbesondere auf das Bayerische Wassergesetz, die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer hingewiesen. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen muss so abgeleitet werden, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

- e) Die Entsorgung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen wird bei der Detailplanung der Erschließungsstraße in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein festgelegt.
- f) Die Stromversorgung ist sichergestellt durch die Anschlussmöglichkeit an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens Bayernwerk AG, Kundencenter Freilassing.
- g) Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die kommunale Müllabfuhr.

Aufgestellt den 22.01.2015
Zuletzt geändert 11.06.2015

Anlagen: Berechnungen „Maß der baulichen Nutzung“
 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise



Enzinger
1. Bürgermeister