



1. Änderung des Bebauungsplan "Spielzeugmuseum"

Begründung



Abb.1 - Auszug aus dem Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis	1
1. Aufstellungsgründe	2
2. Geltungsbereich	2
3. Topografie	2
4. Übergeordnete Planungen:	2
5. Geplante Bauliche Nutzung	2-3
6. Umweltprüfung	3
7. Oberflächen- u. Grundwasser, Starkniederschläge.....	3
8. Bebauung im 60m Bereich der Stoißer Ache.....	3
9. Altlasten.....	3
10. Bodendenkmäler.....	3
11. Auswirkungen der Planung	3
12. Erschließung	4
13. Kosten	4

1. Aufstellungsgründe (Anlass und Ziel der Planänderung):

Die Hohensalzburg Spielzeug- und Modell GmbH möchte auf dem Grundstück Flur-Nr. 153 eine weitere Bebauung mit einem Lokschuppen, einem Wirtschaftsgebäude sowie eine Überdachung der Schafberg Lokomotive realisieren. Auch hat sich die Lage und Gestaltung der Ausgleichsflächen gegenüber den Darstellungen im bisher gültigen Bebauungsplan geändert und wird entsprechend angepasst.

2. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im Umweltbericht unter Ziffer 1.1 erläutert. Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flächen aus der Fl.-Nr. 153 und 154/4 Gemarkung Aufham sowie die Fl.-Nr. 575 und 576 der Gemarkung Högl.

3. Topografie:

Das bestehende Gelände fällt von West nach Ost ab. Die Höhendifferenz beträgt 5,5 m, was jedoch vor Ort wegen der Länge des Baugrundstücks mit freiem Auge nicht erkennbar ist.

4. Übergeordnete Planungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Sondergebiet dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Die Ausgleichsfläche Schneckental ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Gemäß dem Umweltbericht, Seite 17, wird diese Ausgleichsfläche zu einer extensiv genutzten Grünfläche entwickelt. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzung. Somit wird auch die Ausgleichsfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung:

Die Hohensalzburg Spielzeug- und Modell GmbH hat auf dem Grundstück Fl.-Nr. 153 Gemarkung Aufham mit gültigen Bebauungsplan von 2008 ein Spielzugmuseum errichtet.

Neben den Baufeldern für Haupt- und Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 5.915 qm ist die Anlage von 169 Tages- und Überlaufparkplätzen, 12 Busparkplätzen sowie einer Grünfläche mit Spielplatz und Parkbahn geplant und in Teilen bereits umgesetzt.

Als Änderung am Hauptgebäude wurde zur besseren Betriebsführung sowie zum Witterungsschutz für ankommende Besucher vor dem Haupteingang ein Vordach mit Ticketschalter errichtet. Das Baufeld für das Traumwerk wurde mit 5.500 qm an die tatsächliche Bebauung angepasst.

Für die nächtliche Unterbringung der Parkbahn sowie für kleinere Wartungsarbeiten soll ein Lokschuppen auf dem Traumwerkgelände mit einem Baufeld von ca. 125 qm und einer max. Höhe von 5,50 m entstehen. Im Lokschuppen sollen auch eine Wasseraufbereitungsanlage sowie ein kleines Kohlelager für die Dampflokomotive entstehen.

Zur Bewirtschaftung der Anlage sowie zur Unterbringung von Geräten und Maschinen soll ein Wirtschaftsgebäude mit einer Baufeldgröße von ca. 250 qm und einer max. Höhe von 6,00 m entstehen.

Die im Bereich der Einfahrt zum Museum platzierte restaurierte Nostalgie-Dampflokomotive der Schafbergbahn im Salzkammergut soll zur weiteren Erhaltung und zum Schutz vor Witterung und Vandalismus eingehaust werden. Eine Stahl-Glaskonstruktion mit einer Baufeldgröße von ca. 40 qm und einer max. Höhe von 5,00 m ist hierzu vorgesehen.

6. Umweltprüfung:

Der geänderte Umweltbericht vom 15.09.2016 wurde vom Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Kellermann aus Pegnitz erstellt und ist in der Anlage beigefügt.

7. Oberflächen- und Grundwasser, Starkniederschläge:

In der Nähe des Plangebiets befindet sich die Stoißer Ache. Trotz dem Ausbau dieses Gewässers kann die Erschließungsfläche bei extrem großen Hochwasserereignissen überschwemmt werden. Außerdem ist bei Starkregenereignissen zudem die Gefahr von Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser gegeben. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen.

Außerdem korrespondiert der Grundwasserstand mit der etwa 70 m entfernten Stoißer Ache. Insbesondere bei größeren Hochwässern muss mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden. Ebenfalls ergibt sich ein Einfluss auf den Grundwasserstand durch lang anhaltende Niederschläge mit hohen Versickerungsraten insbesondere bei Tauperioden. Dezentrale Versickerungsanlagen tragen ggf. auch zu einer örtlichen Erhöhung des Grundwasserspiegels bei. Diese Aspekte sollten bei der Gestaltung von Kellern oder tiefliegenden Gebäudeteilen berücksichtigt werden.

8. Bebauung im 60m Bereich der Stoißer Ache

Bei Baumaßnahmen im 60 m Bereich der Stoißer Ache ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz zu beantragen ist.

9. Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Sollten während der Baumaßnahme dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

10. Bodendenkmäler

Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu verständigen.

11. Auswirkungen der Planung:

Die derzeitige Nutzung der Flächen wird beibehalten. Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen für die Änderungen erfolgt im beigefügten Umweltbericht. Die geforderten Maßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

12. Erschließung:

- a) Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Staatsstraße 2103. Eine verkehrssichere Ein- und Ausfahrt ist gesichert. Es wird mit keiner zusätzlichen Belastung der Staatsstraße 2103 gerechnet.
- 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 den privaten Hof- und Zufahrtsflächen werden auf dem Baugrundstück versickert. Eine punktuelle Grundwassereinleitung über Sickerschächte oder Schluckbrunnen ist zu vermeiden. Nach Möglichkeit ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Für das Versickern bzw. Einleiten von Niederschlagswasser wird insbesondere auf das Bayerische Wassergesetz, die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose 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 Stromversorgung ist sichergestellt durch die Anschlussmöglichkeit an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens Bayernwerk, Kundencenter Freilassing.
- f) Die Beseitigung der Abfälle ist durch die kommunale Müllabfuhr sichergestellt.

13. Kosten:

Der Gemeinde Anger entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

Anger, den 15.09.2016

Silvester Enzinger
1. Bürgermeister