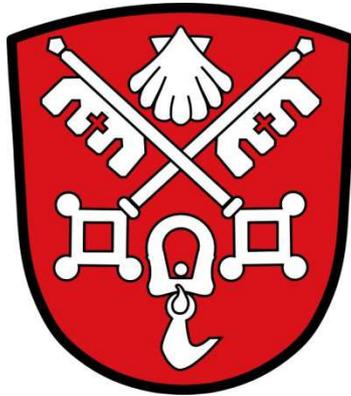


# Gemeinde Anger

Landkreis Berchtesgadener Land



## 2. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„Achenweg“  
im Bereich der Fl.-Nr. 185/2 in Aufham  
nach § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Fassung: 29.05.2017  
geändert: 25.07.2017

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke .....	3
2	Einordnung in die Raumplanung, Bedarfsdarstellung .....	3
3	Flächennutzungsplan.....	3
4	Beschreibung der Planungsgebietes .....	4
4.1	Lage.....	4
4.2	Geltungsbereich .....	5
4.3	Boden .....	6
5	Bebauung .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.3	Bauliche Gestaltung .....	6
6	Erschließung.....	7
6.1	Straßen, Wege, Plätze .....	7
6.2	Schmutzwasserentsorgung .....	7
6.3	Niederschlagswasser .....	7
6.4	Wasserversorgung, Löschwasser.....	8
6.5	Energie-/Kommunikationsversorgung.....	8
6.6	Kommunale Abfallwirtschaft .....	8
6.7	Altlasten .....	8
6.8	Regenwassernutzung.....	8
6.9	Grundwasser.....	9
7	Denkmalschutz .....	9
8	Umweltbericht, Ausgleichsregelungen .....	9
9	Immissionsschutz .....	9
10	Straßenemissionen.....	10
11	Bodenschutz.....	10
12	Durchführungsvertrag.....	10

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Achenweg“  
im Bereich der Fl.-Nr. 185/2 in Aufham Gemeinde Anger, Landkreis Berchtesgadener Land  
Begründung, Fassung vom 29.05.2017, geändert am 25.07.2017

## 1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Anger hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 03.11.2016 auf Antrag der Firma „**HJP Kleinlederwaren e.K.**“ – **Achenweg 2c – 83454 Anger** die

### 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Achenweg“

im Bereich der Fl.-Nr. 185 im Ortsteil Aufham

beschlossen.

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nach dem Vorhabens- und Erschließungsplan vom 26.10.2016 und somit vorhabenbezogen, da die Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

#### Begründung:

Der Antragsteller Hans-Jürgen Pfeifle ist Inhaber des ortsansässigen Gewerbebetriebes HJP Kleinlederwaren e.K.. Aufgrund der sehr guten Geschäftsentwicklung benötigt er für seinen Betrieb größere Lagerflächen. Deshalb beantragt er eine Verlängerung der bestehenden Lagerhalle in südliche Richtung um 12 m bzw. 240 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Flur-Nr. 185/2, Gemarkung Aufham, Achenweg 2c.

Die **S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein** wurde mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Achenweg“ beauftragt. Der integrierte Grünordnungsplan wurde seitens des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein** bearbeitet.

## 2 Einordnung in die Raumplanung, Bedarfsdarstellung

Die Gemeinde Anger liegt strukturell im Allgemeinen ländlichen Raum bzw. im Alpengebiet. Die geplante Gewerbefläche liegt im Ortsteil Aufham im unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet. Ziele der Raumordnung werden durch die geplante Maßnahme nicht negativ berührt bzw. beeinflusst.

## 3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Anger ist das Planungsgebiet bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt so dass die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes dem FNP entspricht.

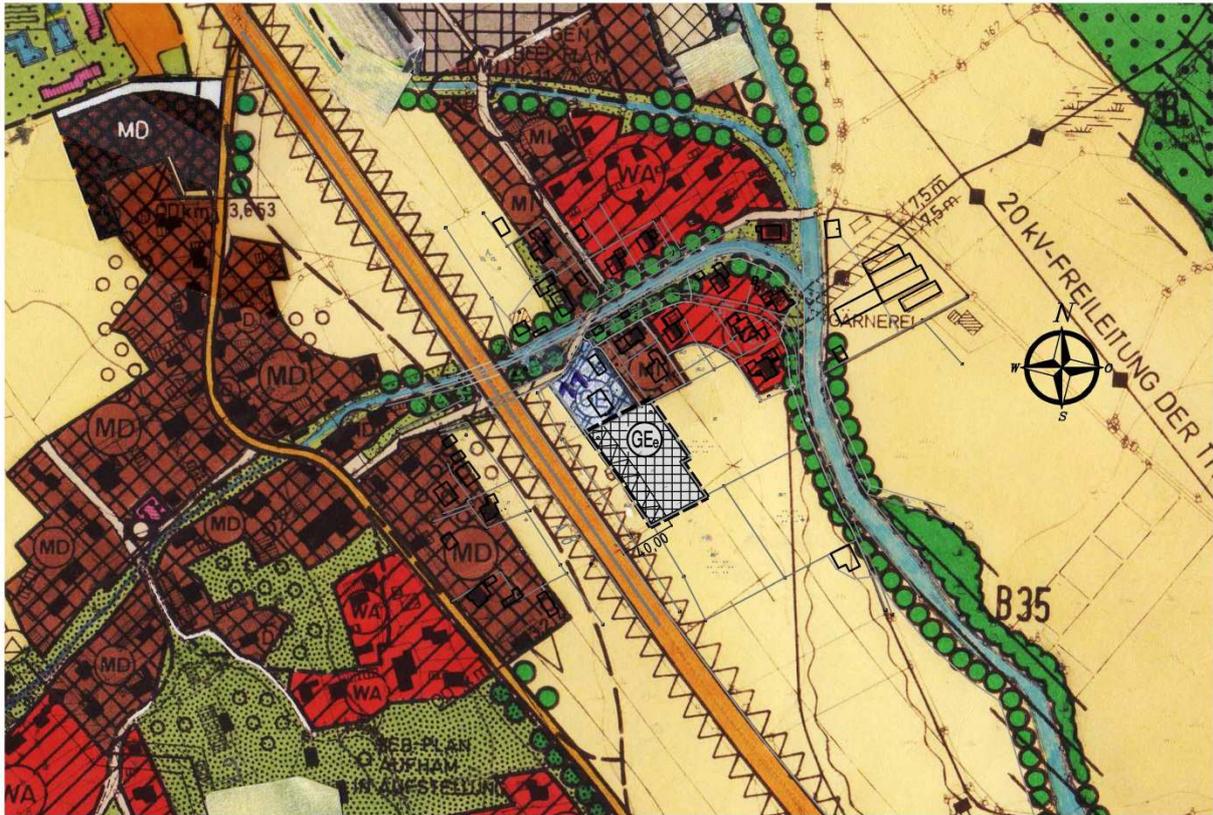


Abb.: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

## 4 Beschreibung der Planungsgebietes

### 4.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Aufham in der Gemeinde Anger, Gemarkung Aufham, Landkreis Berchtesgadener Land, direkt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Achenweg“.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Trasse der Autobahn A 8 (München – Salzburg) begrenzt.

Im Norden und im Osten verläuft der Achenweg als Gemeindeverbindungsstraße zwischen der St 2103 und der Brückenstraße.

Weiterhin schließen nach Süden landwirtschaftliche Flächen an.

Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die digitale Flurkarte verwendet.

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Achenweg“  
im Bereich der Fl.-Nr. 185/2 in Aufham Gemeinde Anger, Landkreis Berchtesgadener Land  
Begründung, Fassung vom 29.05.2017, geändert am 25.07.2017

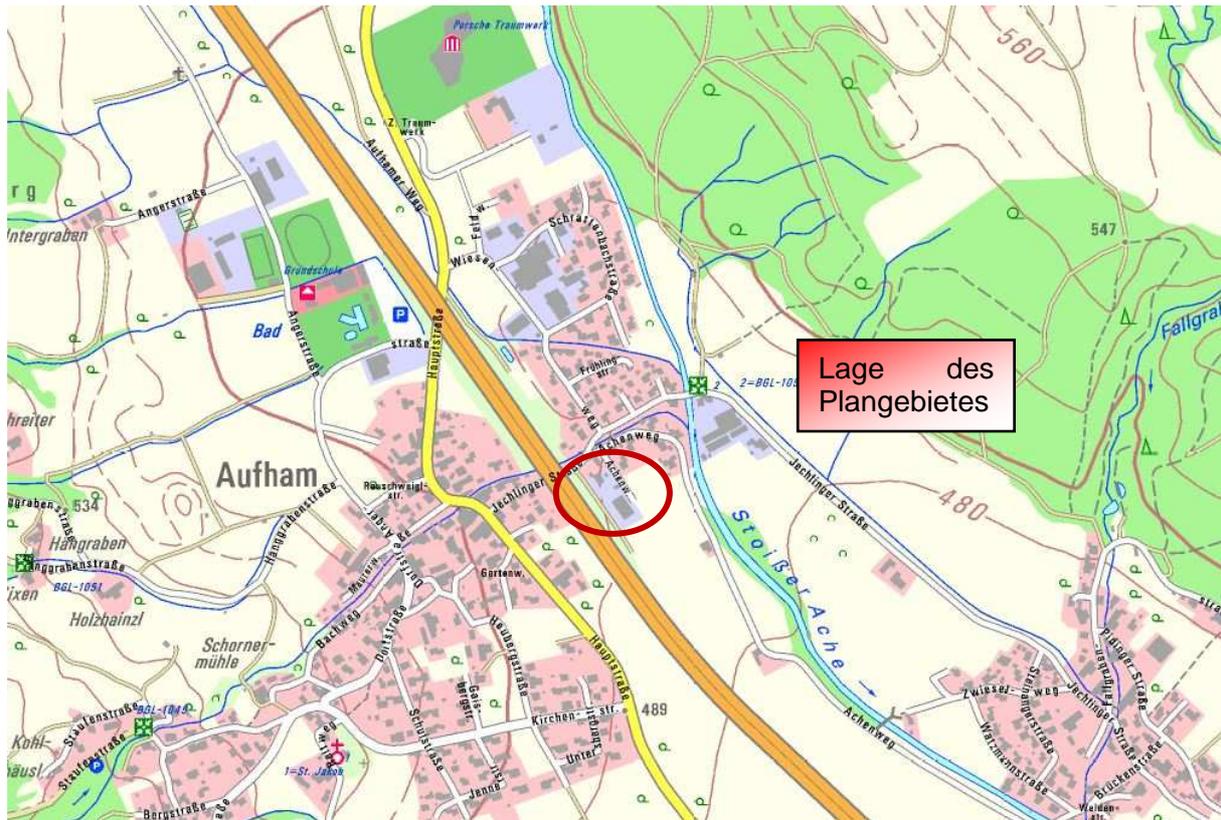


Abb.: Lage Plangebiet Bebauungsplan (Quelle: BayernAtlas)

#### 4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 185/2 der Gemeinde Anger, Gemarkung Aufham.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 3.049 m<sup>2</sup>.

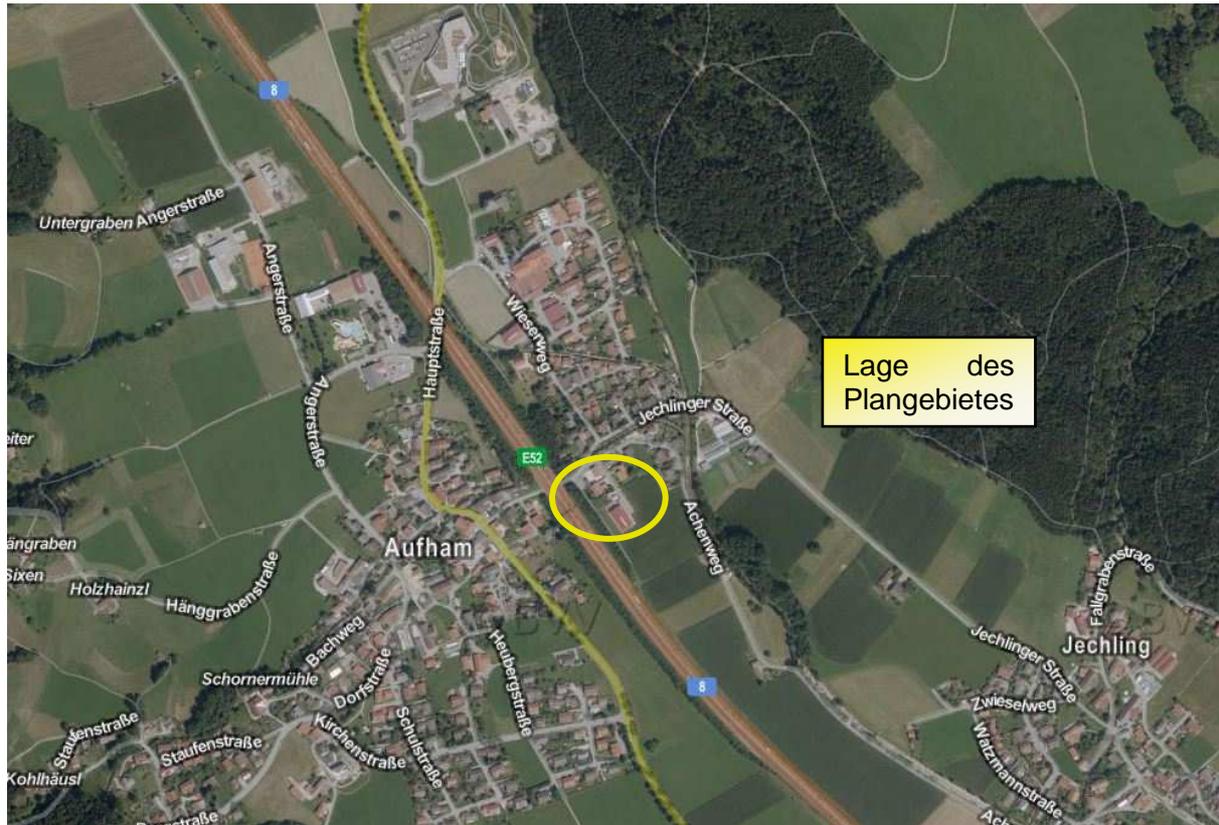


Abb.: Übersicht Luftbild (Quelle: BayernAtlas)

### 4.3 Boden

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist.

## 5 Bebauung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Lagerhalle mit Räumlichkeiten für Verpackung und Versand, Büroräumen und einem Fotostudio zulässig. Andere Nutzungen sind unzulässig. Es handelt sich somit um eine logische Fortführung der bestehenden Nutzung.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die Parzelle wird auf 960 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 677 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die seitliche Wandhöhe ist wie bisher bis max. 6 m, die Firsthöhen bis max. 8,50 m zulässig.  
Die bestehende Lagerhalle wird in gleicher Höhe (First- und Traufgleich) und Bauart verlängert.

### 5.3 Bauliche Gestaltung

Für die bauliche Gestaltung gelten die bisherigen Festsetzungen weiter. Die Lagerhalle wird in der gleichen Gestaltung wie der Bestand verlängert.

## **6 Erschließung**

### **6.1 Straßen, Wege, Plätze**

Öffentliche Flächen

Die verkehrliche Erschließung und Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt vom Achenweg aus.

Eine Erschließungsstraße als Stichstraße ist bereits vorhanden.

Die Zufahrt zum geplanten Baugrundstück ist aber aufgrund der geringen Durchfahrts Höhe bei der Bundesautobahn von 3 m, dem spitzen Winkel bei der Kreuzung Jechlinger Straße / Achenweg und der einspurigen Befahrbarkeit aus Richtung Jechling für größere Lkw's nur bedingt möglich. Im Durchführungsvertrag wird daher vereinbart, dass für die Warenan- und auslieferung nur mit LKW's mit einer max. Länge von 10 m inkl. Anhänger zugefahren werden darf. Die weiteren Abmessungen der Fahrzeuge ergeben sich aus der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO). Die bisherige Tonnagebegrenzung entfällt durch die Größenbeschränkung. Die HJP Kleinlederwaren e.K. (Investor) muss zur Warenan- und auslieferung nur mit kleineren LKW erreichbar sein. Die Auslieferung erfolgt täglich überwiegend über Paketdienste.

Private Flächen

Die privaten Verkehrs- und Betriebsflächen (Hof-/Lagerflächen) sollen auf das erforderliche Minimum beschränkt werden.

### **6.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Freispiegelabfluss an den vorhandenen gemeindlichen Abwasserkanal.

Die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach dem anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten. Für gewerbliches Abwasser sind zudem die Abwassersatzungen der Gemeinde sowie die Eigenüberwachungsverordnung anzuwenden.

### **6.3 Niederschlagswasser**

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Planung des Bauvorhabens 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.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind die Zufahrt sowie der Garagenvorplatz als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

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-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

#### **6.4 Wasserversorgung, Löschwasser**

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe gewährleistet. In der Erschließungsstraße (Stichstraße) befindet sich eine Versorgungsleitung.

#### **6.5 Energie-/Kommunikationsversorgung**

Die Energie- und Kommunikationsversorgung wird durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt. Alle Versorgungsnetze sind im Bereich der Erschließungsstraße bzw. dem Achenweg. vorhanden und können auf kurzem Wege bereitgestellt werden.

#### **6.6 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Entsorgung des im Gebiet anfallenden häuslichen Abfalls erfolgt über die kommunale Müllabfuhr.

#### **6.7 Altlasten**

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

#### **6.8 Regenwassernutzung**

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV beim Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe in Teisendorf zu beantragen. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Achenweg“  
im Bereich der Fl.-Nr. 185/2 in Aufham Gemeinde Anger, Landkreis Berchtesgadener Land  
Begründung, Fassung vom 29.05.2017, geändert am 25.07.2017

## 6.9 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu prüfen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

## 7 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler ausgewiesen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, sind diese nach Art. 8 BayDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

## 8 Umweltbericht, Ausgleichsregelungen

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes umfasst 3.726 m<sup>2</sup> (vgl. Begründung vom 07.03.2013 zur 1. Änderung). Somit ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Außerdem ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden (Art. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## 9 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist weiterhin die schalltechnische Untersuchung des TÜV Süd vom 07.03.2013 mit der folgenden Ergänzung gültig.

Die Reduzierung der Fläche um etwa 250 m<sup>2</sup> führt an den Immissionsorten 1 und 2 zu keiner (ganzzahlig gerundeten) Erhöhung der Immissionskontingente.

Am Immissionsort 3 errechnet sich hingegen gegenüber unserem Bericht vom 07.03.2013 ein um 4 dB(A) geringeres Immissionskontingent.

Aus fachtechnischer Sicht ist somit das Emissionskontingent in Richtung des unmittelbar nördlich

gelegenen Immissionsortes 3 (Achenweg 2b) um diese 4 dB(A) zu erhöhen.

Die Satzung ist somit wie folgt zu ändern:

Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der Norm DIN 45691 weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$$L_{EK, \text{tags}} = 63 \text{ dB(A)} \quad L_{EK, \text{nachts}} = 48 \text{ dB(A)}$$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691, Abschnitt 5 mit einer Bezugsfläche von 3.049 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Prüfung der Einzelbauvorhaben sind darüber hinaus die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 zu beachten.

Als maßgebliche Immissionsorte sind dabei die nördlich und nordöstlich des Plangebietes gelegenen Wohnhäuser Achenweg 2b, 4c und 6 heranzuziehen.

Für den Immissionsort Achenweg 2b gilt ein um 4 dB(A) höheres Zusatzkontingent.

Hinsichtlich den Geräuschimmissionen des Betriebs HJP Kleinlederwaren e.K. gilt weiterhin die schalltechnische Untersuchung vom 07.03.2013, da sich durch die Erweiterung der Lagerhalle die Betriebsabläufe nicht verändern.

## **10 Straßenemissionen**

Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

## **11 Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die DIN 19731 wird zur Anwendung empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen.

## **12 Durchführungsvertrag**

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabensträger abzuschließende Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Investors (HJP Kleinlederwaren e.K.), die Planungs- und Erschließungskosten für das Vorhaben in vollem Umfang zu tragen, einen genehmigungsfähigen Bauantrag innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzureichen, mit dem Bauvorhaben innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen und den Bau innerhalb von 15 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.

Hinsichtlich der Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors nicht in Kraft treten sollte. Der Vorhabensträger weiß, dass er damit sämtliche Kosten dieser „Vorphase“ auf eigenes Risiko erbringt.

Aufgestellt:  
Traunstein, 25.07.2017  
S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

Anger, 25.07.2017  
Gemeinde Anger

---

Hans Althammer

---

Enzinger, 1. Bürgermeister