

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Steinanger- und Watzmannstraße“

1. Änderungsgründe:

Der Bebauungsplan Steinanger- und Watzmannstraße ist seit 17.05.1983 in Kraft und wurde bisher sechs Mal geändert. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Anlass für die 7. Änderung sind mehrere Anfragen von Grundstückseigentümern auf Wohnraumerweiterungen, überwiegend für Familienangehörige. Diese Wünsche können hinsichtlich der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen bereits jetzt erfüllt werden, nicht jedoch hinsichtlich der festgesetzten Baufenster.

Von Seiten der Gemeinde Anger wird eine Nachverdichtung im Sinne flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden befürwortet, da dadurch die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen vermieden werden kann. Aus diesem Grunde wird ein Änderungsverfahren für die Erweiterung der Baufenster durchgeführt.

Für den Restbereich des Gesamtbebauungsplanes „Steinanger- und Watzmannstraße“ sind keine Planungen zu Nachverdichtungen bekannt und daher keine Änderungen erforderlich.

Beim Grundstück FlNr. 699, Gemarkung Aufham, sind im bisher gültigen Bebauungsplan zwei Bestandskörper ausgewiesen. Deren Firstrichtungen sind rechtwinklig gegeneinander versetzt. Beide Baukörper sind altersbedingt kaum selbständig nutzbar und könnten nur mit einem unrentablen wirtschaftlichen Großaufwand saniert werden. Vom Eigentümer wird nun ein Abbruch der bisherigen Baumasse sowie ein Neubau von zwei Doppelhaushälften angestrebt. Die angestrebte Baunutzung ist städtebaulich sinnvoll und zugleich wird ein verbessertes Erscheinungsbild der Baulichkeiten ermöglicht. Das bestehende Baufenster wurde nach den Umrissen der Bestandsgebäude festgesetzt mit einer Breite von 11,50 m. Mit dieser Breite lässt sich aber ein neues Doppelhaus nicht bzw. nur bedingt realisieren, weshalb das Baufenster mit dieser Bebauungsplanänderung vergrößert wird. Doppelhäuser sind gemäß § 1 Abs. 3 der Bebauungsplansatzung vom 18.01.1983 im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Wie bisher ist das Abstandsflächenrecht gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu beachten. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Stromtrasse mit Sicherungsbereich festgesetzt. Da diese Freileitung vor einigen Jahren abgebaut wurde, ist die Festsetzung nicht mehr erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, 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.

2. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse:

Der Änderungsbereich beinhaltet ca. 5.800 m². Das Baugebiet grenzt im Süden an die Stoißer Ache an und im Osten an die Brückenstraße bzw. den Fallgraben. Ansonsten grenzt das Baugebiet an bebaute Grundstücke an. Die Bundesautobahn A8 München – Salzburg ist ca. 190 m entfernt. Als Anlage 1 ist ein Übersichtslageplan beigelegt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Als Anlage 2 ist ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan beigelegt.

4. Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleichsregelung:

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes umfasst ca. 40.000 m². Somit ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² 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).

5. Erschließung:

Die Verkehrserschließung erfolgt unverändert über die Brückenstraße, die Watzmannstraße und Jechlingerstraße. Diese Straßen schließen an die leistungsfähige Staatsstraße 2103 an. Hinsichtlich der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (Mischwasserkanal), Müllbeseitigung und der Stromversorgung ergeben sich ebenfalls keine Änderungen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

6. Flussaufsicht / Grundwasser:

In der Nähe des Plangebiets befinden sich die Stoißer Ache und der Fallgraben. Trotz dem Ausbau dieser Gewässer 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 angrenzenden 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.

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

7. Altlasten:

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

8. Denkmalschutz:

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler ausgewiesen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, sind diese nach Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

9. Überschwemmungsgebiet:

Der Änderungsbereich befindet sich teilweise im rechnerisch ermittelten, jedoch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Stoißer Ache. Auf das hydraulische Gutachten von aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, wird verwiesen (Anlage 3).

10. Anzuwendende Vorschriften:

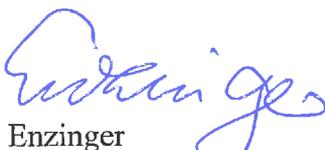
Da mit diesem Bauleitverfahren die Nutzungszahlen nicht verändert werden, gilt für die Berechnung weiterhin die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (vgl. §§ 19 und 20 BauNVO 1977).

11. Hinweise:

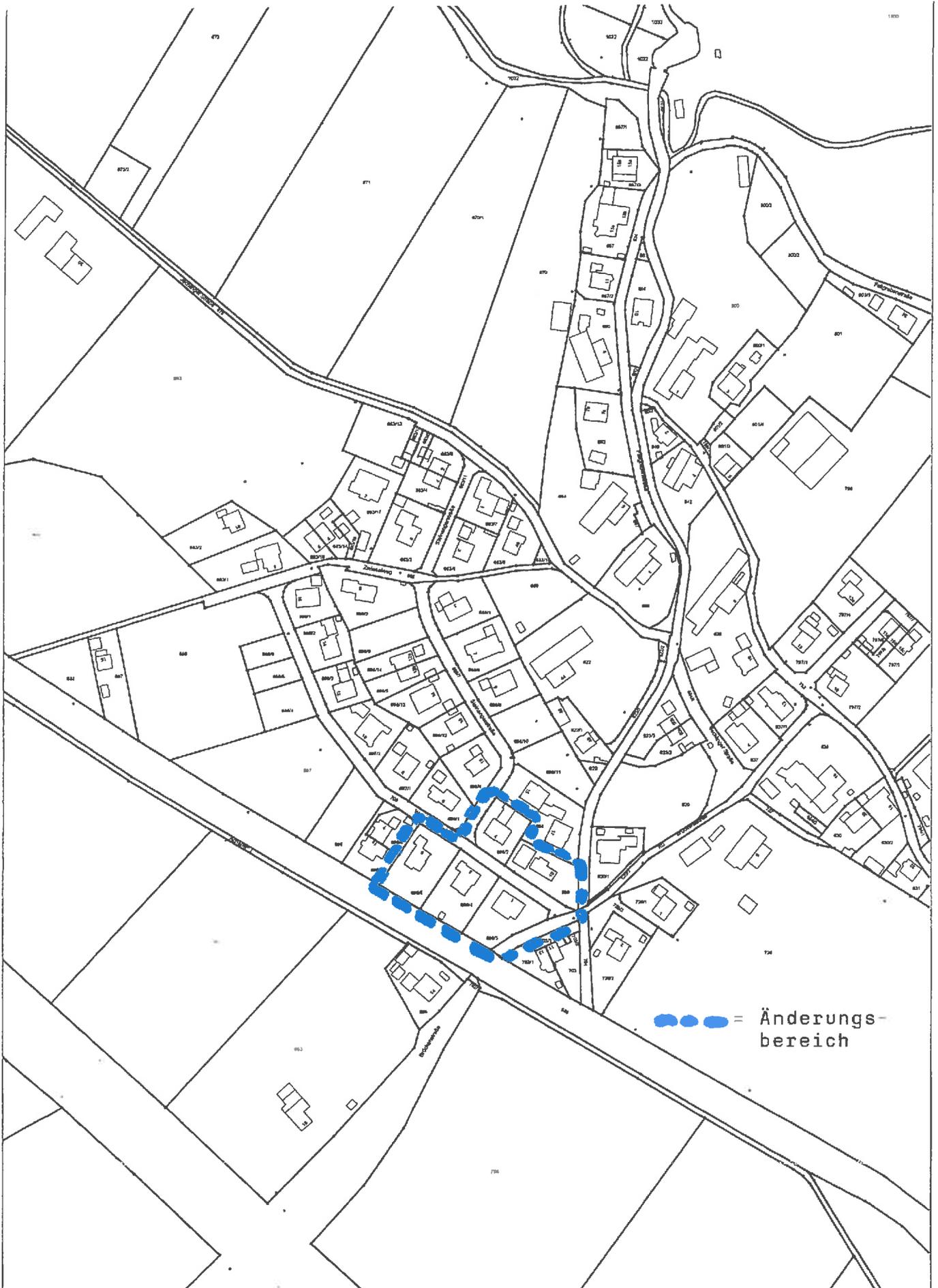
- a) Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach 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.

- b) 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).
- c) 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 < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Es wird empfohlen, gegebenenfalls Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.
- g) 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.

Anger, 06.07.2017


Enzinger
1. Bürgermeister

Übersichtslageplan M 1 : 3.000



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

