

Begründung

(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB)

zur 3. Änderung der Einbeziehungssatzung Steinhögl, östlicher Bereich
- Erweiterung um das Grundstück FlNr. 29/1, Gemarkung Högl -

1. Aufstellungsgründe, Allgemeines:

Der Eigentümer des Grundstücks FlNr. 29/1, Gemarkung Högl, möchte auf seinem Grundstück ein Wohnhaus errichten. Der Eigentümer ist ein weichender Erbe eines landwirtschaftlichen Betriebes im Ortsteil Steinhögl.

Die Gemeinde Anger befürwortet den Antrag, weil damit für eine einheimische Familie die Möglichkeit geschaffen wird, in der Gemeinde Anger ein Eigenheim zu errichten. Damit die Selbstnutzung gesichert ist, behält sich die Gemeinde ein dinglich gesichertes Ankaufsrecht vor.

Das Grundstück mit 800 m² liegt im Außenbereich und schließt an den bebauten Ortsteil Steinhögl an. Da diese Fläche noch relativ eben ist und das Gelände erst angrenzend ansteigt ist sie geprägt durch die vorhandene Bebauung im Ortsteil Steinhögl. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 29/1 als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da auf der neuen einbezogenen Fläche nur eine Bebauung mit einem Wohnhaus für eine Familie möglich ist, wird die Grünfläche nur unbedeutend beeinträchtigt. Die geplante Bebauung rundet den Ortsrand zur Grünfläche hin ab. Die Satzung entspricht somit einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung.

Es sind keine Vorhaben zulässig, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-, Flora-, Habitat- oder Vogelschutzgebieten.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden neben der allgemein zu beachtenden Einfügungsklausel des § 34 Abs. 1 BauGB noch weitere Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Diese sind zum Erhalt des dörflichen Charakters von Steinhögl und zum harmonischen Übergang der Bebauung zur landwirtschaftlichen Fläche hin erforderlich. Durch die Festsetzung der Garagenzufahrt parallel zur Straße wird der öffentliche Straßenraum entlastet und die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs gewährleistet. Für die Ortsrandeingrünung und Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die Pflanzungen einer Hecke und von drei Obstbaumhochstämmen festgesetzt. Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Hierfür sind keine besonderen Regelungen bzw. Festsetzungen erforderlich. Unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen der Gemeinde durch den Erlass der Einbeziehungssatzung nicht.

Gleichzeitig werden mit der Satzung die Grenzen für den Zusammenhang bebauten Ortsteil Steinhögl in südliche und westliche Richtung klargestellt (§ 34 Abs. 4 Ziffer 1 BauGB).

2. Umweltverträglichkeit, Ausgleichsbedarf:

Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Der Ausgleichsflächenbedarf ist nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu bestimmen.

Nach dem Leitfaden (Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren) handelt es sich bei dem neuen Baugrundstück Fl.Nr. 29/1, Gemarkung Högl, um ein Gebiet der Kategorie I (intensiv genutztes Grünland) mit einer Eingriffsschwere des Typ B (GRZ < 0,35).

Damit liegt der Ausgleichsbedarf zwischen 0,2 und 0,5. Da der Versiegelungsgrad durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächen für Zufahrt und Garagenvorplatz gering gehalten wird, ist ein Ausgleichsfaktor von 0,3 anzusetzen.

Dadurch ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Überbaute bzw. versiegelte Fläche:

Wohnhaus	130 m ²	
Garage	54 m ²	
Zufahrt	110 m ²	
Summe (befestigte und/oder versiegelte Fläche)		294 m ²

Ausgleichsfläche:

$$294 \text{ m}^2 \times 0,3 = 88,2 \text{ m}^2$$

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 29/1 der Gemarkung Högl durchzuführen.

An der Nordgrenze und im nordwestlichen Bereich des Grundstücks ist eine zweireihige Hecke zur Ortsrandeingrünung gemäß nachfolgender Gehölzliste zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Schneeball
Euonymus europaea	Pfaffenkappelerl
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Wildapfel
Taxus baccata	Eibe

Zusätzlich sind mindestens drei hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen. Die Zufahrt sowie der Garagenvorplatz sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3. Erschließung und Hinweise:

- a) Das Grundstück FlNr. 29/1, Gemarkung Högl, ist durch Vachenlueger Straße erschlossen.
- b) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Surgruppe, Teisendorf.
- c) Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die kommunale Kanalisation der Gemeinde Anger sichergestellt.
- d) Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität voraussichtlich 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.

- e) 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.
- f) 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. Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.

- j) 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.
- k) 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.
- l) Die Stromversorgung ist sichergestellt durch die Anschlussmöglichkeit an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens E.ON Bayern AG, Netzcenter Freilassing.
- m) Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die kommunale Müllabfuhr.
- n) 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.
- o) 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.

Anger, 25.01.2017

Enzinger
1. Bürgermeister