



## Gemeinde Anger

Landkreis Berchtesgadener Land

# 13. Änderung des Bebauungsplans „Schrattenbachstraße II“

Neuaufstellung für die Grundstücke FLNrn. 157/1, /2, /3, /4, /6, /8, /9, /10, /11, /12, /13, /17 u. 162/3 sowie Teilflächen der Grundstücke FLNrn. 158, 160 u. 162/27 der Gemarkung Aufham

gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

## Begründung

29.06.2023, 31.10.2023, 07.12.2023



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Aufnahmetag 30.07.2020) mit Kennzeichnung des Plangebiets

o. M. N<sup>^</sup>

## Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
2.5	Verfahren.....	5
3	Plangebiet.....	5
3.1	Lage und Größe.....	5
3.2	Nutzung.....	5
3.3	Planungsrechtliche Situation.....	5
3.4	Erschließung.....	6
3.5	Immissionsschutz.....	6
3.6	Gelände.....	7
3.7	Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz.....	7
3.8	Denkmäler.....	7
4	Planungskonzept und Alternativen.....	7
5	Planinhalte.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.4	Bauliche Gestaltung.....	10
5.5	Verkehr und Erschließung.....	11
5.6	Immissionsschutz.....	11
5.7	Grünordnung.....	13
5.8	Eingriff/Ausgleich.....	13
5.9	Alllasten, Bodenschutz.....	13
6	Flächenbilanz.....	13
7	Auswirkungen der Planung.....	13
8	Umweltprüfung, Umweltbericht.....	13
9	Anlagen.....	13

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Anger beabsichtigt, den Bebauungsplan „Schrattenbachstraße II“ zu ändern, um im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets Möglichkeiten für die innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen.

Anlass dafür ist der aktuelle Bedarf der im Gewerbegebiet ansässigen Wäscherei Abel nach Erweiterung ihrer Betriebsanlagen zur Aufrechterhaltung und Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effizientere Nutzung der Flächen im bebauten Gewerbegebiet, die den Bedürfnissen der am Standort beheimateten Betriebe vor dem Hintergrund ihrer gewachsenen Strukturen gerecht wird. Damit soll den Geboten der vorrangigen Innenentwicklung und des Flächensparens auch im Gewerbegebiet unter Wahrung der Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen sowie unter verträglicher Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild entsprochen werden.

Die Änderung soll der Sicherung ausgewogener Wirtschafts- u. Erwerbsstrukturen in der Gemeinde Anger im Zusammenhang mit der Standortsicherung der im Gemeindegebiet bestehenden Betriebe dienen.

Die den Anlass gebende Wäscherei Abel hat sich 1993 im Bereich des u.a. auch für diesen Zweck aufgestellten Bebauungsplans „Schrattenbachstraße II“ angesiedelt und ist seitdem stetig gewachsen. Die Wäscherei Abel hat sich zu einem für den öffentlichen Sektor in der Region und über die Region hinaus unverzichtbaren Dienstleister und zum größten Arbeitgeber in der Gemeinde Anger entwickelt. Zur Aufrechterhaltung der Versorgung überwiegend systemrelevanter Einrichtungen unter Einhaltung der stetig steigenden Anforderungen an den Umwelt- sowie an den Arbeitsschutz ist eine Ergänzung des Betriebs um weitere Anlagenteile erforderlich. Dazu bedarf es einer Erweiterung der bestehenden Gebäude.

Mit der Planung sollen daher insbesondere auch die Voraussetzungen für die notwendige Erweiterung der Betriebsanlagen der Fa. Abel geschaffen werden.

Um dabei den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gerecht werden zu können, ist eine Neuregelung der Emissionskontingente für den gesamten Bereich der Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich. Daher soll der Bebauungsplan für den Bereich seiner gesamten Gewerbegebietsflächen sowie einer damit zusammenhängenden Parzelle im angrenzenden Mischgebiet neu aufgestellt werden.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Anger im allgemeinen ländlichen Raum. Das Gebiet südlich der Autobahn gehört zum Alpenraum.

Das Gebiet der Gemeinde Anger gehört lt. Regionalplan der Region 18 (Südostoberbayern) zum Nahbereich des Grundzentrums Piding, das im Verdichtungsraum des gemeinsamen Oberzentrums Bad Reichenhall - Freilassing sowie um das Oberzentrum Salzburg liegt.

Folgende im LEP verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

2.2.5	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(G)	Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

A II 3.2	Verdichtungsraum
(G)	Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall - Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden.

Mit der oben beschriebenen Zielsetzung ist die vorliegende Planung mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und steht auch in keinem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

## 2.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP mit Markierung des Plangebiets (blau)

M 1:5.000 N<sup>^</sup>

In dem seit 1987 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Anger ist der Änderungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet und im östlichen Teil als Mischgebiet bzw. eingeschränktes Mischgebiet dargestellt. Mit der Festsetzung von Gewerbegebiet und Mischgebiet wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

Auch ohne exakte Übernahme der im FNP dargestellten Art der baulichen Nutzung ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten, wenn die im FNP dargestellten Baugebiete mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind. Mit dem Begriff des Entwickelns steht der Gemeinde stets ein gewisser Spielraum für die weitere Ausplanung der Bebauungspläne zur Verfügung. Dabei müssen sich die Abweichungen aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan darf trotz der Abweichung der Grundkonzeption des FNP für den engeren Bereich nicht widersprechen. Daher wird in diesem Fall auch mit der Festsetzung eines Mischgebiets anstelle eines eingeschränkten Mischgebiets sowie der Auflassung der infolge der Grundstückszusammenlegung nicht mehr notwendigen untergeordneten Stichstraße das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

## 2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Bebauungsplan „Schrattenbachstraße II“ ist 1992 in Kraft getreten. In seinem Geltungsbereich ist die Art der baulichen Nutzung im östlichen Teil als Mischgebiet und im westlichen Teil als Gewerbegebiet festgesetzt. Bisher wurden 12 Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen. Für den nun zur Änderung vorgesehenen Bereich ist überwiegend der Bebauungsplan in der Fassung der 12. zusammen mit der 10. Änderung maßgeblich. Während mit der 10. Änderung der Bereich des Gewerbegebiets neu geordnet wurde, ist mit der 12. Änderung das Maß der Nutzung angehoben worden. Für den Bereich des zu ändernden Mischgebietes ist die 4. Änderung maßgeblich.

An seinen Geltungsbereich schließt im Süden unmittelbar der des Bebauungsplans „Schrattenbachstraße“ an, der 1987 in Kraft getreten ist und ebenfalls Gewerbe- sowie Mischgebiet beinhaltet. Dieser ist im Anschluss an den Änderungsbereich in der Fassung seiner 10. Änderung maßgeblich, welche seit 2014 rechtskräftig ist.

## 2.4 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Der Änderungsbereich grenzt im Süden sowohl an eine Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> als auch HQ<sub>extrem</sub>. Diese stehen im Zusammenhang mit dem tiefer liegenden Geländeniveau des benachbarten Grundstücks FL.Nr. 162/44 und schließen mit der Grundstücksgrenze ab. Das höher gelegene Plangebiet ist von Hochwassergefahren nicht betroffen.

Für die Stoißer Ache mit ihren Quell- und Seitenbächen gilt die Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern vom 13.02.2014. In einem Bereich von 60 m von der Uferlinie dieser Gewässer ist daher für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) erforderlich. Der Geltungsbereich der Änderung wird vom 60 m-Bereich des Schrattenbachs nicht und von dem der Stoißer Ache nur am äußersten Rand berührt.

Von weiteren Fachplanungen oder Schutzgebieten wird der Änderungsbereich nicht berührt.

## 2.5 Verfahren

Da es sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird sie im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung zur Verwirklichung von Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die zulässige Grundfläche beträgt mit ihren ca. 14.366 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen n. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 3 Plangebiet

### 3.1 Lage und Größe

Der ca. 19.775 m<sup>2</sup> umfassende Geltungsbereich der Änderung beinhaltet den als Gewerbegebiet festgesetzten Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans mit den privaten Grundstücken FL.Nrn. 157/1, /2, /3, /4, /9, /10, /11, /17 und 162/3 mit einer Fläche von insgesamt ca. 15.713 m<sup>2</sup>, sowie das im Mischgebiet liegende Grundstück FL.Nr. 157/8 mit 904 m<sup>2</sup>. Dazu kommen die gemeindlichen Grundstücke FL.Nrn. 157/6, /12 und /13 mit insgesamt ca. 695 m<sup>2</sup>, wovon ca. 494 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, sowie Teilflächen der Straßengrundstücke FL.Nr. 158 des Feldwegs, FL.Nr. 160 des Wiesenwegs und FL.Nr. 162/27 der Schrattenbachstraße mit zusammen ca. 2.463 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Nutzung

Die privaten Grundstücke im Änderungsbereich sind bis auf das als Parkplatz genutzte Grundstück FL.Nr. 157/1 bebaut und überwiegend gewerblich genutzt. Ausgenommen die Parzellen 3, 4 und 14 bilden sie zusammen das Betriebsgelände der Wäscherei Abel. Die Grundstücke FL.Nrn. 157/6, /12 u. /13 der Gemeinde Anger sind zum Teil bepflanzt und werden teils als Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken sowie zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Schrattenbachstraße und Wiesenweg sind im Änderungsbereich ausgebaut und besitzen keine Seitenstreifen, der Feldweg ist noch nicht ausgebaut.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des Gewerbegebiets ist der Bebauungsplan in der Fassung der 10. zusammen mit der 12. Änderung maßgeblich. Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Während mit der 10. Änderung der Bereich des Gewerbegebiets neu geordnet wurde, ist mit der 12. Änderung das Maß der Nutzung noch einmal angehoben worden.

Für die einzelnen Parzellen sind überbaubare Flächen durch Baugrenzen sowie individuell verschiedene Grund- und Geschosflächenzahlen festgesetzt (GRZ 0,16 - 0,60 und GFZ 0,16 - 1,30). Während überwiegend zwei Geschosse zulässig sind, wurden mit der 12. Änderung im östlichen Teil der überbaubaren Fläche des Grundstücks FL.Nr. 162/3 drei Geschosse zugelassen.

Zur Erweiterung der Baugrenzen auf dem Grundstück FL.Nr. 162/3 wurde die zur Erschließung des damals noch nicht zum Betriebsgelände der Wäscherei gehörenden Grundstücks FL.Nr. 157/11 erforderliche Stichstraße nach Osten verlegt.

Gebäudehöhen sind nicht eindeutig geregelt, für die vorgeschriebenen Satteldächer sind Firstrichtungen festgelegt. Die den Feldweg und den Wiesenweg begleitenden gemeindlichen Grundstücke FL.Nrn. 157/12 u. /13 sind bis auf die

freigelassene Zufahrt als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Für den Bereich des Mischgebiets ist der Bebauungsplan in der Fassung der 4. Zusammen mit der 7. Änderung maßgeblich. Die Art der Nutzung ist darin gegenüber der ursprünglichen Fassung unverändert als eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt, wobei die Einschränkung darin besteht, dass Wohngebäude ohne gewerblichen Betriebsanteil unzulässig sind. Mit der 4. Änderung wurden die Baugrenzen verändert, nach der 7. Änderung von 1998 werden die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet.

In dem südlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schrattenbachstraße“ ist unmittelbar gegenüber dem Änderungsbereich ebenfalls Gewerbegebiet und östlich davon Mischgebiet festgesetzt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Aufnahmetag 30.07.2020) mit Kennzeichnung des Plangebiets

M 1:2.000 N<sup>4</sup>

### 3.4 Erschließung

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen. Nachdem das Grundstück FLNr. 157/11 zum Betriebsgelände der Wäscherei Abel gehört und mit den Grundstücken FLNrn. 157/9, /10 und 162/3 zusammen eine Einheit bildet, bedarf es keiner gesonderten verkehrlichen Erschließung desselben mehr. Die zur Schrattenbachstraße (FLNr. 162/27) gehörige Stichstraße kann daher aufgelassen werden. Ihre Fläche soll dem Betriebsgrundstück der Fa. Abel zugeschlagen werden.

### 3.5 Immissionsschutz

Für den als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schrattenbachstraße II" wurden bei der Aufstellung im Jahr 1992 zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Zu diesem Zweck wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die IFSP qualifiziert zu ermitteln.

Danach wurde der Bebauungsplan insgesamt 12-mal geändert, wobei zusätzliche GE-Parzellen ausgewiesen wurden, auf welchen wiederum IFSP festgesetzt wurden. Zudem wurden Änderungen an den Grundstücksgrenzen der Gewerbeflächen vorgenommen. Die ursprünglich vergebenen IFSP wurden aber im Zuge der Änderungen nicht an die jeweils neuen Rahmenbedingungen angepasst.

Da mit dieser Änderung die bauplanungsrechtliche Grundlage für Erweiterungen der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe geschaffen werden soll, sind auch die Belange des Schallimmissionsschutzes zu überprüfen und an die heute

geltenden Standards anzupassen, um damit auch die zwischenzeitlich im Geltungsbereich entstandenen Betriebe schalltechnisch abzusichern. Dazu wird schalltechnisches Gutachten erstellt.

### 3.6 Gelände

Das Gelände ist relativ eben, es weist über den Änderungsbereich von Ost nach West einen Höhenunterschied von weniger als 2 m und von Nord nach Süd keinen Höhenunterschied auf.

### 3.7 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete. Die nächstgelegenen kartierten Biotope (Hangquellmoor östlich von Aufham und Auwaldsaum nordwestlich von Aufham) befinden sich in Entfernungen von jeweils mehr als 400 m vom Plangebiet.

Zur Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen wird die Entnahme von bestehenden Laubbäumen, Büschen und Sträuchern unumgänglich sein.

Die zu entnehmenden Bäume können Vögeln, Insekten und möglicherweise auch Fledermäusen Lebensraum und Nahrung bieten. Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten die gemeinschaftlich (europaweit) geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Dies gilt auch für ihre Entwicklungsformen, wie Eier oder Jungtiere. Ebenso sind die Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten, sowie die erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten.

An den zur Entnahme vorgesehenen Bäumen können Spalten- und Höhlenquartiere vorhanden sein, die für Vögel oder Fledermäuse relevant sein könnten. Da nicht die Bauleitplanung, sondern erst die Durchführung der Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen kann, ist rechtzeitig vor deren Beginn eine fachliche Begutachtung der für die jeweilige Maßnahme tatsächlich zu entnehmenden Bäume vorzunehmen.

Es darf davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf tödliche Kollisionen und Störungen nicht zu erwarten sind, wenn die Fällung der Bäume zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgt.

### 3.8 Denkmäler

Weder im Geltungsbereich der Änderung noch in seiner unmittelbaren Umgebung sind Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal liegt in mehr als 250 m Entfernung jenseits der Autobahn.

## 4 Planungskonzept und Alternativen

Für die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes auf dem Grundstück FLNr. 162/3 sollen die Baugrenzen im Osten erweitert werden. Dazu soll die öffentliche Verkehrsfläche der von der Schrattenbachstraße abzweigenden Stichstraße aufgelassen und dem Betriebsgrundstück zugeschlagen werden. Die Grundstücke FLNrn. 157/9, /10, /11 und 162/3 können so zu einem Baugrundstück (neue Parz. 15) verschmelzen.

Da eine nach der Industriebaurichtlinie notwendige Umfahrung des derzeit bestehenden Betriebsgebäudes durch die Feuerwehr aufgrund des zu geringen Grenzabstandes im Süden nicht hergestellt werden kann, bleibt die Gesamtausdehnung der Gebäudegrundfläche bereits durch diesen Umstand auf max. 5.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Das gemeindliche Grundstück FLNr. 157/12 am Wiesenweg soll geteilt werden. Ein ca. 2 m breiter Streifen soll im Eigentum der Gemeinde verbleiben und zur Errichtung eines Gehweges der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen werden. Der verbleibende Streifen von ca. 3 m Breite soll dem Betriebsgrundstück der Parz. 15 zugeschlagen werden, um die notwendige Erweiterung des Betriebsgebäudes auch nach Westen zu ermöglichen.

Am östlichen Rand der Parz. 15 soll an der Grundstücksgrenze zum Mischgebiet eine Grenzbebauung zusammen mit dem anschließenden Grundstück ermöglicht werden, um den östlich des Gebäudes Hs.Nr. 15 bestehenden Lkw-Waschplatz einhausen zu können.

Für die Grundstücke nördlich der Schrattenbachstraße sollen Grundfläche und Wandhöhe angehoben werden, wobei zum nördlichen Ortsrand hin die Bebauung weiterhin kleinteilig gegliedert bleiben soll. Auf dem Grundstück FLNr. 157/1 soll die Errichtung eines Parkdecks ermöglicht werden, um für eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Gewerbegebiet sorgen zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung soll in einem verträglichen Rahmen angehoben werden. Zur Umsetzung der Erweiterung der Anlagen im Bereich der Parz. 15 soll dabei eine Grundflächenzahl über dem Orientierungswert der BauNVO in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der Begrenzungen in der Grundfläche kommt im Bereich der Parz. 15 zudem der Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhe eine wesentliche Bedeutung zu. Der von den Rändern des Gewerbegebiets abgewandte Erweiterungsbau im Osten soll gegenüber dem Gebäudebestand ein weiteres Bürogeschöß aufweisen dürfen. Der im Südwesten gelegene älteste und niedrigste Gebäudeteil der Wäscherei soll auf etwa die Höhe der späteren Erweiterungsbauten aufgestockt werden können. Zur Erschließung dieser zusätzlichen Ebene ist ein Anbau für entsprechende Fördertechnik sowie notwendiger Treppen nach Westen zur Wiesenstraße hin erforderlich.

Räumliche Alternativen für die durch die Planung aktivierten Flächen ergeben sich nicht, es handelt sich um die innerhalb des Baubestandes für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehenden Flächen.

Eine Alternative zur Nachverdichtung wäre der Verzicht darauf. Eine Folge davon dürfte die Notwendigkeit der Schaffung neuer Gewerbegebietsflächen durch Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzten oder zur baulichen Nutzung vorgesehenen Bodens sein.

## 5 Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich grundsätzlich unverändert beibehalten. Die bisher als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Flächen werden im Zusammenhang mit den sich aus der Kontingentierung der Schallemissionen ergebenden Einschränkungen ihrer Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Um die Flächen für die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzung zu sichern, werden Gartenbaubetriebe, Speditionsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Nicht zulässig sind auch Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen, um ein hochwertiges Gewerbegebiet sicherzustellen. Der Charakter eines Gewerbegebiet bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt.

Die zusammen mit den nördlich und südlich anschließenden Flächen bisher als eingeschränktes Mischgebiet MIE festgesetzte Fläche der Parzelle 14 wird als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Grundstück Fl.Nr. 157/8 bleibt damit Teil des zusammen mit den im Norden, Osten und Süden angrenzenden Grundstücken gebildeten Mischgebiets bzw. eingeschränkten Mischgebiets. Ein Ausschluss einzelner nach § 6 Abs. 2 od. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen ist im angrenzenden MI des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht erfolgt und wird daher auch hier nicht als erforderlich erachtet. Im Gegensatz zum Gewerbegebiet wird das Entstehen von den Zielen der Gemeinde widerstrebenden oder dem Gebiet unzutraglichen Nutzungen auf dieser begrenzten Grundstücksfläche nicht befürchtet.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das bisher mit einer GRZ von 0,25 im Mischgebiet und 0,16, 0,19, 0,25, 0,45 und 0,60 im Gewerbegebiet parzellenweise sehr unterschiedlich festgesetzte zulässige Höchstmaß der Bebauung soll erhöht und an den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO ausgerichtet einheitlicher festgesetzt werden. Damit soll eine flächensparende Ausnutzung der bestehenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung ermöglicht werden. Im Mischgebiet MI wird die GRZ mit 0,5 und im Gewerbegebiet GEe überwiegend mit 0,8 festgesetzt.

Für die Parzelle 15 wird die GRZ oberhalb des Orientierungswertes der BauNVO mit 0,9 festgesetzt, um unter Berücksichtigung der vorgegebenen Strukturen die notwendigen Erweiterungen zu ermöglichen.

Die Überschreitung des Orientierungswertes wird für vertretbar erachtet, da

- insgesamt keine städtebaulichen Missstände dadurch entstehen,
- zumindest die mit Gebäuden bebaubare Grundstücksfläche durch die festgesetzten Baugrenzen auf eine Fläche von insgesamt ca. 5.760 m<sup>2</sup> begrenzt bleibt und damit einer GRZ von ca. 0,61 entspricht,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (insbes. Belichtung u. Belüftung) vor diesem Hintergrund nicht beeinträchtigt werden und weiterhin problemlos sichergestellt werden können,
- spürbare nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere die natürliche Funktion des Bodens dadurch nicht zu erwarten sind.
  - Hierfür wird als Ausgleich die Begrünung von mind. 10 % der Grundstücksfläche als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Lageplan festgesetzt.
  - Darüber hinaus sind Grundflächen, die über den Grenzwert von 0,8 hinaus gehen, nur zulässig, wenn weitere 10 % des Baugrundstücks mit versickerungsfähigen Oberflächen hergestellt werden.



- Damit kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser, wie bereit bisher, auch künftig durch Versickerung schadlos abgeführt werden (s. Anlage 9.2).

Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch traufseitige Wandhöhen als absolute Höhen über Normalhöhen null festgesetzt, da bei gewerblichen Bauten eine einheitliche Bezugsebene z.B. für ein Erdgeschoß oftmals schwer zu finden ist.

Für die Bauflächen GEE wird, bis auf das Gebäude der Wäscherei, die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe so festgesetzt, dass eine Wandhöhe von ca. 8,5 m bis 9,0 m über dem Gelände entstehen kann. Damit kann das Ziel der Nachverdichtung erreicht werden und gleichzeitig am Ortsrand noch ein verträglicher Übergang in die Landschaft gewährleistet werden.

Für das Wäschereigebäude in der Parz. 15 werden die zulässigen Wandhöhen hauptsächlich entsprechend dem Bestand mit 499,00 m NHN und 503,30 m NHN (ca. 9 m bzw. ca. 13,5 m über dem Gelände) so festgesetzt, dass ein gewisser Rahmen für künftige Änderungen an der Gebäudehülle gegeben ist.

Für die beiden Bereiche, in denen die Betriebserweiterungen vorgesehen sind, werden größere Wandhöhen zugelassen:

- Im südwestlichen Bereich ist eine Aufstockung des Bestandes mit Erweiterung in der Grundfläche bis nahe an den Wiesenweg mit einer traufseitigen Wandhöhe von bis zu ca. 13,5 m über dem Gelände zulässig, wofür die Wandhöhe mit bis zu 503,80 m NHN festgesetzt wird.
- Die Erweiterung nach Osten soll mit einer Wandhöhe von bis zu 16,5 m Wandhöhe über dem Gelände ermöglicht werden, wofür eine Wandhöhe von 506,30 m NHN festgesetzt wird. Dabei soll das oberste Geschoß an beiden äußeren Seiten um 2 bzw. 3 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschoße zurückversetzt werden. Zur Herstellung einer technisch notwendigen Aufzugsüberfahrt wird die zulässige Wandhöhe in dem für das Treppenhaus vorgesehenen Bereich um weitere 1,20 m erhöht und mit 507,50 m NHN festgesetzt.

Für die Baufläche im MI wird die Wandhöhe so festgesetzt, dass sie ca. 7 m über dem Gelände erreichen kann. Damit kann ein Gebäude mit der für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß benötigten Raumhöhe und darüberliegender Wohnung in Ober- und Dachgeschoß errichtet werden, ohne die in der näheren Umgebung bestehenden Gebäude in einer das einheitliche Ortsbild störenden Weise zu überragen.

Für den Bereich der gemeinsamen Grenzbebauung wird eine niedrigere Wandhöhe festgesetzt, um eine für das Ortsbild vorteilhafte Gliederung des möglichen Gesamtbaukörpers zu erreichen.

Das über den Rahmen der bestehenden Bebauung merklich hinausgehende Bauvolumen des Wäschereigebäudes wird Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

- Der Bereich, in dem die Erhöhung um ein weiteres Geschoß bis zu einer Gesamthöhe von ca. 16,50 m über dem Gelände zugelassen wird, liegt in der Mitte des Gewerbegebiets bzw. des Baugebiets und weit genug weg von dessen Rändern. So ist eine Staffelung der Gebäudehöhen vom Ortsrand zur Mitte gewährleistet und die Gesamthöhe ist von außen nicht in Form einer durchgehenden Fassade erlebbar. Um die Höhenentwicklung auch gegenüber der unmittelbaren Umgebung innerhalb des Gebiets verträglich zu halten, wird das oberste Geschoß an den beiden äußeren Seiten gegenüber den Außenkanten der unteren Geschoße um 2 - 3 m zurückversetzt. Damit wird die optisch wahrnehmbare durchgehende Wandhöhe über dem Gelände auf ca. 14,50 m bis zur Oberkante einer umlaufenden Brüstung reduziert und das Gebäudevolumen verträglicher in die Umgebung eingebunden.

Die ebenfalls deutlich über den Bestand hinausragende zulässige Wandhöhe für die Erweiterung in Richtung des Wiesenwegs wird in ihrer Längsausdehnung auf das mindestnotwendige Maß begrenzt, um in der Ortsansicht von Westen nicht zum dominierenden Element zu werden. Die für die weiter dahinter liegende Aufstockung zulässige Wandhöhe von 503,80 m NHN (ca. 13,5 m über dem Straßenniveau) wird unmittelbar an der sehr nahe am Wiesenweg gelegenen Baugrenze nur über eine Länge von ca. 13,5 m zugelassen. Über weitere ca. 4 m Länge darf die Wandhöhe 499,00 m NHN (ca. 8,5 m über Straßenniveau) nicht überschreiten.

Zur Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude in Abhängigkeit von Dachformen und -neigungen wird zudem die Notwendigkeit gesehen, zusätzlich zu den Wandhöhen noch höchstzulässige Gebäudehöhen festzusetzen, die die Dächer in ihrer Gesamthöhe begrenzen.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Charakter des bestehenden Baugebiets wird grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt. Für die Parz. 15 wird im Hinblick auf das bestehende Betriebsgebäude und seine Erweiterung eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge von bis zu 100 m möglich sind. Für die Baufläche, in der ein gemeinsamer Grenzsanbau zulässig ist, werden mit der abweichenden Bauweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zugelassen.

Die Baugrenzen werden in der Parz. 15 überwiegend eng um den Gebäudebestand gezogen und nur die vorgesehenen Erweiterungsbereiche zusätzlich einbezogen. Damit werden angesichts der für die befestigten Flächen erforderlichen hohen Grundflächenzahl von 0,9 zumindest die durch Gebäude überbaubaren Flächen deutlich begrenzt und ermöglichen eine Bebauung von ca. 5.760 m<sup>2</sup>, die einer GRZ von 0,61 entsprechen würden. Dazu gehören auch die Flächen der beiden vorhandenen Abfahrtsrampen ins Untergeschoß, die für diese Nutzung ohne Überdachung mit entsprechender Festsetzung gesichert werden.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird mit den Baugrenzen der Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze mit der FLNr. 162/44 unterschritten. Damit wird der zulässigerweise errichtete Baubestand berücksichtigt. Die Abstandsfläche von 3,0 m ist durch eine Abstandsflächenübernahme in einer Tiefe von 1,15 m auf dem Grundstück FLNr. 162/44 gesichert. Ein Abstand zwischen den beiden gegenüberliegenden Gebäuden von insgesamt mind. 6 m ist damit gewährleistet. Bei der Verwirklichung der zulässigen Wandhöhen werden nach Art. 6 Abs. 5 BayBO in den Gewerbegebieten keine über das Mindestmaß von jeweils 3 m hinausgehenden Abstandsflächen erforderlich.

An der Westseite hält die Baugrenze entlang des Wiesenwegs über eine Länge von ca. 17,5 m einen Abstand von nur 1 m zur Grundstücksgrenze der zur Errichtung eines Gehweges verbreiterten öffentlichen Verkehrsfläche ein. Zum Fahrbahnrand der unverändert bestehenden Straße beträgt der Abstand 3 m. Die auch bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Wandhöhe nicht mehr als 3 m betragende notwendige Abstandsfläche reicht damit nicht bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Mit der Begrenzung ihrer Länge auf ca. 17,5 m kann die notwendige Erweiterung zugelassen werden, ohne durch seine gleichzeitige Höhe zu einem das Ortsbild dominierenden Element zu werden. Dazu wird die zulässige Wandhöhe von ca. 13,5 m (503,80 m NHN) auf eine Länge von ca. 13,5 m begrenzt. Über die restlichen ca. 4 m darf die Wandhöhe ca. 8,5 m (499,00 m NHN) nicht überschreiten. Der so gebildete Anbau kann damit als Teil eines mehrfach gegliederten Gesamtbaukörpers noch verträglich in das Ortsbild eingebunden werden.

Die regulären Abstandsflächen können bis auf die bereits durch Abstandsflächenübernahme vollzogene Ausnahme im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden. Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Parkdecks auf der Parzelle 01 werden sich dessen Abstandsflächen an der südwestlichen Ecke zu geringen Teilen auf die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen erstrecken müssen.

Die Baugrenzen nördlich der Schrattenbachstraße werden in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem größeren Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt und zur Nachverdichtung im Inneren des Gebiets jeweils ausgedehnt. Das derzeit als Parkplatz genutzte Grundstück FLNr. 157/1 bietet gerade noch Platz für ein mehrgeschoßiges Parkdeck. Um den Platz zweckentsprechend nutzen zu können, werden die Baugrenzen bis nahe an die öffentliche Grünfläche bzw. Straßenverkehrsfläche am Wiesenweg herangeführt.

Für eine gemeinsame Grenzbebauung der Parzellen 14 u. 15 werden die derzeit dort festgesetzten Baugrenzen erweitert und miteinander verbunden.

#### 5.4 Bauliche Gestaltung

Dachform und Dachneigung werden in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan und im Hinblick auf den Bestand grundsätzlich als Satteldach festgesetzt, um ein einheitliches Ortsbild erhalten zu können. Die Mindestdachneigung wird von bisher 12° auf 8° reduziert, um angesichts der möglichen Grundflächen für Gewerbebauten unnötige Dachvolumina und Firsthöhen vermeiden zu können; die höchstzulässige Neigung bleibt bei 24°. Anstelle der bisherigen Regelung, die im Gewerbegebiet Abweichungen von Dachform, -neigung und -eindeckung ausdrücklich zuließ und deshalb einen entsprechenden Antrag auf Abweichung erforderte, soll die festgesetzte Dachform für Gebäude bis zu einer festgelegten Ausdehnung grundsätzlich gelten und erst bei größeren Ausmaßen sollen andere Formen gelten, um unerwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können.

Da bei Gebäudebreiten von mehr als 16 m und Wandhöhen über ca. 8 m Satteldächer mit bis zu 24° oftmals zu übermäßigen und im gewerblichen Bereich in der Regel nicht nutzbaren Gebäudevolumina führen würden, sind über diese Maße hinaus nur Dächer mit Neigungen von bis zu 12° zulässig, die abhängig vom Nutzungszweck auch die Form eines Pultdaches haben können. Für untergeordnete Gebäudeteile sind aus praktischen Gründen auch Flachdächer zulässig.

Die einerseits im Hinblick auf das Ortsbild genau begrenzten, dennoch für eine zweckmäßige Nutzung der Flächen in einem Gewerbegebiet gezielt großzügig genug gehaltenen Festsetzungen zu den Ausmaßen von Gebäuden könnten im Einzelfall auch zu unerwünscht hohen Baukörpern führen. Daher wird zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes zusätzlich eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, die den höchsten Punkt eines Gebäudes (i.d.R. den First) begrenzt. Im MI besteht dafür keine Veranlassung, da aufgrund der übrigen Festsetzungen übermäßig hohe Baukörper nicht entstehen können.

## 5.5 Verkehr und Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets ist mit den auf der Grundlage des 1992 in Kraft getretenen Bebauungsplans errichteten Verkehrsanlagen bei unveränderter Art der Nutzung auch im Zusammenhang mit der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin ausreichend gegeben. Die zur Verfügung stehenden Straßenbreiten ermöglichen den im Gewerbegebiet entstehenden Begegnungsverkehr, gesonderte Verkehrsräume für den nicht motorisierten Verkehr sind innerhalb der angeordneten Tempo-30-Zone nicht erforderlich.

Die bisher zur Erschließung des Grundstücks FLNr. 157/11 erforderliche Stichstraße kann aufgelassen werden, ihre Fläche soll dem Baugrundstück der Parz. 15 zugeschlagen werden.

Der Wiesenweg soll an seiner Ostseite um einen Gehweg ergänzt werden.

Angesichts der an den übrigen Straßen nicht vorhandenen Seitenstreifen sollen Einfriedungen an solchen Straßen nur um 0,5 m zurückversetzt errichtet werden dürfen, um die tatsächliche Nutzbarkeit des Straßenraums nicht unnötig einzuschränken, insbesondere im Hinblick auf den Winterdienst.

Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze soll sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anger vom 05.08.2010 richten, der zufolge außer bei Wohngebäuden die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) anzuwenden ist.

Stellplatzflächen, Garagen- und Grundstückszufahrten sind generell wasserdurchlässig herzustellen.

Verkehrsentwicklung:

Während ca. 80 % der Flächen des Gewerbegebiets zum Betrieb der Wäscherei Abel gehören, werden ca. 20 % derzeit von zwei kleineren Betrieben (Schreinerei u. Dentallabor) mit nur wenigen Mitarbeitern eingenommen. Die von der Fa. Abel vorgesehenen Maßnahmen dienen vorwiegend auch der Automatisierung von Arbeitsabläufen und werden daher nicht vorrangig zu mehr Personal und mehr Verkehr durch Mitarbeiter führen. Die Menge der an- und abzutransportierenden Güter kann durch die beabsichtigte Effizienzsteigerung hingegen zunehmen und zu mehr Fahrbewegungen führen.

ÖPNV:

Der Anteil der Mitarbeiter, die das vorhandene Angebot des ÖPNV mit der Buslinie 829 Teisendorf-Bad Reichenhall nutzen ist gering und dürfte es aufgrund der mit dem Schichtbetrieb verbundenen Arbeitszeiten auch bleiben. Ein auf den Beginn der Frühschicht um 05:00 Uhr und das Ende der Spätschicht um 23:00 Uhr abgestimmtes Angebot des ÖPNV ist derzeit nicht vorhanden und wohl auf absehbare Zeit nicht in Sicht. Die Infrastruktur dafür ist mit den Bushaltestellen Aufham-Schwimmbad und Aufham-Traumwerk und ihrer sehr guten fußläufigen Anbindung an das Gewerbegebiet bereits gegeben. Die im Schichtbetrieb arbeitenden Mitarbeiter der Fa. Abel sind daher nach wie vor auf das Kfz angewiesen.

Ruhender Verkehr:

Bei vollständiger Umsetzung der zulässigen Erweiterungen im Bereich der Wäscherei Abel werden derzeit genutzte Parkmöglichkeiten verlorengehen. Zur Kompensation wird die Errichtung eines mehrgeschoßigen Parkdecks auf der Fläche des bereits vollständig mit Mitarbeiterstellplätzen belegten Freifläche der Parz. 01 ermöglicht. Dieses kann bei entsprechenden Kapazitäten eine für das gesamte Gewerbegebiet entlastende Funktion bezüglich des ruhenden Verkehrs darstellen.

Leitungsgebundene Erschließung:

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind infolge der Planung nicht erforderlich. Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ist auch für die zusätzlich zulässige Nutzung ausreichend leistungsfähig.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet wurde untersucht. Dem geotechnischen Bericht des Geologen Dr. Stefan Kellerbauer vom 25.10.2023 (Anlage 9.3) zufolge ist eine Versickerung der Niederschlagswässer im Geltungsbereich problemlos möglich. Innerhalb der Parz. 15 ist zum Erreichen der Planungsziele eine GRZ von bis zu 0,9 zulässig und eine flächenhafte Versickerung über bewachsenen Oberboden daher nur eingeschränkt möglich. Deshalb wurde eine überschlägige Bemessung für die Versickerung mittels Rigolen (Anl. 9.2) vorgenommen, die belegt, dass auch hiermit die Versickerung gelingt.

## 5.6 Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner" aus Landshut mit Datum vom 25.10.2023 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691:2006 12 auf den Grundstücksflächen der Gewerbegebietsparzellen festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente soll die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebiets so beeinflusst werden, dass die städtebaulichen Schallschutzziele in der umgebenden schutzbedürftigen Nachbarschaft in Summenwirkung mit den tatsächlichen bzw. rechtlich zulässigen Geräuschentwicklungen bereits bestehender Gewerbebetriebe im Planungsumfeld eingehalten werden können.

Im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebietes wird zwischen sieben Immissionssektoren bzw. -zonen unterschieden. So können in Abhängigkeit von Richtung, Entfernung, Schutzbedürftigkeit sowie der Betroffenheit durch anlagenbedingte Geräuschvorbelastung der Immissionsorte Zusatzkontingente vergeben werden. Aufgrund dieser Vorgehensweise und unter Anwendung der Relevanzgrenze der DIN 45691 kann sichergestellt werden, dass auf den überplanten Gewerbegebietsparzellen im Hinblick auf die bisher festgesetzten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel das Emissionspotential der Gewerbeflächen beibehalten oder abhängig vom betrachteten Immissionssektor gesteigert werden kann.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Eine solche Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im vorliegenden Fall wird das Gewerbegebiet der 13. Änderung des Bebauungsplans "Schrattenbachstraße II" im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet des Bebauungsplans "Schrattenbachstraße" der Gemeinde Anger und damit baugebietsübergreifend gegliedert. In diesem Bebauungsplan sind für die östlichen Gewerbegebietsparzellen keine immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente als maximal zulässig festgesetzt, sodass diese Gewerbeflächen keinen Emissionsbeschränkungen unterliegen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist. Daher kann von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

Ungeachtet der Frage, ob diese nicht per Festsetzung immissionsbeschränkter Parzellen im Kontext der genannten Rechtsprechung für eine plangebietsübergreifende Gliederung in Frage kommen, entspricht es ohnehin nicht dem städtebaulichen Planungswillen der Gemeinde, dass sich alle nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereichs ansiedeln können.

So sind sowohl innerhalb als auch im Umfeld der Gewerbegebiete "Schrattenbachstraße" und "Schrattenbachstraße II" mehrere Wohnnutzungen ansässig, die einen entsprechenden Anspruch auf Schutz vor Gewerbelärm mit sich bringen. Nachdem insbesondere gegenüber der Firma Abel, als Teil der kritischen Infrastruktur, aus betriebswirtschaftlichen Gründen die Möglichkeit eines Betriebs während der Nachtzeit offengehalten werden muss, sind zusätzliche lärmintensive Tätigkeiten innerhalb der Nachtzeit zum Schutz der Anwohner zu vermeiden.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan unter anderem das Entstehen von Tankstellen, Vergnügungsstätten und Speditionen per Festsetzung ausgeschlossen, da diese typischerweise einen umfangreichen Nachtbetrieb, insbesondere in Form von An- und Abfahrten mit sich bringen. So soll das Entstehen von lärmintensiven Nachtnutzungen im Geltungsbereich zu beschränkt werden.

Gerade bei Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Spielhallen, usw.) und Speditionsbetrieben handelt es sich um gewerbliche Nutzungen, die vor allem zur Nachtzeit aufgrund ihrer betrieblichen Abläufe ein erhöhtes Geräuschkontingent erfordern. Durch den Ausschluss von solchen emissionsträchtigen Nutzungen erfolgt eine Einschränkung des Gewerbegebietes bereits auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO und nicht erst durch die Geräuschkontingentierung.

Es ist daher davon auszugehen, dass die aktuelle Planung den Anforderungen der derzeitigen Rechtsprechung genügt.

Im Hinblick auf Immissionsorte im südlich benachbarten Gewerbegebiet "Schrattenbachstraße" wird keine zugehörige Zone definiert. Dies ist damit zu begründen, dass durch Hooch & Partner im Zuge der schalltechnischen Untersuchung belegt werden konnte, dass die ermittelten Emissionskontingente für die Zonen 1 bis 7 gleichzeitig eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Gewerbegebiet sicherstellen. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen (Immissions-)Zone bzw. der Kontingentierung auf das Gewerbegebiet "Schrattenbachstraße" ergibt sich demzufolge nicht.

Entsprechend der vorliegenden Lärmaktionsplanung der Regierung von Oberbayern vom 26.01.2016 sind die bisher im Bebauungsplan "Schrattenbachstraße II" festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm ausreichend, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen auch für die gegenständliche 13. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Vor diesem Hintergrund wird eine ergänzende Verkehrslärmuntersuchung als nicht erforderlich angesehen.

#### 5.7 Grünordnung

Auch im bebauten Gewerbegebiet werden die Mindestanforderungen zur Begrünung der nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke weiterhin aufrechterhalten. Auf der Parz. 15 kommt angesichts der nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung stehenden unbefestigten Flächen diesen eine besondere Bedeutung zu. Als Ausgleich zu der hohen Grundflächenzahl von 0,9 werden daher konkrete zu begrünende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Umfang von ca. 963 m<sup>2</sup> (ca. 10 % der Grundstücksfläche) im Lageplan festgesetzt. Damit soll spürbaren nachteiligen Auswirkungen der verhältnismäßig hohen Bodennutzung auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

Die am östlichen Rand der Parzelle 01 bisher festgesetzte und teilweise vorhandene öffentliche Grünfläche, deren Baum- und Strauchbestand der Eingrünung des Gewerbegebiets nach Westen hin dient bzw. dienen soll, wird mit dieser Zweckbestimmung weiterhin festgesetzt.

#### 5.8 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### 5.9 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

#### 6 Flächenbilanz

	bisher	geändert	Differenz
Gewerbegebiet	15.914 m <sup>2</sup>	16.374 m <sup>2</sup>	+ 460 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	904 m <sup>2</sup>	904 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	494 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>	- 311 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	2.463 m <sup>2</sup>	2.314 m <sup>2</sup>	- 149 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich	19.775 m <sup>2</sup>	19.775 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### 7 Auswirkungen der Planung

Die Planung hat in erster Linie Auswirkungen auf das Ortsbild. Wesentliche Auswirkung der Änderung des Bebauungsplans wird die Erhöhung des bisher schon das Gewerbegebiet dominierenden Bauvolumens des zentralen Betriebsgebäudes der Wäscherei Abel insbesondere in seiner Höhenentwicklung sein. Angesichts der Lage des Gebäudeteils mit der höchsten Erhebung in der Mitte und nicht am Rand des von den beiden Bebauungsplänen „Schrattenbachstraße“ und „Schrattenbachstraße II“ gebildeten Gewerbegebiets und der gegliederten Bauweise wird dies im Zusammenhang mit den mit der Planung verfolgten Zielen der innerörtlichen Nachverdichtung für das Ortsbild als noch vertretbar angesehen. Auf die Verhältnisse des Straßenverkehrs sind keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.

#### 8 Umweltprüfung, Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt n. § 13a BauGB. Ein Umweltbericht n. § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

#### 9 Anlagen

- 9.1 Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz, ANG-6613-02 / 6613-02\_E04, Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH, Landshut, 25.10.2023
- 9.2 Überschlägige Bemessung der Versickerung, Ingenieurbüro Höllige-Wind, Anger, 28.06.2023
- 9.3 Beurteilung der Bodenverhältnisse, Dr. Kellerbauer, Marktschellenberg, 25.10.2023

Anger, den ..... 12. Dez. 2023 .....



.....  
Markus Winkler, Erster Bürgermeister

**Büro für  
Bauleitplanung**

Josef Brüderl Jahnstr. 10  
Dipl.-Ing. Univ. 83395 Freilassing  
Architekt 08654.7767 648  
Stadtplaner jb@josefbruederl.de