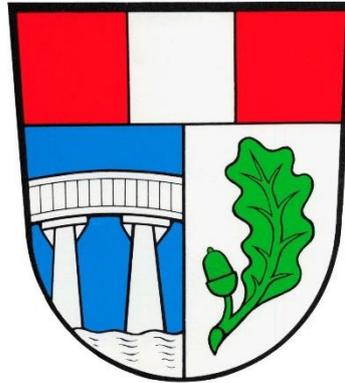


GEMEINDE EMMERTING
Landkreis Altötting



BEBAUUNGSPLAN NR. 23

„AM SALITERWEG“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
mit Grünordnungsplan

Begründung

November 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Emmerting
Untere Dorfstraße 3
D-84547 Emmerting

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Emmerting
Landkreis Altötting

**Bebauungsplan Nr. 23 „Am Saliterweg“
Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
mit Grünordnungsplan**

**Begründung
November 2021**

Inhalt

1.	Anlass und Auftrag	3
2.	Baurechtlicher Rahmen	3
3.	Flächennutzungsplan	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
5.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
6.	Bedarfsbegründung	7
7.	Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl	12
8.	Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung	14
9.	Verkehrerschließung	14
10.	Ver- und Entsorgung	15
11.	Grünordnerische Planung	16
12.	Hinweise	16
13.	Immissionsschutz	16
14.	Hochwasserschutz	17
15.	Umweltauswirkungen	18

Begründung

1. Anlass und Auftrag

Mit den städtebaulichen Zielen, die hohe Nachfrage nach Wohnraum abzudecken, Nachverdichtung und kompakte Innenentwicklung zu fördern sowie den Standort für eine Tagespflege und mehr barrierefreie Wohnungen für Senioren bereitzustellen, will die Gemeinde Emmerting auf einer großen Baulücke im Ortsteil Seng neue Wohnbauflächen weisen. Dafür wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat in seiner Sitzung am 09.11.2021 beschlossen, den **Bebauungsplan Nr. 23 „Am Saliterweg“** im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

ing Traunreut GmbH
Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

beauftragt.

2. Baurechtlicher Rahmen

Beim Bebauungsplan Nr. 23 „Am Saliterweg“ im Ortsbereich „Seng“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Das Grundstück Fl.-Nr. 84 bildet eine große Baulücke in dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Seng der Gemeinde Emmerting. Diese große landwirtschaftliche Fläche (derzeit Acker) war schon seit langer Zeit als Wohnbaufläche vorgesehen und so im Flächennutzungsplan gewidmet, auch die verkehrliche Erschließung ist durch den Saliterweg am Westrand und die Stichstraße des Nelkenwegs im Osten bereits vorbereitet. Aufgrund des Widerstands des Grundeigners war eine Bebauung aber bisher nicht möglich. Mittlerweile ist der im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seng aufgrund mehrerer Bebauungspläne um die ausgesparte Fläche „herumgewachsen“; durch den rasanten Baufortschritt im Baugebiet „Seng V“ sind aktuell bereits alle angrenzenden Grundstücke bebaut. Damit ist die Fläche zu einem „Außenbereich im Innenbereich“ geworden.

Durch Besitzerwechsel wird diese große Baulücke auf Fl.-Nr. 84 nun für Wohnbebauung verfügbar. Dies ist zur Nachverdichtung, Innenentwicklung und kompakten Siedlungsentwicklung städtebaulich wünschenswert und wird mit dem Bebauungsplan Nr. 23 angestrebt. Bereits in seiner Stellungnahme vom 10.06.2015 zur Flächennutzungsplanänderung im Bereich Ortsteil Seng hat das Sachgebiet 52 – Hochbau des Landratsamts Altötting die Fl.-Nr. 84 als Möglichkeit der Innenentwicklung empfohlen.

Die Grundfläche der geplanten Baugebiets gemäß § 19 BauNVO liegt - bei einer Fläche für Wohnbebauung von ca. 15.900 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 - weit unter 20.000 m². Eine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten, auch Artenschutzkonflikte sind auszuschließen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Daher kann der Bebauungsplan, auch gemäß Vorabstimmung der Gemeinde mit dem Landratsamt Altötting (Mitteilung des Sachgebiets 51 - Bauleitplanung vom 29.07.2021), im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** aufgestellt werden.

Beim beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m², keine Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist bisher im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerting als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung sollte unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen (Rundschreiben Oberste Baubehörde vom 12.01.2007).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerting wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan Nr. 23 „Am Saliterweg“ angepasst.

4. Übergeordnete Planungen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Region Südostoberbayern (18) geben Grundsätze (G) und Ziele (Z) vor:

Gemäß dem LEP liegt die Gemeinde Emmerting im allgemeinen ländlichen Raum. Gemäß LEP 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Hierzu werden u.a. der bedarfsgerechte Erhalt und der Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere Menschen notwendig (Zu 2.2.5 (B)).

Gemäß LEP 1.1.1 (Z) sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Aus den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerungsgruppen – z.B. Familien, Senioren oder Menschen mit Behinderung – ergeben sich unterschiedliche Ansprüche auch an den Raum. So soll etwa die

bedarfsgerechte Versorgung mit barrierefreien Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Erreichbarkeit gesichert werden (Zu 1.1.2 (B)).

Dazu gehört es, die natürlichen Lebensgrundlagen sowie die eigenständigen Siedlungsstrukturen zu erhalten. Darüber hinaus sollen Einrichtungen und Angebote für ältere Menschen bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dabei soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen angewendet werden (G 3.1).

Gemäß LEP 1.3.1. (G) und 6.2.1 (Z) soll durch verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Dem entspricht die Planung durch Anbindung des Baugebiets an das neue Fernwärmenetz der Gemeinde (Fernwärme Emmerting, FWE).

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen des LEP. Durch die städtebauliche Zielsetzung und die Ausweisung unterschiedlicher Nutzungsbereiche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird den unterschiedlichen Bedarfsansprüchen hinsichtlich der Altersstruktur und Wohnfläche Rechnung getragen (siehe 7. Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl). Durch die Planung einer Tagespflegeeinrichtung soll auf die Ansprüche älterer Menschen, durch die Ausweisung von Wohnbaufläche auf die hohe Nachfrage nach Baugrund und Wohnraum eingegangen werden. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Möglichkeiten zum Bau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie zur großzügigen Höhenentwicklung der Gebäude werden flächensparende Siedlungsformen umgesetzt.

Der Regionalplan 18 sieht darüber hinaus vor, dass die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet wird (II – 1 G). Durch die Innenentwicklung der Baulücke im Ortsbereich Seng mit bereits vorhandenen Anbindungsmöglichkeiten an bestehende Straßen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen entspricht die Planung auch diesen Grundsätzen.

Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

Zusammenfassend entspricht der Bebauungsplan mit seinem städtebaulichen Konzept und als Maßnahme der Innenentwicklung den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans.

5. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das geplante Baugebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Emmerting und ist dem Ortsteil/Siedlungsbereich Seng zuzuordnen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,81 ha und liegt auf dem Grundstück Flur-Nr. 84 der Gemarkung Emmerting sowie auf Teilflächen der Grundstücke 84/3T und 82T der Gemarkung Emmerting.

Der überplante Bereich ist von Wohnbebauung umgeben. Südöstlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 18 „Seng IV“ und Nr. 21 „Seng V“ an, im Westen, Norden und Osten eine Innenbereichssatzung. An der gesamten Nordwestseite grenzt der Saliterweg an, an der Südostseite mündet eine Stichstraße des Nelkenwegs. Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

6. Bedarfsbegründung

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, ist im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (StMWi vom 07. Januar 2020) die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G).

Bauland- und Wohnraumbedarf

Die Gemeinde Emmerting erfüllt aufgrund ihrer Lage überwiegend die Funktion einer Wohngemeinde, in der auch viele Beschäftigte der großen Industrie- und Gewerbegebiete in den umliegenden Gemeinden (insbesondere Burghausen, Burgkirchen, Altötting/Neuötting) wohnen.

Gemäß den bei der Gemeinde eingegangenen Anfragen, besteht seit Jahren eine starke und zunehmende Nachfrage nach Bauland und Eigentumswohnungen, von jungen Personen bis zu Senioren und von Einzelpersonen bis zu Familien.

Am 31.12.2019 wurden in der Gemeinde Emmerting 4.150 Einwohner gezählt (amtliche Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik, August 2021). Im Demographie-Spiegel von 2019 (Demographie-Spiegel Bayern – Gemeinde Emmerting – Berechnung bis 2031, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Juli 2019) wurde bis zum Jahr 2031 eine Bevölkerungszunahme um ca. 2,6 % auf 4.250 Einwohner vorausberechnet. Nur zwei Jahre später wird im kürzlich publizierten Demographie-Spiegel Bayern für die Gemeinde Emmerting – Berechnung bis 2033 (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand August 2021) für den 14-Jahres-Zeitraum von 2019 bis 2033 eine leichte Bevölkerungsabnahme um ca. -1 % auf 4.100 Einwohner angenommen.

Gemäß Daten des Einwohnermeldeamts betrug aber die Bevölkerungszahl der Gemeinde Emmerting am 04.01.2021 bereits 4.246 Personen (Hauptwohnsitz), was im Prognosezeitraum einer Zunahme von 2,3% entspricht. Selbst wenn eine Stagnation des weiteren Bevölkerungswachstums angenommen wird, ist für den Betrachtungszeitraum 2019 bis 2033 von einer Zunahme von mindestens 2% auszugehen.

Die amtlichen Bevölkerungsvorausberechnungen sind auch keine Prognosen, sondern gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik (2021) als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Es sind spezifische Faktoren in die Bewertung miteinzubeziehen, welche vor Ort und anhand der vorliegenden Erfahrungen und Gegebenheiten der Gemeinde am besten beurteilt werden können: z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte

Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel (Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Emmerting – Berechnung bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik 2021, Hinweiskasten S. 5 unten).

Nach Kenntnis der Gemeinde ist die Nachfrage nach Bauland und Wohnraum zunehmend hoch und ein Rückgang ist nicht abzusehen. Vor allem durch das weiterhin steigende und schnell erreichbare Arbeitsangebot in der Umgebung (u.a. wachsende Gewerbe- und Industriegebiete in Burgkirchen, Neuötting und Burghausen; neuer Betrieb Gemüsebau Steiner mit Fernwärmeenergie in Mehring) und durch Auswirkungen des Baufortschritts der BAB A 94 (Zunahme von Pendlern) ist auch mit weiterem Zuzug und zunehmendem Bedarf an Bauland und Wohnraum zu rechnen.

Aufgrund des realen Bevölkerungswachstums, der vor Ort erkennbaren Entwicklung des Bedarfs und den oben genannten ortsspezifischen Entwicklungen geht die Gemeinde Emmerting für den Betrachtungszeitraum 2019 bis 2033 begründet von einer Bevölkerungszunahme von mindestens 2 % aus.

Dies entspricht auch der für den Landkreis Altötting amtlich vorausgerechneten Bevölkerungszunahme von ca. 2,1 % für den gleichen Prognosezeitraum (Demographisches Profil für den Landkreis Altötting, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Dez. 2020).

Eine Schätzung des Wohnbaulandbedarfs (Eingabe in die Flächenmanagement-Datenbank 4.2 des LfU), bei einer Bevölkerungszunahme von mindestens 2 % und unter Berücksichtigung eines hier angemessenen durchschnittlichen jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,3 %, ergibt für den Prognosezeitraum 2019 bis 2033 einen **Wohnbaulandbedarf von mindestens 6,9 ha** (Abbildung 1).

Dem hohen Bedarf an Baugrundstücken und Wohnfläche kann die Gemeinde Emmerting derzeit aber keine verfügbaren Baugrundstücke bzw. Wohnraum gegenüberstellen. Die zuletzt, im ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Seng V“ ausgewiesenen Parzellen, sind verkauft; die Bebauung des zweiten Bauabschnitts wird - bis nach dem Rückbau einer Höchstspannungsleitung – auf absehbare Zeit noch nicht möglich sein. Noch unbebaute Baugrundstücke, auch im Ortsteil Seng, befinden sich in Privatbesitz und sind für die Gemeinde nicht verfügbar. Ebenso sind wegen der hohen Nachfrage im Ort keine leerstehenden / ungenutzten Gebäude oder Wohnungen mehr verfügbar.

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs Für die Kommune Emmerting

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2019: **4.150**
 Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %): **2,0**
 für einen Zeitraum von: **14** Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner: **469**
 Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): **2,132**
 Wohnungen je ha Wohnbaufläche* **18**

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,3** Prognosezeitraum (Jahre): **14**

Prognoseergebnis für das Jahr 2033:

Ab-/Zunahme der Einwohner:
 Bedarf an Wohnungen: aus der Bevölkerungsentwicklung
 und: aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:
Wohnbaulandbedarf:
 steht einem
 Innenentwicklungspotenzial von ha gegenüber
 ohne bereits aktivierte
 Innenentwicklungspotenziale von ha Anzahl:

Abbildung 1: Schätzung des Wohnbaulandbedarfs für die Gemeinde Emmerting für den Prognosezeitraum 2019 bis 2033.

Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und an Pflegeangebot für Senioren

Laut dem aktuellen Demographie-Spiegel Bayern für die Gemeinde Emmerting – Berechnung bis 2033 (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand August 2021) liegt das Durchschnittsalter in Emmerting über dem Durchschnitt Bayerns und des Landkreises Altötting.

Aktuell sind bereits ca. 700 der Einwohner in Emmerting über 70 Jahre alt.

Gemäß den Vorausberechnungen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand August 2021) werden im Jahr 2033 in Emmerting 13,0 % mehr 60- bis 75-Jährige und 32,6 % mehr über 75-jährige Senioren leben. Gleichzeitig wird der Anteil der im Berufsleben stehenden Personen zwischen 18 und 65, die als pflegende Angehörige in Frage kommen, in diesem Zeitraum um 13,5 % abnehmen.

Dem steht in Emmerting als Pflegeplatzangebot bislang das BRK-Seniorenhaus mit 48 Einzelzimmern gegenüber.

In der Gemeinde Emmerting nehmen auch die Anfragen nach barrierefreien und auch rollstuhlgerechten Wohnungen stark zu. Diese können durch den Gebäudebestand im Ort nicht abgedeckt werden.

Es besteht daher in Emmerting – zusätzlich zu dem allgemeinen Bedarf an Bauland und Wohnraum - ein hoher und im Prognosezeitraum zunehmender Bedarf an barrierefreiem Wohnraum sowie ein hoher und im Prognosezeitraum zunehmender Bedarf an Pflegeeinrichtungen / Pflegeplätzen.

Daher sind durch die Verbesserung des Pflegeangebots und den Bau von barrierefreien Wohnungen am Ort Möglichkeiten für Senioren zu schaffen, damit Einheimische auch im Alter in der gewohnten Umgebung in Emmerting bleiben und dabei so selbstständig wie möglich, bei so viel Pflege wie erforderlich, leben können. Dies entspricht auch dem Grundsatz G 3.1 des LEP, wonach der demographische Wandel und seine Folgen bei der Ausweisung von Bauflächen berücksichtigt werden sollen.

7. Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl

Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Saliterweg“ und Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) sollen einerseits die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um durch ein **breitgefächertes Angebot an Baugrundstücken und Wohnraum** bedarfsgerechten und erschwinglichen Wohnraum für alle Generationen am Ort zu schaffen.

Andererseits erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Saliterweg“, um auch dem Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und an Pflegeangeboten für Senioren Rechnung zu tragen. Dazu soll in dem Baugebiet der **Standort für eine Tagespflege-Einrichtung** bereitgestellt werden, und im unmittelbaren Umfeld der Pflegeeinrichtung sollen **Mehrfamilienhäuser mit barrierefreien und auch rollstuhlgerechten Wohnungen** entstehen. Durch eine Anordnung von barrierefreien Mehrfamilienhäusern um die geplante Tagespflegeeinrichtung ergeben sich wesentliche Vorteile sowohl für die zu Pflegenden als auch für die Logistik des Pflegebetriebs (z.B. Einsparung an Wegstrecken, Fahrstrecken, Fahrzeiten, Fahrkosten und Stellplätzen, fußläufige Erreichbarkeit, mehr Zeit für die eigentlichen Pflegeleistungen). Das Angebot verschiedener ambulanter Dienste (Ergotherapie, Fußpflege, haushaltsnahe Dienstleistungen u. v. m.) wird für die Bewohner in unmittelbarer Nähe verfügbar.

Mit der Nutzung der verbliebenen Baulücke im Ortsteil Seng soll dabei den landesplanerischen Erfordernissen der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** und des Flächensparens entsprochen werden. Die Bebauung soll im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung von flächensparenden Bauweisen und Erschließungsformen erfolgen, dies aber mit Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarbebauung im Ortsteil Seng.

Um den unterschiedlichen Anforderungen (Bauflächen, Wohnraum, barrierefreie Wohnungen und Pflegeangebot für Senioren, Ortsbild/Nachbarschaft) gerecht zu werden, werden vier unterschiedliche **Nutzungsbereiche** abgegrenzt:

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sollen Einzel- und Doppelhäuser mit der Zulässigkeit von je bis zu 2 Wohneinheiten entstehen (Nutzungsbereich I). Im Nordosten

soll zusätzlich der Bau von flächensparenden Reihenhäusern ermöglicht werden (je 1 Wohneinheit pro Reihenselement, Nutzungsbereich IV).

In den Nutzungsbereichen II und III im Südwesten, wo die geringste Dichte an Nachbarbebauung betroffen wird, sollen barrierefreie und auch rollstuhlgerechte Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 Wohneinheiten ermöglicht werden; ausnahmsweise sollen auch mehr Wohneinheiten zulässig sein, um auf möglichen künftigen Bedarf, z.B. an mehr und kleineren Seniorenwohnungen, reagieren zu können.

In dem unmittelbar von der Oberen Dorfstraße aus erreichbaren Nutzungsbereich III, wo zusätzliche Verkehrsbelastungen durch Pflegebetrieb die geringsten Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils sein haben, ist dabei eine **Tagespflegeeinrichtung** geplant. Mit dem Anschluss an die Obere Dorfstraße mit vorhandenem Geh- und Radweg ist auch eine akzeptable fußläufige Anbindung zur Ortsmitte und zu Versorgungseinrichtungen gegeben. Die Alzauen als Naherholungsbereich liegen ebenfalls in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Um eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen, wird eine großzügigere **Höhenentwicklung der Bebauung** angestrebt. Dabei wird auch ein Übergang zu den v.a. im Norden und Osten angrenzenden niedrigeren Bestandsgebäuden des Ortsteils Seng berücksichtigt. Für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser wird, wie bereits im südlich angrenzenden Baugebiet Seng V, eine maximale traufseitige Wandhöhe von 6,40 m festgesetzt. Für Mehrfamilienhäuser wird eine maximale traufseitige Wandhöhe von 8,70 m festgesetzt. Zur Minderung von Beeinträchtigungen des Ortsbilds und der Nachbargrundstücke ist dabei das 2. Obergeschoss zurückgesetzt als Staffelgeschoss anzulegen, zusätzlich werden begrünte Flachdächer zugelassen. Eine Visualisierung der möglichen Bebauung zeigte, dass diese Festsetzungen am Standort städtebaulich und für das Ortsbild vertretbar sind. Um ferner einer stärkeren Verschattung von an den Geltungsbereich angrenzenden Nachbargrundstücken entgegenzuwirken, wird durch Baufeldbegrenzung mindestens 4 m Grenzabstand vorgegeben.

Die versiegelten Flächen werden möglichst geringgehalten, die Erschließung wird durch Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur optimiert. Umweltschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange werden berücksichtigt.

8. Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtfläche des Planungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. **18.130 m²**. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

Bebauungs- und Grünordnungsplan:

- **Flächen für Wohnbebauung einschl. privater Flächen mit Pflanzbindungen** **15.921 m²**
- **Verkehrsflächen** **2.459 m²**
- **Öffentliche Grünflächen** **250 m²**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hinsichtlich der Gebietscharakteristik ist dieses überwiegend auf das Wohnen ausgerichtet.

Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Baufeldbegrenzung, Höhenentwicklung der Bebauung, zur Gestaltung der Gebäude und zur Durchgrünung, dienen der Rücksichtnahme auf die bestehende benachbarte Wohnnutzung, zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Eingriffsminimierung.

9. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Baugebiets wurde so konzipiert, dass nicht nur eine effektive und flächensparende Erschließung, sondern auch eine möglichst gleichmäßige Verteilung des zu erwartenden Verkehrs und möglichst geringe Verkehrszusatzbelastung für die Nachbarschaft erreicht wird. Dazu wird das Baugebiet über die nordöstliche wie auch die südwestliche Einmündung des Saliterwegs an die Obere Dorfstraße im Westen sowie an den Nelkenweg im Südosten angebunden. Die Grundstücke werden durch eine Verbindungsstraße und eine Ringstraße mittig durch das Neubaugebiet erschlossen, wodurch sich die geringsten Beeinträchtigungen der Nachbarschaft, kurze Fahrstrecken sowie geringer Flächenverbrauch ergeben. Dadurch werden Stichstraßen vermieden und eine günstige Durchfahrtssituation, auch für Müllabfuhr und Räumdienste, geschaffen. Für die Erschließungsstraßen wird dabei ein

Verkehrsraum von 6,0 m vorgesehen. Die geplante Tagespflegeeinrichtung wird an der südwestlichen Anbindung des Saliterwegs unmittelbar von der Oberen Dorfstraße aus erreichbar sein, wodurch sich die geringsten Verkehrsbelastungen aus dem Tagespflegebetrieb für die bestehende und geplante Wohnnutzung ergeben. Durch beidseitige Anbindung des Baugebiets an die nordöstliche Einmündung des Saliterwegs in die Obere Dorfstraße und an den Nelkenweg wird auch die Verkehrsbelastung aus der neuen Wohnbebauung gleichmäßiger verteilt.

Um ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken bereitzustellen und Behinderungen durch Parken auf den Erschließungsstraßen im Baugebiet entgegenzuwirken, werden je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze, davon jeweils mindestens eine Garage oder Carport, vorgegeben. Für Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche (in der Regel Single-Haushalte) wird nur 1 Stellplatz als ausreichend angesehen.

10. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sollen im Privatgrund aufgestellt und in den Einfriedungen zu integrieren, damit sie von außen jederzeit zugänglich sind.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt. Das Beseitigen der aus der zukünftigen Bebauung anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt durch Einleitung in das gemeindliche Kanalisationsnetz der Gemeinde Emmerting. Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Altötting sichergestellt.

Es erfolgen Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung und zum Grundwasserschutz gemäß amtlichen Richtlinien. Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken möglich ist.

Das neue Baugebiet wird, wie es bereits im südwestlich angrenzenden Baugebiet Seng V erfolgt ist, an das neue Fernwärmenetz der Gemeinde (Fernwärme Emmerting, FWE) angeschlossen. Damit wird gemäß LEP 1.3.1. (G) und 6.2.1 (Z) durch verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

11. Grünordnerische Planung

Durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebiets auf privaten Grünflächen sollen ein ansprechendes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Umgebung und Landschaft erzielt, Landschaftseingriffe gemindert und Lebensraumstrukturen geschaffen werden. Dazu gehören Festsetzungen zu Flächen für Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen, zur Begrünung nicht überbauter Flächen der Grundstücke mit standortheimischen Laub- oder und zu Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend: In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

12. Hinweise

Im Bebauungsplan erfolgen ferner sachdienliche Hinweise auf andere rechtliche Vorgaben und für Bauwerber, u.a. zum Schutz nachtaktiver Insekten, zur Duldung angrenzender ordnungsgemäßer Landwirtschaft, zur Sicherung von Bodendenkmälern, zur Erleichterung der Rettungsdienste, zum Niederschlagswasser, zum Schutz vor Hochwasser und Starkniederschlägen und zum PFOA-belastetem Bodenaushub.

13. Immissionsschutz

Vom ca. 1,7 km südwestlich gelegenen Industriepark Gendorf aus dürften gemäß Langzeit-Schallimmissionsmessungen der InfraServ GmbH & Co. Gendorf AG (Schalltechnische Langzeit-Untersuchung Industriepark Gendorf vom 10.12.2015, InfraServ GmbH, Müller-BBM) keine erheblichen Schallimmissionsbeeinträchtigungen auf den Geltungsbereich ausgehen.

Für den südwestlich benachbarten, an die Obere Dorfstraße angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21 "Seng V" wurde anhand der Verkehrszählraten von 2018 eine

Straßenverkehrs-Lärmberechnung der Mittelungspegel nach RLS-90 im vereinfachten Rechenverfahren durchgeführt. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete - Tag: 55 dB(A) / Nacht: 45 dB(A) - derzeit ab einem Abstand von > 21 m zur Fahrstreifenmitte eingehalten werden, im Prognosejahr 2033 ab einem Abstand von > 23 m zur Fahrstreifenmitte. Die Bauparzellen des Bebauungsplans Nr. 23 am Saliterweg liegen von der Oberen Dorfstraße aus erst in zweiter Bebauungsreihe und sind weiter als 40 m von der Fahrstreifenmitte entfernt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine Parzellen des geplanten Wohngebietes erheblich von Straßenlärm betroffen sein werden. Lärmschutzmaßnahmen werden demnach nicht erforderlich.

Derzeit verläuft nordwestlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 noch eine 220 kV-Freileitung. Die geplante Bebauung liegt aber – im Gegensatz zu dem Planbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 21 „Seng V“ – deutlich außerhalb des Schutzabstandes dieser Leitung und mindestens 90 m von der Freileitung entfernt, so dass von erheblichen Strahlenbelastungen durch elektrische und magnetische Felder nicht auszugehen ist. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass die derzeit bestehende 220 kV-Leitung in einigen Jahren rückgebaut wird, da durch den Betreiber TenneT TSO GmbH bereits ein neuer, leistungsfähigerer Ersatzneubau gemäß Bundesbedarfsplangesetz geplant wird (380-kV-Ersatzneubau Pirach – Pleinting, Abschnitt 1), die derzeitige Trassenführung aber keine Variante des Raumordnungsverfahrens für diesen Ersatzneubau ist.

14. Hochwasserschutz

Seit Fertigstellung der Deichbaumaßnahmen HWS Emmerting Bauabschnitt II ist der Geltungsbereich bis zu einem Abfluss von 725 m³/s (dies entspricht einem 100-jährlichen Hochwasser inkl. 15 % Klimazuschlag) vor Hochwasser geschützt. Teile des Geltungsbereichs liegen allerdings innerhalb einer amtlich ausgewiesenen Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Landesamt für Umwelt 2021). Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich.

Gemäß den Hinweisen des Wasserwirtschaftsamts Traunstein zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21 „Seng V“, können Starkniederschläge flächendeckend überall

auftreten, und voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Zur Risikominderung gegenüber Hochwassergefahren und Starkregenereignissen wird im Bebauungsplan vorsorglich festgesetzt, dass der Fertigfußboden der Wohngebäude im Erdgeschoss mindestens 25 cm über der Geländeoberfläche liegen muss. Durch die Festsetzung von mindestens 60% Begrünung auf Flachdächern wird mit zusätzlichen Retentionsflächen den Auswirkungen von Starkregenereignissen entgegengewirkt.

Ferner werden im Bebauungsplan Hinweise zu Hochwasserrisiken, zu Starkniederschlägen und zum hohen Grundwasserstand gegeben, verbunden mit Hinweisen zu ggf. daraus resultierenden Auflagen und Empfehlungen zu hochwasserangepassten Bauweisen.

15. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Stattdessen sind die Umweltbelange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung als wesentliche Auswirkungen darzulegen.

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird auf Fl.-Nr. 84 ca. 1,78 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) in Wohnbauland umgewandelt.

Mit der Überbauung und Versiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen ist unvermeidbar ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden. Durch Bebauung und Erschließungsmaßnahmen kommt es zu Veränderung der Bodenstruktur. Die Bodenbeeinträchtigungen werden aber durch Beschränkung der Grundflächenzahl und Versiegelungsverbote für befestigte Flächen (Vorgabe von wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) minimiert. Bisherige landwirtschaftliche Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln werden dagegen entfallen.

Mit Altlasten ist nach derzeitigem Kenntnisstand und aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung nicht zu rechnen. Allerdings liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit PFOA-Belastungen im Boden. Daher ist bei Bodenaushub die Allgemeinverfügung des Landkreises Altötting vom 20.08.2021 zum Umgang mit PFOA-belastetem Bodenaushub zu beachten (siehe Hinweise durch Text im Bebauungsplan).

Hinsichtlich des Grundwassers ist von Vorbelastungen aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Mit dem Wegfall von Düngung und Pflanzenschutzmitteln wird die Grundwasserbelastung verringert. Durch Textfestsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von Abwasser und zur Oberflächenentwässerung werden Risiken für das Grundwasser minimiert. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet bzw. versickert überwiegend vor Ort. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, liegt aber überwiegend innerhalb einer amtlich ausgewiesenen Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Landesamt für Umwelt 2021; siehe 14 Hochwasserschutz).

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes. Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschaftsschutzflächen nach BNatSchG und BayNatSchG, Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen sind in dem Bereich nicht vorhanden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen zu Flächen mit Pflanzbindungen und zur Durchgrünung des Wohngebiets mit standortheimischen Strauchgehölzen und Bäumen werden dagegen neue Habitatstrukturen geschaffen.

In den amtlichen Naturschutzfachdaten für den Geltungsbereich und die Umgebung keine bedeutsamen Lebensräume, Tier- oder Pflanzenarten erfasst. Geschützte Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind auf der strukturarmen Ackerfläche auf Fl.-Nr. 84 nicht ausgeprägt. Daher ist von einer geringen Lebensraumeignung und geringer Bedeutung für Fauna, Flora und die biologische Vielfalt auszugehen. Für artenschutzrechtlich prüfrelevante Tiergruppen und Pflanzenarten bietet der Geltungsbereich aufgrund seiner Struktur und seiner Lage keine nennenswerte Lebensraumeignung. Von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 BNatSchG als Folge der Bebauungsplanung ist daher nicht auszugehen.

Die landwirtschaftliche Freifläche auf Fl.-Nr. 84 hat wegen der geringen Fläche und des kaum vorhandenen Gefälles nur geringe Bedeutung für die Kaltluftzufuhr

angrenzender Wohngebiete. Für die Lufthygiene kommt dem Gebiet aufgrund fehlender Gehölze (keine Filterwirkung für Luftschadstoffe und nur geringe Sauerstoffproduktion) wenig Bedeutung zu. Beeinträchtigungen werden auch durch Pflanzgebote zur Durchgrünung ausgeglichen.

Für die Naherholung der Einwohner von Emmerting spielt der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle. Die von Bebauung umgebene Ackerfläche hat eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen im Randbereich des Plangebiets, durch die Festsetzungen zur Durchgrünung unbebauter Flächen und durch die Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer kann das derzeit strukturarme Landschaftsbild belebt und der Verlust der Freifläche aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden.

Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht vorhanden (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2021).

Insgesamt betreffen die Umweltauswirkungen vorwiegend die unvermeidbare Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden (mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen). Für die sonstigen Umwelt-Schutzgüter sind nur gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Emmerting, den 09.11.2021

.....

(Dienstsiegel)

Stefan Kammergruber

1. Bürgermeister