

Gemeinde Emmerting
Az.:

Gemeinde Emmerting
Landkreis Altötting

**Bebauungsplan Nr. 1 „Nord“
Änderung 2020 für das Flurstück 375/13**

Begründung



1. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 375/13 am Haydnweg 17 soll abgebrochen und das Grundstück soll in einer Maßnahme der Nachverdichtung neu überplant werden.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung umfasst die Fl.-Nr. 375/13 der Gemarkung Emmerting, Haydnweg 17, mit einer Fläche von 1247 m².

Das Änderungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten: Hauptstrasse
Im Südosten: Wohnbebauung an der Hauptstrasse und am Haydnweg
Im Südwesten: Haydnweg
Im Nordwesten: Wohnbebauung am Haydnweg

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Bei der Änderungsplanung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m², die im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt werden kann.

Dies ist möglich, da im Rahmen der Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Für diese Bebauungsplanänderung ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Städtebauliche Gründe stehen einer Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen, da sich die geplante mögliche Bebauung bzw. die Nutzungsmöglichkeiten nicht wesentlich von den jetzt gegebenen Möglichkeiten unterscheiden. Weiter sind keine zusätzlichen Aufwendungen für die Erschließung notwendig, da die Erschließungsstraßen nicht geändert werden müssen.

Insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet oder auf schützenswerte Güter zu erwarten.

4. Ziele der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine maßvolle Nachverdichtung, die nach den Zielen der Raumordnung eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung favorisiert und eine kompakte Gestaltung des Ortsbildes erlaubt. Mit der Planung soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, mit der möglichen Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus dem bestehenden Bedarf an Wohnungen Rechnung zu tragen.

Zur Umsetzung des Planungszieles werden die folgenden Festsetzungen geändert:

- Baugrenzen
- Zahl der Vollgeschosse
- Dachneigung

Neu festgesetzt wurde die Wandhöhe.

Für die Schaffung der notwendigen Stellplätze werden Flächen für Garagen und Stellplätze nordöstlich des Wohngebäudes zur Hauptstraße hin festgesetzt.

Im Übrigen gelten, soweit durch diese Bebauungsplanänderung nichts anderes festgesetzt wurde, alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nord“ auch für diese Änderung weiter.

5. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche: 1247 m²
- überbaubare Fläche 420 m²
- Bebaubarkeit: Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus

6. Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Hauptstraße und den Haydnweg erschlossen.

7. Versorgung mit Strom und Wasser; Entwässerung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH

Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung von Abwasser erfolgt über das Leitungssystem der Gemeinde Emmerting. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Emmerting vom 02. 03. 1992 ist zu beachten.

8. Naturschutzrechtliche Belange

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist im Bauleitverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Ebenso ist auf Grund der vorgesehenen Flächengrößen ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht notwendig.

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und Waldflächen sind nicht betroffen.

9. Umweltschutzrechtliche Belange

PFOA – Belastung

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt nach den vorliegenden Untersuchungen im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Erkenntnisstand eine Belastung der gegenständlich durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht ausgeschlossen werden. Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubs gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC- Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung.

Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m² und örtlicher Verwendung des Aushubes im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.

Bei Bodenaushub über 500 m³ ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA- Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs- / Entsorgungsweges wird empfohlen, einen nach § 18 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

10. Hochwasserschutz

Laut Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist der Bereich der Bebauungsplanänderung bei einem hundertjährigen Hochwasser HQ 100 nicht von Überflutung betroffen, da es durch eine Hochwasserschutzanlage vor Hochwasser geschützt ist.

Jedoch bei einem extremen Hochwasserereignis HQ extrem beträgt die maximale Wasserspiegellage auf dem Bereich der Bebauungsplanänderung 388,38 ü. NN, also ca. 1,40 m über Gelände.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ extrem) ist grundsätzlich verboten (§ 78 c WHG).
Beim Bau von Pelletheizungen sollte die Pellet- Lagerung hochwassersicher ausgeführt werden.

11. Grundwasser

Aufgrund des im Plangebiet vorherrschenden hohen Grundwasserstandes (der mittlere Grundwasserstand an der Messstelle Emmerting A2 beträgt 385,45 ü. NN) wird empfohlen, das Kellergeschoss mit wasserdichtem Beton und Arbeitsfugenbändern (weiße Wanne) herzustellen.

Entwurf vom 26.05.2020

Manfred Brunner
Dipl. Ing. (FH) Architekt
84513 Töging a. Inn
Tel. 08631/ 1674511
Email: ab@manfred-brunner.de