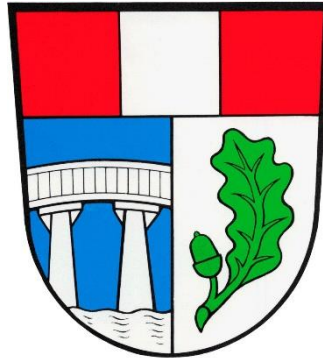


GEMEINDE EMMERTING
Landkreis Altötting



**1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 21
„SENG V“**

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Begründung

Januar 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

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Seng V“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Begründung

1 Anlass und städtebauliche Ziele

Der rechtsgültige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 21 „Seng V“ der Gemeinde Emmerting wurde im Jahr 2019 als Satzung beschlossen.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurde als Bezugsgeländehöhe das Bestandsgelände gemäß amtlichem Geländemodell festgesetzt. Im Zuge der auf die Bebauungsplanung erfolgten Erschließungsplanung und Geländevermessung hat sich aber ergeben, dass zur Umsetzung der Straßenentwässerung und der Abwasserentsorgung die Erschließungsstraßen teils erhöht über dem natürlichen Gelände liegen werden. Um auf zahlreichen Parzellen, bei denen sich starke Unterschiede zwischen Bestandsgelände und geplanter Straßenhöhe ergeben, die künftige Bebauung unter diesen Gegebenheiten realisieren zu können, wird es erforderlich, die geplante Höhenlage der Erschließungsstraße in den Bebauungsplan einzutragen und die Festsetzungen zur Höhenentwicklung bzw. die Bezugsgeländehöhe der Gebäude entsprechend auf die geplanten Fahrbahnhöhen zu beziehen.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für diese Anpassungen zu schaffen, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Seng V“ erforderlich.

Der Gemeinderat Emmerting hat daher in seiner Sitzung vom 26.01.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Seng V“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

„ing Traunreut GmbH“

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

beauftragt.

2 Änderungsbereich

Die 1. Änderung bezieht sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 21 „Seng V“. Der räumliche Änderungsbereich umfasst somit 4,38 ha.

3 Baurechtlicher Rahmen

Durch die geringfügigen Änderungen der 1. Änderung, welche auch keine für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen betreffen, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Änderung liegt im Bereich dessen, was die Gemeinde Emmerting gewollt hätte, wenn bei der Planaufstellung die sich erst im Zuge der Erschließungsplanung ergebenden Probleme hinsichtlich der Höhenlage der Erschließungsstraße, der Oberflächenentwässerung und der Abwasserentsorgung bereits bekannt gewesen wären. Die zu ändernde Definition der Bezugsgeländehöhe beruht wenig auf dem planerischen Willen der Gemeinde, sondern ergab sich dadurch, dass eine Bezugsgeländehöhe definiert werden muss, aber für die Planaufstellung noch keine Erschließungsplanung und Vermessung, sondern nur gröbere Geländedaten gemäß dem amtlichem Geländemodell DGM 5 als Bezug verfügbar waren.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die 1. Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen durch die 1. Änderung auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte bezüglich Risiken nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Daher kann die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies wurde auch durch das Landratsamt Altötting, SG 51 - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau - mit Nachricht vom 22.12.2020 so bestätigt.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4 Städtebauliche Planung und Änderungen

Zur Vorgabe einer einheitlichen praktikablen Bezugsgeländehöhe werden die geplanten Fahrbahnhöhen der Erschließungsstraßen als Hinweise durch Planzeichen in den Bebauungsplan aufgenommen, und in der Textfestsetzung Nr. 5.2 werden entgegen der

ursprünglichen Höhendefinition des natürlichen Geländes die geplante Fahrbahnhöhen der Erschließungsstraßen an der Grundstückszufahrt als Bezugshöhe festgesetzt.

Ferner wird - infolge der sich lokal ergebenden Höhendifferenzen - die Textfestsetzung C.5.2 ergänzt, um Aufschüttungen/ Abgrabungen auf das zur Einpassung von Häusern unumgängliche Maß zu begrenzen und um bei Geländeangleichungen zu Nachbargrundstücken Steilböschungen oder Stützmauern auszuschließen.

Bei stärkeren Geländeanpassungen wird für Nebenanlagen im Randbereich von Grundstücken die Fahrbahnhöhe nicht immer die geeignete Bezugsgeländehöhe sein. Daher wird die auch Festsetzung C.4.1 dahingehend angepasst, dass sich die Höhenentwicklung von Nebenanlagen auf das gemäß Festsetzung C.5.2 angegliche Gelände bezieht.

Die Textfestsetzung C.5.2 wird dafür wie folgt geändert:

„Die Höhenlage, Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, darf max. 0,30 m über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die geplante Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Interpolation der durch Planzeichen angegebenen Fahrbahnhöhen). Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser zulässig. Zu benachbarten Grundstücken hin ist das Gelände ohne Steilböschungen oder Stützmauern anzugleichen.“

Die Textfestsetzung C.4.1, Satz 1, wird dafür wie folgt geändert:

„Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer max. Grundfläche von 16 m² und mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 3,00 m, bezogen auf das gemäß Festsetzung C.5.2 angegliche Gelände, zulässig.“

Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert; es gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 21 „Seng V“.

Zur besseren Übersicht und Anschaulichkeit wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Seng V“ in die Plandarstellung eingearbeitet, so dass alle nun rechtsgültigen Festsetzungen aus einer einzigen Planunterlage ersichtlich sind.

Emmerting, den 26.01.2021

.....
Stefan Kammergruber

(Dienstsiegel)

1. Bürgermeister