

# GEMEINDE EMMERTING BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „NORD“

## ÄNDERUNG ÄNDERUNG AUF FLURSTÜCK- NR. 359/1T

---

### **BEGRÜNDUNG:**

#### **Umfang der Änderung:**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nord“ der Gemeinde Emmerting umfasst den Bereich des Grundstücks Flurstück- Nummer 359/1T, Gemarkung Emmerting und liegt an der Unteren Dorfstraße.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 440 m<sup>2</sup>.

#### **Anlass der Änderung:**

Der Eigentümer des Grundstücks Flurst.- Nr. 359 beabsichtigt, den nördlichen Teil des Grundstücks zu veräußern, damit hier noch ein kleines Wohnhaus (ca. 8/9 m) mit Garage und Erschließung von der Unteren Dorfstraße aus errichtet werden kann.

Das Vorhaben entspricht der angestrebten Nachverdichtung von bestehenden Wohnbauflächen.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist für den geplanten Neubau kein Baurecht eingetragen, nach Klärung mit dem Landratsamt Altötting ist hierfür die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Umsetzung wird der nördliche Teilbereich durch eine vorgeschlagene neue Grenze abgeteilt und ein Baurecht/ eine Baugrenze im nördlichen Grundstücksteil festgesetzt, in dem das geplante Gebäude, sowie eine Doppelgarage errichtet werden kann.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gelten auch für den neuen Änderungsbereich, zusätzlich werden für die Teilfläche Flst.-Nr. 359/1T folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

Für Wohngebäude zulässig: Satteldach SD 25 – 35°,

Für untergeordnete Anbauten zusätzlich zulässig: Pultdach PD 5 – 22°.

Zulässige max. zulässige Wandhöhe WH = 6,50 m (ab natürlichem Gelände).

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Dies gilt auch für Gebäude innerhalb der Baugrenzen.

Die zusätzlichen Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung und den dortigen Festsetzungen (gleiche Dachneigung auch bei der unmittelbar südlich angrenzenden Änderung vorhanden).

Gegenüber den bestehenden Festsetzungen wird bezüglich der Gebäudehöhe durch die Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe eine klare Begrenzung erreicht.

Zusätzlich wird auch die Einhaltung der Abstandsflächen festgesetzt.

Der Änderungsbereich liegt im Risikogebiet HQ extrem. Die gesamte Bebauungsplanfläche ist bereits seit langer Zeit bebaut. Im Änderungsbereich Flurstück- Nr. 359/1T wird lediglich ein sehr kleiner Lückenschluss im Zuge der Nachverdichtung von bestehenden Baulandflächen ergänzt.

Insofern wird für diese Kleinfläche ein Eintrag in den Änderungsbereich nicht für sinnvoll gehalten.

Der Bauherr des betroffenen Änderungsgrundstück wird von der Gemeinde auf das vorhandene Risikogebiet und die Empfehlung einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen, auch über das grundsätzliche Verbot neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten und über die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts zum Niederschlagswasser informiert.

Die Information und Empfehlung bezüglich der Belastung mit PFOA und den Umgang mit betroffenen Böden werden für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Hinweis mit folgendem Text aufgenommen:

Hinweis:

„Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand 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 Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung.

Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m<sup>3</sup> und örtlicher Verwendung des Aushubes im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.

Bei Bodenaushub über 500 m<sup>3</sup> 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 Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.“

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nord“ für den Bereich der Flurst.-Nr. 359/1T wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

aufgestellt: Neuötting, 27.10.2020, Satzungsbeschluss 09.12.2020

Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting