

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gelting – nördlich der Straße „Am Tanzfleckl““

Planfassung: 10.08.2023

Die Gemeinde Pliening hat den Bebauungsplan „Gelting – nördlich der Straße „Am Tanzfleckl““ am 07.05.2015 als Satzung beschlossen und am 10.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Zu den Zielen des Bebauungsplanes, den planerischen Voraussetzungen, den Planungsalternativen und den sonstigen Überlegungen und Informationen zum Baugebiet wird auf die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2015 verwiesen, welche weiterhin Gültigkeit besitzt.

In der Begründung in der Fassung vom 07.05.2015 wurde unter Ziffer 11 ausgeführt, dass der nördliche Bereich des Bebauungsplanes innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes liegt. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung sowie ein aufschiebend bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (Fassung zum Stand 2015) wurden in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 4.9 aufgenommen.

Sämtliche Versuche, die im Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung umzusetzen, blieben erfolglos. Mit den betroffenen Eigentümern konnte keine einvernehmliche Lösung erzielt werden.

Durch Neuregelungen im Wasserhaushaltsgesetz besteht seit Januar 2018 die Möglichkeit die Festsetzungen zum faktischen Überschwemmungsgebiet entfallen zu lassen. Zur Klärung, ob diese Voraussetzungen gegeben sind wurde zunächst eine Untersuchung des betroffenen Gebietes durchgeführt.

Seit März 2023 liegen Untersuchungsergebnisse des Ingenieurbüros Behringer aus Mühldorf zu den Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Plangebiet vor. Diese zeigen, dass bei einem 30jährigen Hochwasserereignis kleinere, wenige Quadratmeter große Flächen einen Rückstau bei Starkregen von maximal 0,1 m aufweisen.

Bei einem 50jährigen Hochwasserereignis sind diese Flächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 854/15/Teilfläche Gemarkung Gelting im westlichen Bereich etwas größer, jedoch immer noch maximal 0,1 tief.

Bei einem 100jährigen Hochwasserereignis umfassen diese Fläche im westlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 854/15/Teilfläche Gemarkung Gelting eine Größenordnung von ca. 100 m², verteilt auf mehrere Flächen. Auch hier beträgt die Tiefe maximal 0,1 m.

Verglichen mit der Planzeichnung liegen die Flächen, auf welchen bei einem 100jährigen Hochwasserereignis ein Rückstau von Niederschlagswasser entstehen könnte, überwiegend außerhalb der als Bauflächen ausgewiesenen Bereiche.

Da im Bebauungsplan bereits unter den textlichen Festsetzungen – B 4.4.1 – geregelt ist, dass die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, von der Oberkante der Straßenmitte gemessen, 0,30 m nicht überschreiten darf, sind bereits Vorgaben zum Schutz vor Starkregen im Bebauungsplan enthalten.

Zur Verdeutlichung des Schutzes vor Starkregenereignissen wird zudem der bisherige Hinweis durch Text – D 4 – in eine Festsetzung durch Text – B 4.9 neu – geändert.

Zusammengefasst ergeben sich damit folgende Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan:

1. Festsetzung durch Planzeichen:

Entfall bisherige A 11 (nicht mehr relevant/außerhalb des Geltungsbereiches des Änderungs-Bebauungsplanes)

Entfall bisherige A 18 (nicht mehr relevant)

2. Festsetzung durch Text:

Entfall bisherige B 2.3 (unzutreffend für den überplanten Bereich)

Entfall bisherige B 4.9 (durch Wegfall faktisches Überschwemmungsgebiet obsolet)

Neuregelung unter B 4.9 hinsichtlich wasserdichter und auftriebssicherer Unterkellerungen

Ergänzung in B 6.1 hinsichtlich der bereits festgesetzten Ausgleichsflächen im Jahr 2015

3. Hinweise durch Planzeichen:

Entfalls bisherige C 9 (unzutreffend für den überplanten Bereich)

4. Hinweise durch Text:

Entfall einer Formulierung unter D 3 zur Ausführung von Kellern und Lichtschächten.

Entfall der bisherigen D 4 (Formulierung in Festsetzungen durch Text)

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Umweltprüfung und Umweltbericht sind demnach entbehrlich (§ 13 Abs. 3 Satz 1, 1. Halbsatz Baugesetzbuch).

Pliening, XX.XX.2023

Roland Frick
Erster Bürgermeister