



Zeichenerklärung für Festsetzungen

— — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- - - - - Baugrenze

Flutkorridore

Sohlage 421,40 m ü. NN
Höhenlage der Sohle über Meeresspiegel

Strassenablauf 422,00 m ü. NN

Transformatorstation

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
Landkreis Altötting
Az. 6102-2/1

Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“ 26. Änderung – „Bereich Greinmühle“

Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz am 05.03.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 „Hirten“ zu ändern und die 26. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Greinmühle“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 26. Änderung des Bebauungsplanes gilt für die Fl.-Nrn. 739/8 und 739/10 der Gemarkung Neukirchen.

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Zeichnerische Festsetzungen:
Freizuhaltende Flutkorridore

Textliche Festsetzungen:

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist 422 mÜNN.
2. Der Flutkorridor muss in der vollen aus der Planzeichnung ersichtlichen angegebenen Sohlbreite und -lage freigehalten (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen u.a.) werden. Der Anschluss an die Flächen der Flutkorridore hat außerhalb der Flutkorridore mit einer Böschungsneigung von mindestens 1 : 1 zu erfolgen. Darüber hinaus gehende breitere Böschungsneigungen sind möglich, müssen aber ebenfalls gänzlich außerhalb der Grenzen der Flutkorridore liegen.
3. Ansonsten gelten alle Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“ und der 17. (Bereich Schäferstraße), 21. (Bereich Auhäusweg) und der 24. Änderung des Bebauungsplanes weiter.

§ 3 Hinweise

1. Die Baugrundstücke liegen innerhalb des vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein ermittelten Überschwemmungsgebietes der Alz. Dort muss bei einem HQ100-Hochwasser mit einer Überflutung bzw. teilweisen Überflutung der Baugrundstücke gerechnet werden. Die jeweils maßgebenden Wasserspiegellagen wurden in einem hydraulischen Gutachten ermittelt, das bei der Gemeinde eingesehen werden kann. Sie sind bei der Bauausführung zu beachten. So müssen alle möglichen Zustromöffnungen der Gebäude (Kellerfenster, Fugen, Leitungen u.a.) oberhalb der maßgeblichen Wasserspiegellage zuzüglich Freibord gesetzt bzw.

durch entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen drückendes Wasser abgedichtet werden. Der Freibord ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein festzulegen.

Unabhängig von der Hochwassergefahr besteht bei Starkregenereignissen grundsätzlich die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Außerdem ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eigenverantwortliche geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen (z.B. statische Sicherungsmaßnahmen gegen Wasserdruck, Auftrieb oder Aufschwimmen).

Jede Person, die durch Hochwasser betroffen ist, ist nach § 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Davon sind auch alle Arten von Baumaßnahmen betroffen. Vor allem bei der Errichtung von Einzelgebäuden ist darauf zu achten, dass durch die mögliche Sperrwirkung neuer Gebäude keine unzulässigen Beeinträchtigungen Dritter (Auswirkungen auf das Retentionsvolumen und die Abflusssituation) entstehen können. Auf den Erläuterungsbericht des hydraulischen Gutachtens wird verwiesen. Darüber hinaus wird empfohlen, derartige Planungen mit den für wasserrechtliche Angelegenheiten zuständigen Stellen des Landratsamtes abzustimmen.

2. Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.
3. Im Ortsteil Hirten gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (Entwässerungssatzung – EWS) vom 16.11.2012. Hiernach muss Niederschlagswasser von befestigten Flächen (auch Dächern) versickert werden, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist.
4. Im Planungsbereich befinden sich eine Transformatorstation und mehrere Kabel. Die Schutzzonenbereiche entlang der Trassenachse sind bei Aufgrabungen zu beachten und von tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Burgkirchen a.d.Alz, den 03. MRZ. 2015

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

Klaus Huber
Bauverwaltung

Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 12.11.2013 den Aufstellungsbeschluss über die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“ gefasst.
2. Der Entwurf der 26. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Greinmühle“ (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) wurde vom Gemeinderat am 11.11.2014 gebilligt.
3. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB Gelegenheit gegeben, bis 22.12.2014 Stellung zu nehmen.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2014 bis 22.12.2014 durchgeführt. Die Auslegung ist am 12.11.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.
5. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 20.01.2015 abgewogen; der hiernach geänderte Entwurf wurde gebilligt.
6. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB Gelegenheit gegeben, bis 02.03.2015 zu den geänderten Inhalten der Satzung Stellung zu nehmen.
7. Die nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2015 bis 02.03.2015 durchgeführt. Die Auslegung ist am 22.01.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.
8. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit Beschluss des Gemeinderates vom 10. MRZ. 2015 die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“ als Satzung beschlossen.

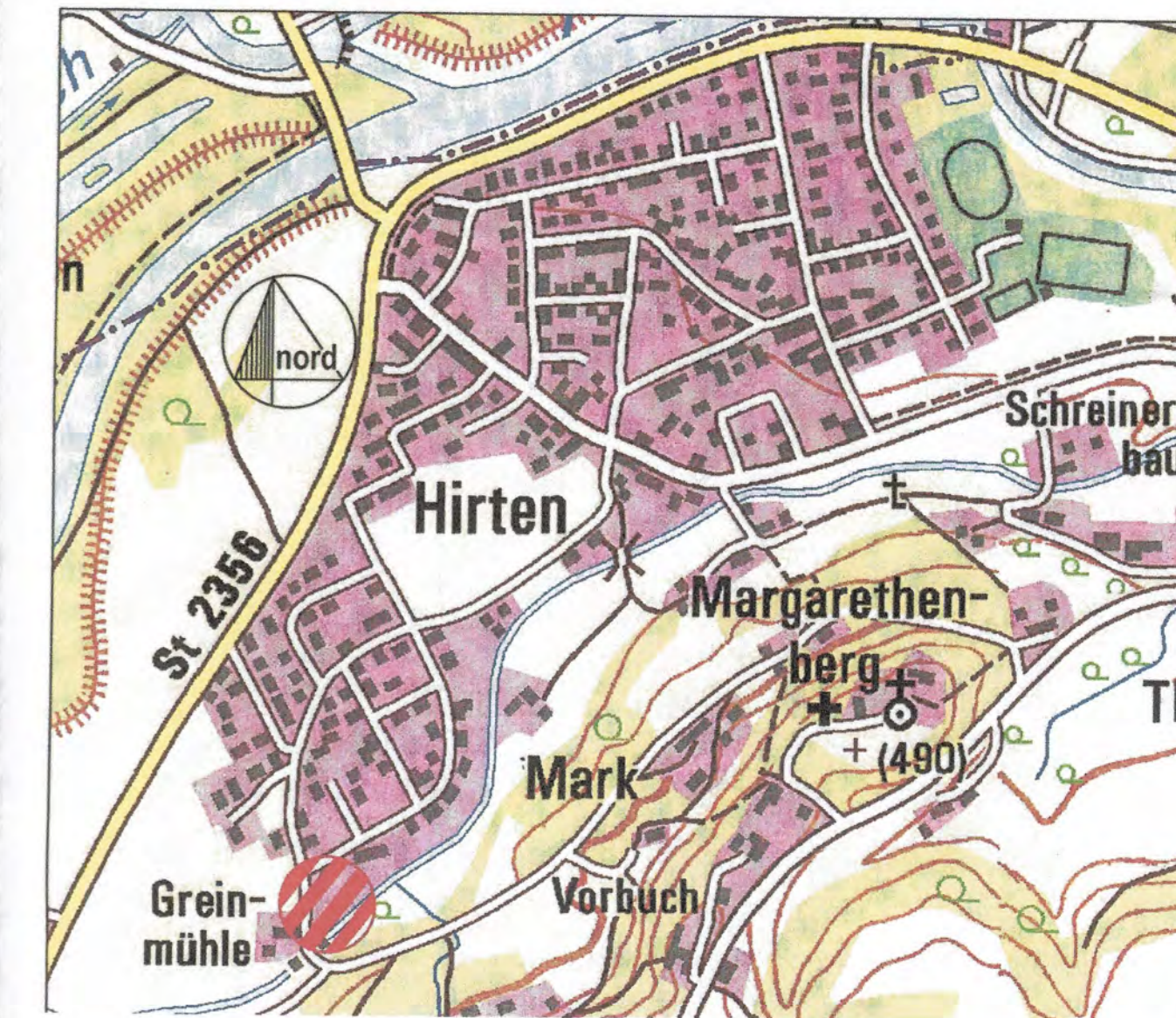
Burgkirchen a.d.Alz, den 27. MRZ. 2015

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

9. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat die 26. Bebauungsplanänderung am 31. MRZ. 2015 durch Anschlag an dem Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d.Alz, den 01. APR. 2015

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 "Hirten" 26. Änderung "Bereich Greinmühle"

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz den 03.03.2015

M. 1 : 1000

**Bebauungsplan Nr. 17 „Hirten“,
26. Änderung „Bereich Greinmühle“
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Begründung

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Hochwasserereignisse der jüngsten Vergangenheit machen eine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“ im Bereich der Hochwasserzonen notwendig. Unter Berücksichtigung des Übersichtslageplanes des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 10.01.2007 zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für die Fluss-km 19,7 bis 22,3 sind im Bereich der Greinmühle insbesondere die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 739/8 und 739/10 der Gemarkung Neukirchen so von einem möglichen Hochwasser gefährdet, dass dort eine ungefährdete Wohnbebauung im bestehenden Planungsumfang nicht mehr gewährleistet ist.

Die dort drohende Hochwassergefahr und insbesondere die detaillierten Überschwemmungsbereiche waren weder bei der Bebauungsplanaufstellung am 22.03.1974, noch bei der 17. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich Schäferstraße vom 01.09.1994 bekannt. Insofern wurden damals auch Bereiche in eine mögliche Wohnbebauung mit einbezogen, die nach den heutigen Erkenntnissen im Überschwemmungsgebiet liegen.

Während die anderen Bereiche Hirtens durch die Aufschüttung eines Sandsackdammes auf der Staatsstraße 2356 geschützt werden können, ist dies im Bereich der Greinmühle nicht der Fall. Hier dringt das Oberflächenhochwasser der Alz durch ein Rohr, das unter der Staatsstraße verläuft, in den Bereich der Greinmühle ein. Der Wasserablauf verläuft über die genannten gefährdeten Bereiche, die nun durch eine Änderung des Bebauungsplanes geschützt werden sollen.

Um detaillierte Werte über den Hochwasserabfluss innerhalb der gefährdeten Flächen des Bebauungsplanes zu erhalten, wurde unter Zugrundelegung der Daten des Wasserwirtschaftsamtes und eigener Messungen des beauftragten Gutachterbüros ein Gutachten erstellt, aus dem die Wasserstände bei einem HQ100-Hochwasser auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Hochwasserstände des Walder Mühlbaches und der Wasserführung des Wimpersinger Grabens ermittelt werden konnten.

Mit diesen ermittelten Daten sollen nun die Baufenster der betroffenen Grundstücke so modifiziert werden, dass ein ungefährdeter Hochwasserabfluss auch bei einem HQ100-Hochwasser gewährleistet wird.

Lage und Größe des Planungsgebietes:

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Fl.Nrn. 739/8 und 738/10 der Gemarkung Neukirchen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“. Das Änderungsgebiet wird

- im Norden vom Auhäuslweg
- im Osten vom Anwesen Auhäuslweg 11
- im Süden vom Walder Mühlbach und
- im Westen von der Greinstraße

eingegrenzt und hat eine Größe von ca. 1391 m².

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Bebauungsplanänderung muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden, da sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändert. Die betroffenen Grundstücke liegen im seit dem 22.03.1974 geltenden Bebauungsplan Nr. 17 „Hirten“ bzw. in den Änderungsgebieten der 17. Änderung „Bereich Schäferstraße“ vom 01.09.1994 und 21. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Auhäuslweg“ vom 11.12.2003. Nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet und die umgebenden Plangebiete sind nicht zu erwarten.

3. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan für Hirten wurde Anfang der 70er-Jahre für den bestehenden Ortsbereich Hirten aufgestellt. In verschiedenen Änderungen wurde den geänderten Bedürfnissen der Bevölkerung und der Fortentwicklung der Städteplanung Rechnung getragen. Nun soll aufgrund neuer Erkenntnisse durch die Hochwasserereignisse der jüngsten Vergangenheit unter Berücksichtigung des Übersichtslageplanes des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 10.01.2007 zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für die Fluss-km 19,7 bis 22,3 und der Ergebnisse des hydraulischen Gutachtens des Ingenieurbüros aquasoli der Hochwasserschutz in der Planung Berücksichtigung finden.

Die Karte des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein weist bei einem HQ100-Hochwasser im Bereich östlich der Greinstraße (- dieser Bereich wurde im Rahmen der 17. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Schäferstraße“ in das Plangebiet einbezogen -) auf den Flurstücken 739/8 und 739/10 eine teilweise Überflutung der Bauparzellen aus.

Mit einer Modifizierung der Bauparzellen (Anpassung der Baufenster) unter Berücksichtigung des Hochwasserabflusses durch die im Plan dargestellten Flutkorridore kann die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern erhalten werden. Durch die Einhaltung der Flutkorridore bleibt ein geregelter Hochwasserabfluss gewährleistet. Damit ist auch im weiteren Umfeld keine nachteilige Wirkung auf andere Grundstücke und Wohnbebauungen zu befürchten.

Insgesamt bleibt mit dieser Maßnahme das planerische Konzept des bestehenden Bebauungsplanes erhalten und der Schutz der bestehenden Siedlung vor Hochwasser gewährleistet.

4. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen.
Für die Modifizierung der Baufenster und die Flutkorridore sind keine Erschließungsmaßnahmen notwendig.

5. Gründordnung

Die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 „Hirten“ gelten auch weiter für diese Änderung.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffsmaßnahmenregelung ist nicht notwendig, da keine weitere Verdichtung bzw. kein weiterer Flächenverbrauch zur jetzigen Bebauung stattfindet.

6. Strom, Wasser, Abwasser

Durch die Planänderung ändert sich die bestehende Stromversorgung sowie die Ver- und Entsorgung (Wasser, Kanal) nicht. Die Stromversorgung erfolgt weiterhin durch die jeweiligen Energieversorgungsunternehmen, die Wasserver- und -entsorgung wird über das Leitungssystem der Gemeindewerke Burgkirchen a.d.Alz gewährleistet. Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit versickert.

7. Umweltbericht

Auf Grund der vorgesehenen vereinfachten Änderung ist ein Umweltbericht nach § 2 BauGB nicht erforderlich.

8. Städtebauliche Werte

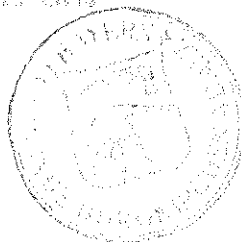
Durch die Planänderung verändert sich die Fläche des Baugebietes nicht. Die bebaubaren Flächen, Wege- und Grünflächen werden mit Ausnahme der Verkleinerung der Baugrenzen im Bereich des Flutkorridors nicht verändert.

9. Sonstiges

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Burgkirchen a.d.Alz, 27. NOV. 2015


Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister




i.A.
Klaus Huber
Bauverwaltung