Begründung

72. Änderung des Bebauungsplanes "Neufang“ Gem. Altenmarkt a.d. Alz

der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Landkreis Traunstein

31. März 2022

Planung: Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg

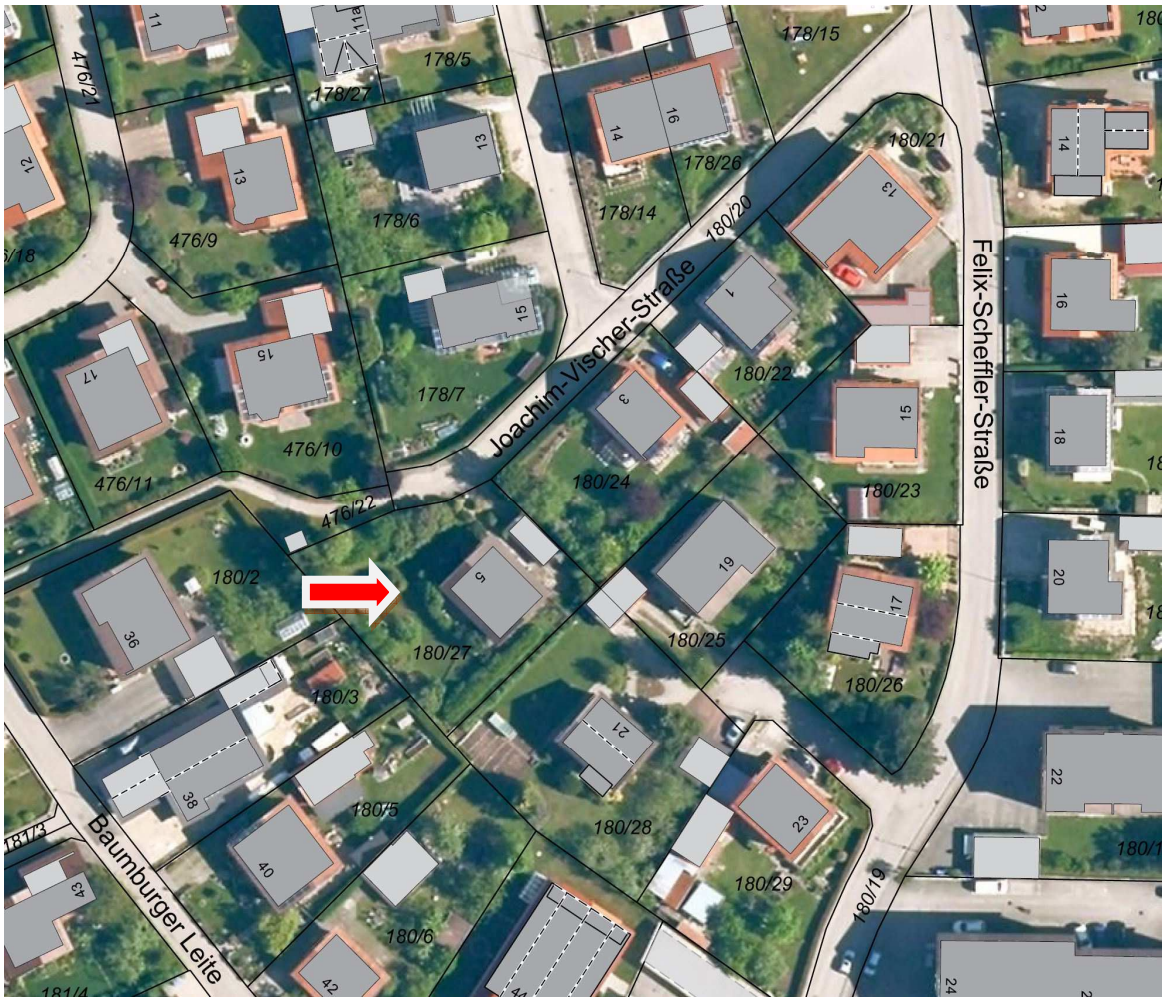
Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

1. Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz hat am …….. die 72. Änderung des Bebauungsplanes „Neufang“ in Altenmarkt a.d. Alz beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 108/27, Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz, Joachim-Vischer-Straße 5.

Das Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 der BauNVO festgesetzt.



Luftbild

2. Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Neufang“.

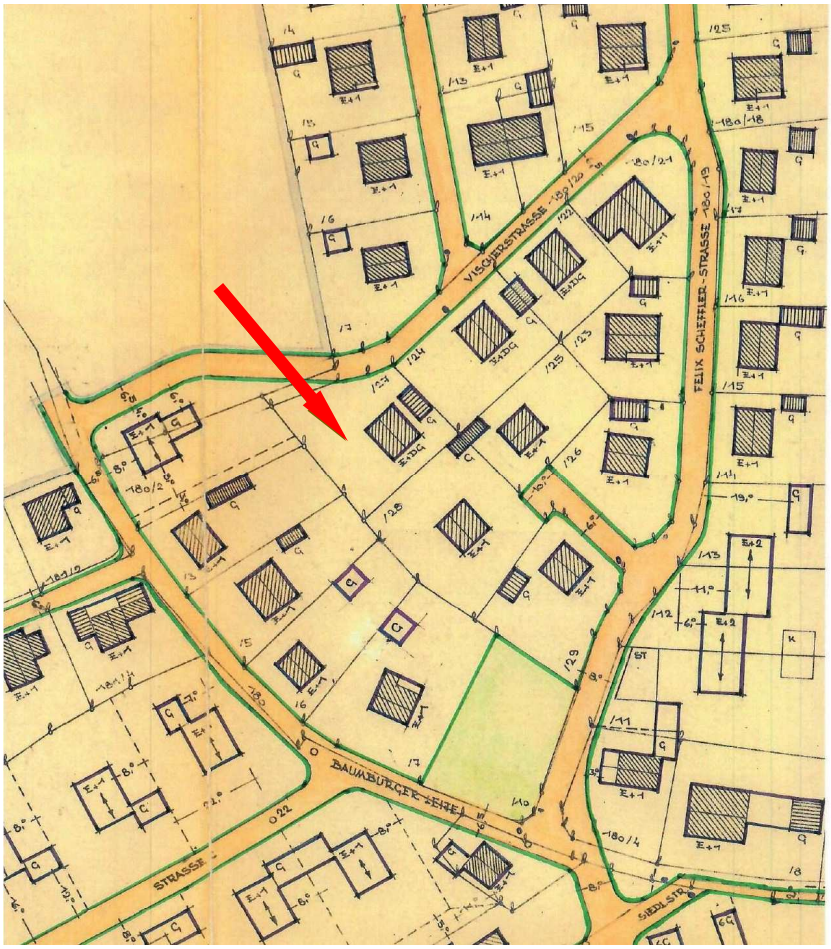
Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich

3. Anlass der Änderung

Der Eigentümer des betroffenen Grundstückes, Fl. St. 180/27 Gem. Altenmarkt a.d. Alz, Joachim-Vischer-Straße 5, hat die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Der Eigentümer möchte das ca. 930 m² große Grundstück teilen um eine Bebauung mit 2 kleinen Einfamilienhäusern, für seine beiden Kinder, zu ermöglichen.

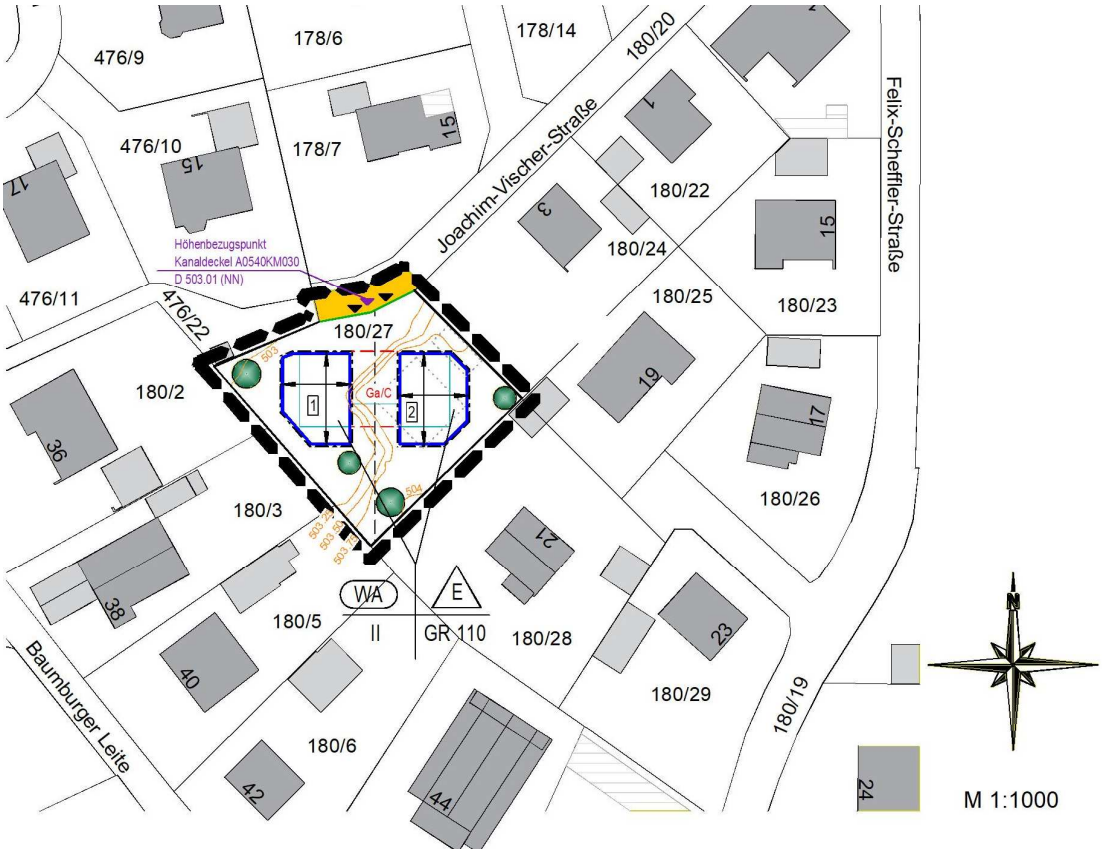


Rechtskräftiger Bebauungsplan „Neufang“ (nicht maßstäblich) 30.09.1964

Vor dem Hintergrund des kosten- und flächensparenden Bauens und den knapper werdenden Ressourcen an Bauland, aber auch den möglichen Finanzmitteln, ist das Grundstück ideal für 2 Familien geeignet.

Der Grundsatz der Regierung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird im Änderungsgebiet durch die Nachverdichtung sinnvoll umgesetzt.

4. Planung



72. Bebauungsplanänderung „Neufang“ (nicht maßstäblich)

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Punkte:

- Änderung der Baufelder / Baugrenze sowie der Fläche für Garagen/Carport
- Das Maß der Baulichen Nutzung wurde in folgenden Punkten geändert:
  - Die zulässige Grundflächenzahl wurde durch eine max. überbaubare Grundfläche von jeweils 110 m² für das Hauptgebäude (GR 110) und max. 45 m² für die Garagen/ Carports festgesetzt. Die überbaubaren Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit max. 0.6 festgesetzt
  - Die Anzahl der Vollgeschoße wird mit max. II (2 Vollgeschosse) festgesetzt.
  - Die traufseitige Wandhöhe des Hauptgebäudes (6.80 m ab OKFB EG) sowie ein Bezugspunkt der Höhenfestlegung wird definiert.
  - Dachformen, Dachneigungen sowie Deckungsmaterialien werden festgesetzt. Stand- und Quergiebel sind zulässig

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Änderung innerhalb eines Siedlungsgebietes handelt, sind die Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung bis zur Grundstücksgrenze bereits vorhanden. Die komplette Erschließung, Ver- und Entsorgung ist gesichert.

6. Artenschutzrecht

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein könnten.

Das Änderungsgebiet liegt in einem Siedlungsgebiet. Das bestehende Wohnhaus wurde komplett geräumt und befindet sich derzeit im Abbruch. Es gab keine Hinweise (Kot, Urinspuren oder Fraßreste) die auf eine Besiedlung durch Fledermäuse hindeuten.
Die Bäume wurden innerhalb der zulässigen Fällzeit gefällt.
Hinweise auf eine Besiedlung des betroffenen Gebäudes oder der zu fällenden Bäume durch planungsrelevante Vogelarten lagen nicht vor.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) - auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff begründet, der nach dem BauGB auszugleichen wäre.
Ein Eingriff, der nach Naturschutzrecht zu bewerten wäre, wird ebenfalls nicht begründet.

7. Denkmalschutz

Kultur-, Bau- bzw. Bodendenkmäler und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht enthalten bzw. bekannt.
Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen.

Aufgestellt:
Altenmarkt a.d. Alz,

Stephan Bierschneider, 1. Bürgermeister