



Begründung
9. Änderung des Bebauungsplanes
„Gatterer“ Fl.St. 1021/9
Gem. Altenmarkt a.d. Alz

der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Landkreis Traunstein

05. Mai 2023



Planung:

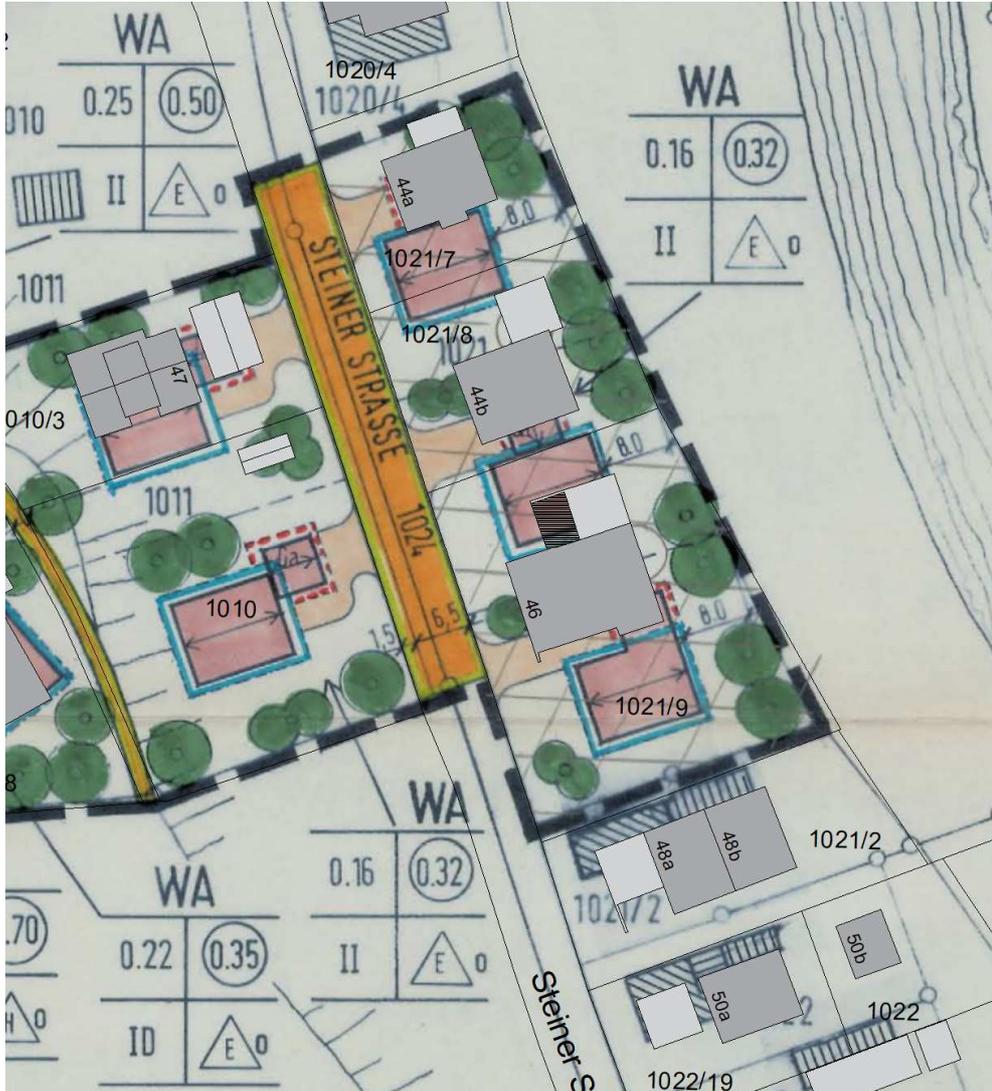
Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

1. Anlass der Änderung

Die Eigentümerin des betroffenen Grundstückes, Fl. St. 1021/9, Steiner Straße 46, Altenmarkt a.d. Alz, hat eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

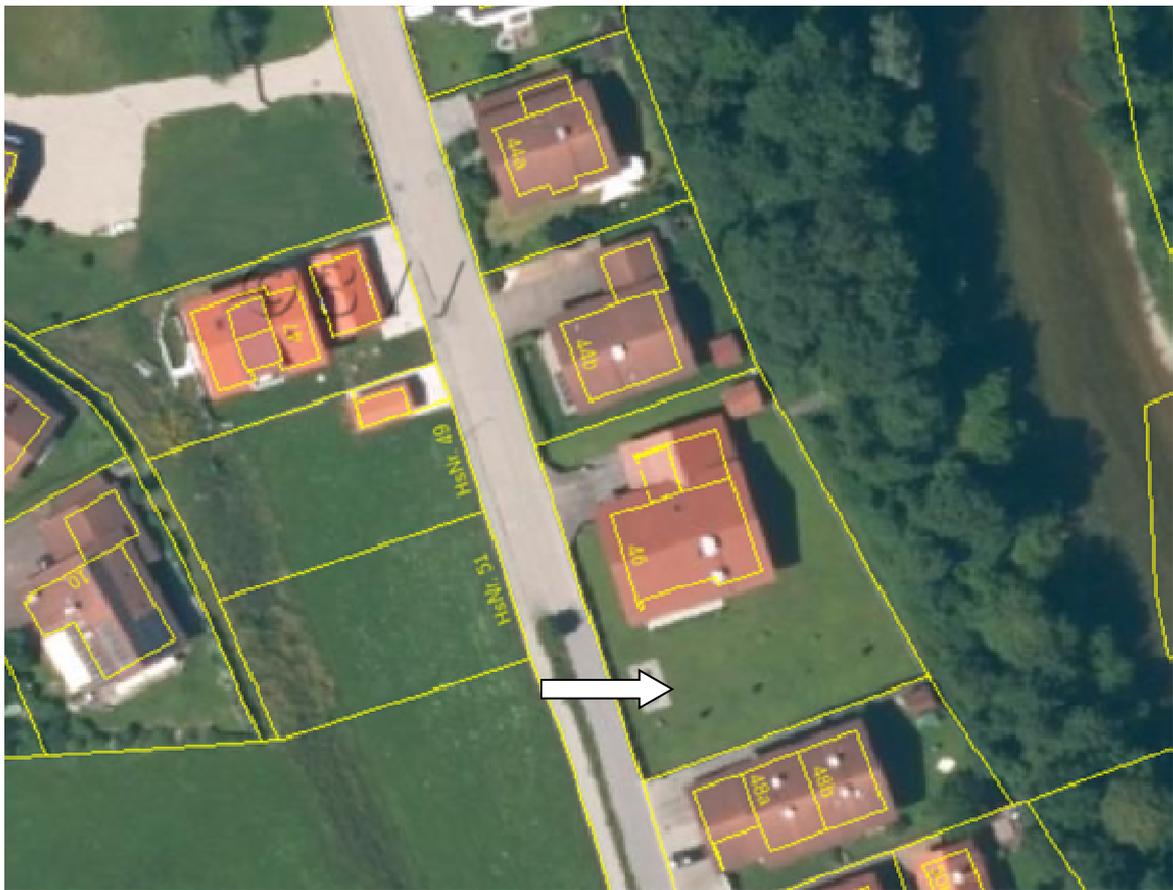
Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 16.01.1986 sieht in dem Bereich östlich der Steiner Straße eine Grundsteilung vor, die mit der Realität absolut nicht übereinstimmt. (Siehe Bild Überblendung B-Plan und Lageplan).



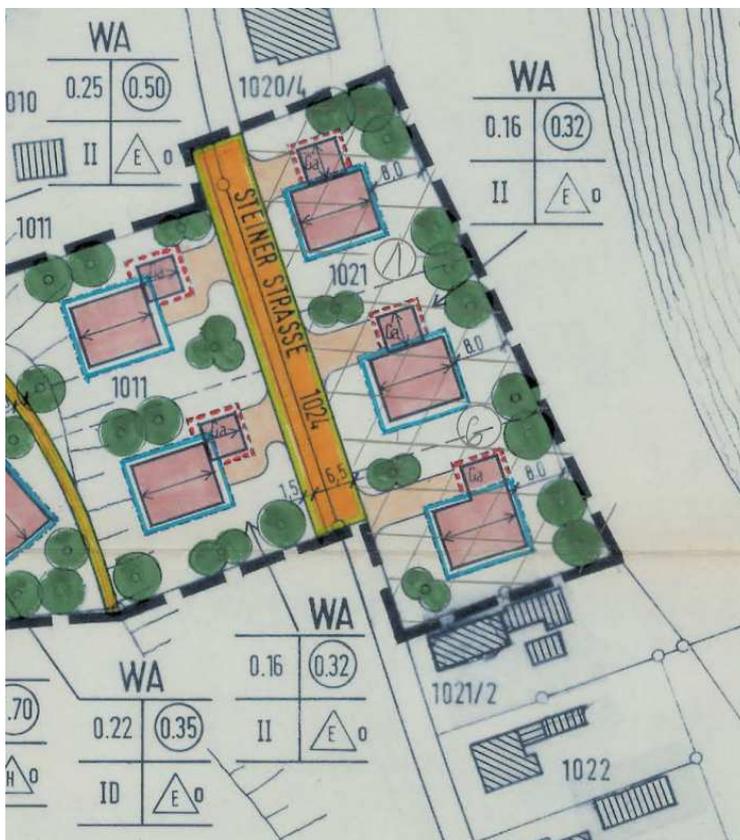
Die Grundstücke Steiner Straße 44a (Größe ca. 570 m²) und 44b (Größe ca. 570 m²) wurden verkleinert, das betroffenen Grundstück Steiner Straße 46 hat deshalb eine Größe von 1.365 m².

Für die Eigentümerin, die als Rentnerin allein in ihrem Haus lebt, wird die Pflege des großen Grundstückes immer beschwerlicher. Aus diesem Grund soll eine Teilfläche (ca. 450 m²) abgetrennt werden. Auf dieser Fläche kann ein bezahlbares Wohnhaus für eine kleine Familie entstehen („Flächensparenden Bauen“).

Die Bebauung im Umfeld des Änderungsbereiches ist bereits sehr dicht bebaut.



Luftbild Bebauung „Steiner Straße“



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gatterer“

2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche (ca. 450 m²) das Grundstückes Flurnummer 1021/9, Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz.

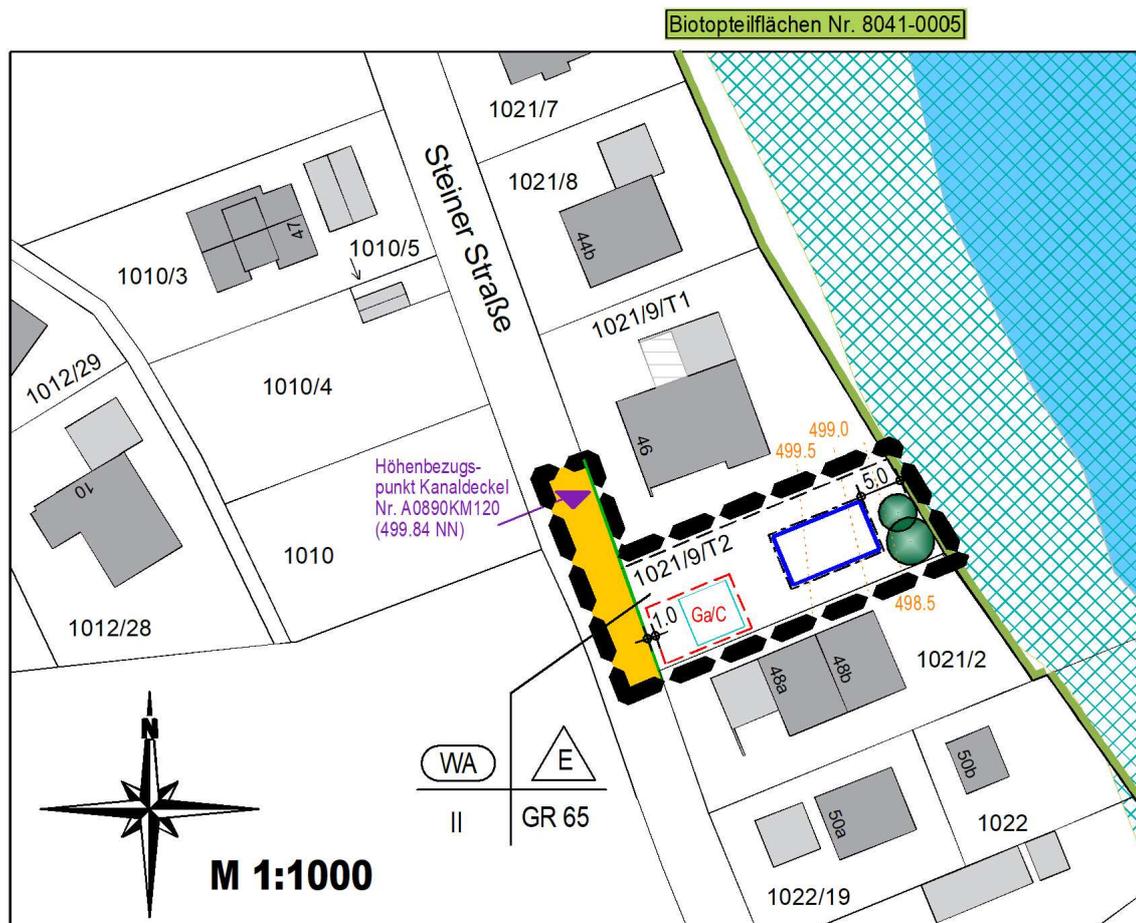
3. Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Gatterer“.

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.

4. Planung



9. Bebauungsplanänderung „Gatterer (nicht maßstäblich)

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Punkte:

- Teilung des Grundstückes
- Zusätzliches Baufeld / Baugrenze sowie der Fläche für Garagen und Carports.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird in folgenden Punkten geändert:
 - Die zulässigen überbaubaren Grundflächen soll für das Hauptgebäude (GR) max. 65 m², für Garagen/Carport max. 40 m² und für ein Nebengebäude max. 12 m² betragen.
 - Festlegung einer max. Grundflächenzahl (GRZ) einschl. der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO – GRZ max. 0.4
 - Die Anzahl der Vollgeschoße wird mit max. II (2 Vollgeschosse) festgesetzt.
 - Die Wandhöhe sowie ein Bezugspunkt der Höhenfestlegung werden definiert.
- Die möglichen Geländemodellierungen wird definiert.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um ein Grundstück in einem bebauten Siedlungsgebiet handelt, ist die komplette Erschließung, Ver- und Entsorgung 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.

Durch die Änderung wird innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gatterer“ ein zusätzliches Baurecht zur Nachverdichtung, durch Teilung eines großen Grundstückes, geschaffen. Das Änderungsgebiet (ca. 450 m²) liegt in einem bestehenden Siedlungsgebiet und wird derzeit als reine Gartenfläche (Rasenfläche) genutzt. Bäume und Sträucher sind innerhalb dieser Fläche nicht vorhanden.

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. Schutzgebiete

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr. 8041-0005

Biotopteilflächen Nr. 8041-0005-005

Überschrift TRAUNAUE ZWISCHEN TRAUNREUT UND ALTENMARKT

Hauptbiotoptyp Wald (70 %)

Weitere Biotoptypen Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern,
Gewässer-Begleitgehölze, linear (10 %)



Der Änderungsbereich grenzt direkt an die Traun, mit ihren Auen, an. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gatterer“. Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete, die durch die Änderung entstehen, sind nicht zu erwarten. Der Mindestabstand der Bebauung (mind. 5 m) zur östlichen Grundstücksgrenze wurde festgesetzt.

8. Hochwassergebiete



Gewässername	Traun
Jährlichkeit	HQ extrem
Ermittlungsdatum	22.04.2020

HQ extrem liegt außerhalb des Änderungsbereiches.

Aufgestellt:

Altenmarkt a.d. Alz,

Stephan Bierschneider, 1. Bürgermeister