



Begründung

Zum Bebauungsplan „Grassach Nord“

Änderung

gemäß § 13a Baugesetzbuch

Änderungen für die Grundstücke Fl.Nrn.1059, 1059/11, 1059/12 und 1059/13
sowie 1050/1 der Gemarkung Altenmarkt a.d.Alz



1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Grundstücke Fl.Nrn.1059, 1059/11, 1059/12 und 1059/13 sowie 1050/1 in Grassach Nord sollen mit einer Wohnbebauung bebaut werden.

Es wird dem aktuellen Bedarf Rechnung getragen.

Um den immer knapper werdenden Platz an Bauland einzuschränken, wird eine dichtere Bauweise als bei der ursprünglichen Planung aus dem Jahre 1990 angestrebt.

Es sollen insgesamt 2 Doppelhäuser, sowie 8 Einzelhäuser errichtet werden.

Der Straßenraum soll geringfügig verbreitert werden, wie bereits bei dem rechtskräftigen BBP vom 3.3.2018 festgelegt.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz weist für den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO aus.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Bundesstraße B304 und einer straßenbegleitenden Begrünung begrenzt. Im Westen und im Norden durch die Zufahrtsstraße des Siedlungsgebiets und zugehöriger Rampe zur B304 im Westen. Im Osten durch die angrenzende Einfamilienhausbebauung und durch die Steiner-Straße.

Die Änderung des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von 0,09 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Altenmarkt a.d.Alz:

Fl.Nr.: 152 (Bundesstraße B304)

Fl.Nr.: 152 / 21

Fl.Nr.: 1024 (Steiner Straße)

Fl.Nr.: 1059

Fl.Nr. 1059/11

Fl.Nr. 1059/12

Fl.Nr. 1059/13

Fl.Nr.: 1050/1

4. Ausgangssituation

Die Grundstücke Fl.Nrn.1059, 1059/11, 1059/12 und 1059/13 sind unbebaut. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grassach Nord“ vom 3.3.2018 weist für den Änderungsbereich eine Bebauung für 3 Mehrfamilienhäuser und 2 Doppelhäuser auf.

Die südlich liegende Bundesstraße B304 verläuft über ein Vollgeschoss oberhalb der Grundstücke und hat im Bereich der Grundstücke eine straßenbegleitende Begrünung aus Sträuchern und Bäumen. Die Siedlungszufahrt erfolgt über eine bestehende, abfallende Rampe auf der Westseite der Grundstücke.



Die Flurstücke sind derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Dauergrünlandnutzung unterzogen und stellen eine Fläche geringer ökologischer Bedeutung dar. Im nördlichen Bereich der Grundstücke verläuft eine Gasleitung.

5. Grundzüge der Planung

Die bestehende Gemeindestraße soll auf eine Breite von 7 m ausgebaut werden, wie bereits bei dem gültigen BBP vom 3.3.2018 festgelegt.

Die Erweiterungsflächen liegen auf dem Flurstück Fl.Nm. 1059, 1059/11, 1059/12 und 1059/13.

Die im nördlichen Teil angeordneten Doppelhäuser bleiben in ihrer Art, Größe und Parzellengröße wie beim rechtsgültigen Bebauungsplan vom 3.3.2018 erhalten.

Südlich der Doppelhäuser sind 8 Einzelhäuser geplant, die über eine kurze private Stichstraße, sowie über eine längere private Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden.

Die Einzelhäuser knüpfen in ihrer Geschossigkeit, Gebäude- und Dachform an der Bestandsbebauung an. Hierbei wird berücksichtigt, dass sich in der Nähe der bedeutenden Baudenkmäler wie das Kloster Baumburg und die Burg Stein zu deren Fuße eine möglichst homogene Bebauung entwickeln soll.

Die Bebauung bildet einen wahrnehmbaren räumlichen Abschluss der Siedlung zur Bundesstraße.

Im südlichen Bereich (zur Bundesstraße B304 hin) sollen parallel mehrere Baukörper in dichter Bauweise angeordnet werden. Diese Gebäude schirmen das dahinterliegende Baugebiet von der Bundesstraße ab und definieren in Verbindung mit der straßenbegleitenden Begrünung einen klar ersichtlichen Straßenraum.

Zusätzlich soll an der Bundesstraße eine Lärmschutzwand errichtet werden, um die Wohnbebauung vor der Belastung durch den zunehmenden Schwerlastverkehr zu schützen.

Zwischen dieser Häuserreihe und den Doppelhäusern im nördlichen Baugebiet sind weitere Einzelhäuser, in einer aufgelockerten Anordnung, vorgesehen.

Garagen, Carports und Nebengebäude werden in kleinere Blöcke gegliedert. So dass eine Durchwegung und einzelne Grüninseln im Siedlungsgebiet möglich sind.

Die Höhenlage der Gebäude ist in Bezug auf die Straßenhöhe klar definiert, im Einfahrtsbereich der Grundstücke.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes im Planungsgebiet ist nicht vorgesehen und rechtlich auch nicht erforderlich, da es sich bei der vorgesehenen Bebauung nur um Einzel- und Doppelhäuser handelt.

Ein gemeindlicher Kinderspielplatz befindet sich in der Hans-Egner-Straße und ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

6. Verkehrserschließung und Parkierung

Die Grundstücke bzw. Parzellen werden über die gemeindlich öffentliche Steiner Straße erschlossen, welche im Süden über eine Rampe an die Bundesstraße B304 angeschlossen ist. Der Straßenraum der Gemeindestraße wird in diesem Zuge geringfügig verbreitert.

Die Häuserreihe im Süden, sowie ein weiteres Einzelhaus werden von Westen durch eine private Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

Die restlichen Gebäude werden direkt von der Steiner Straße aus, bzw. von einer kurzen privaten Stichstraße im Westen erschlossen.

Auf jeder Bauparzelle sind Flächen für Garagen/Carports vorgesehen.



7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets wird durch das Leitungsnetz für Trinkwasser der Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz sichergestellt.

Die Stromversorgung wird vom örtlichen Stromversorger (Bayernwerke) übernommen.

Die Telekommunikationsversorgung mit Breitband erfolgt durch die Telekom.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Gemeindekanal in die Kläranlage von Altenmarkt a.d.Alz.

Auf den Grundstücken kann unverschmutztes Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben versickert werden. Parkplätze, Einfahrtsbereiche und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

8. Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Die Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Kanal, die Stromversorgung, die Wasserversorgung und die Straße sind vorhanden bzw. werden errichtet.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Freiflächengestaltung

Die Änderung des Bebauungsplans „Grassach Nord“ wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Dieses Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dies ist im § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB im Zusammenhang mit § 13 Abs. 3 BauGB festgelegt. Eine Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Erhaltenswerte Gehölzbestände sind neben der bestehenden Baum-/Strauchzeile an der B304, für welche ein entsprechendes Erhaltungsgebot auferlegt wird, nicht vorhanden.

Zur Auflockerung des Bebauungsareals wurden punktuelle Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, wobei hier nur heimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden dürfen.

Im Übrigen sind private Stellplatzflächen sowie Zufahrts- und Zugangsbereiche, ausgenommen der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche, welche auch als Feuerwehrzufahrt dient, mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

10. Immissionsschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes "Grassach-Nord" der Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3827/B4/mec vom 07.02.2019 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Planungsgebiet wirken die hohen Verkehrsgeräuschimmissionen der südwestlich verlaufenden Bundesstraße B 304 (Traunsteiner Straße) ein. Hier kommt es zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV.



Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan am südlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes als aktiver Lärmschutz eine Lärmschutzwand mit einer städtebaulich vertretbaren Höhe von 3,0 m über Straßengradiente der Traunsteiner Straße (B304) festgesetzt (2 m hoch schallabsorbierend, darüber 1 m reflektierend, z.B. Glas).

Dennoch verbleiben im geplanten allgemeinen Wohngebiet insbesondere in den Obergeschossen der straßenzugewandten Fassaden Immissionsgrenzwertüberschreitungen. Diese Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte können mit städtebaulich verträglichen Wandhöhen nicht vermieden werden. Aus diesem Grund wurden für die betroffenen Fassaden und Dachflächen geeignete Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde jedoch bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Altenmarkt a.d.Alz den

Stephan Bierschneider
1. Bürgermeister