

Begründung
7. Änderung des Bebauungsplanes
„Strohhofer Feld“ Fl.St. 477/6
Gem. Altenmarkt a.d. Alz

der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Landkreis Traunstein

18. Mai 2021



Planung:

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

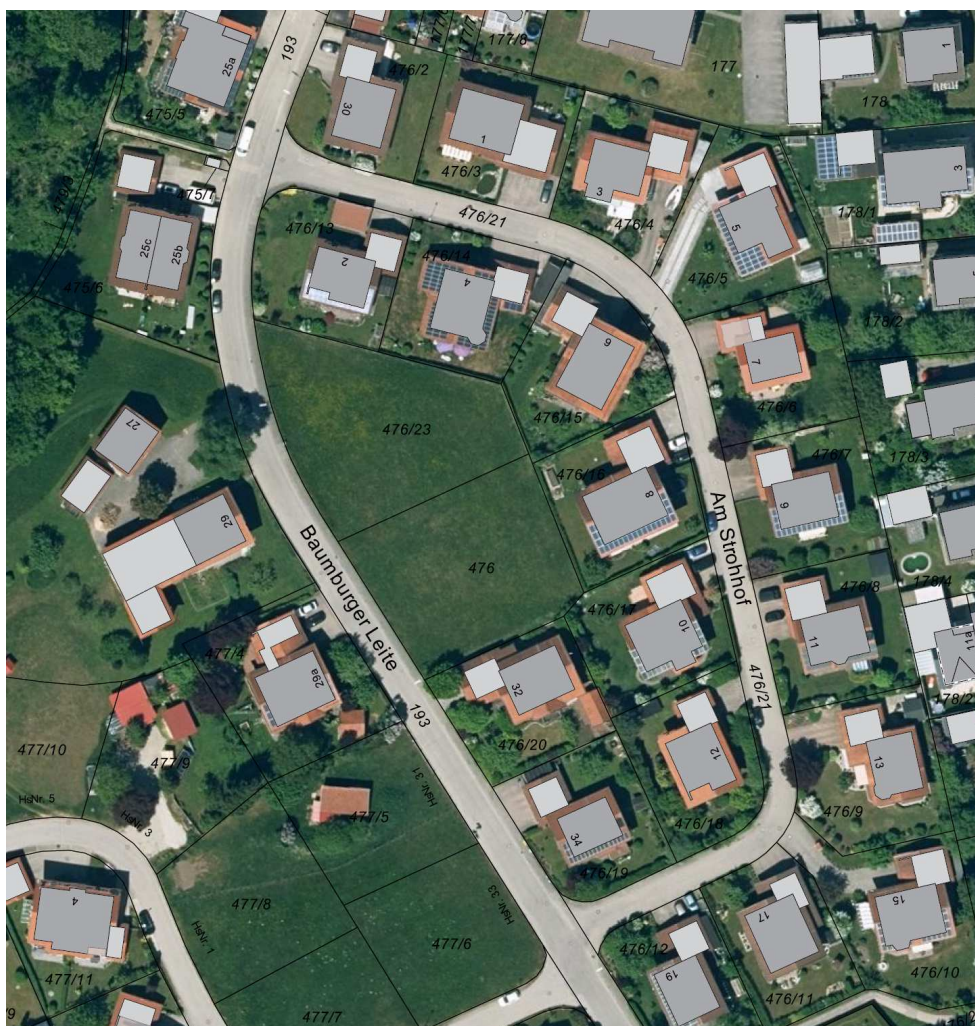
Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

1. Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz hat am die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Strohhofer Feld“ in Altenmarkt a.d. Alz beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummer 477/6, Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz, Baumburger Leite 33.

Das Bauland ist als "Reines Wohngebiet" (WR) im Sinne von § 3 der BauNVO festgesetzt.



2. Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Strohhofer Feld“.

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 der betroffenen Grundstücke, Fl. St. 477/6 Gem. Altenmarkt a.d. Alz, Baumburger Leite 33 hat eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Der Eigentümer möchte auf dem ca. 835 m² großen Areal eine Wohnanlage mit max. 5 Wohneinheiten errichten. Das 5-Familienhaus soll oberirdische Garagen und Stellplätze erhalten.

Vergleicht man die beantragte B-Planänderung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Strohhofer Feld“ aus dem Jahr 1987, wurde die Lage des Hauptbaukörpers sowie das nördliche Garage ziemlich beibehalten. Die Bebauung wurde lediglich um ein Garagenfeld erweitert und das Baufeld vergrößert.



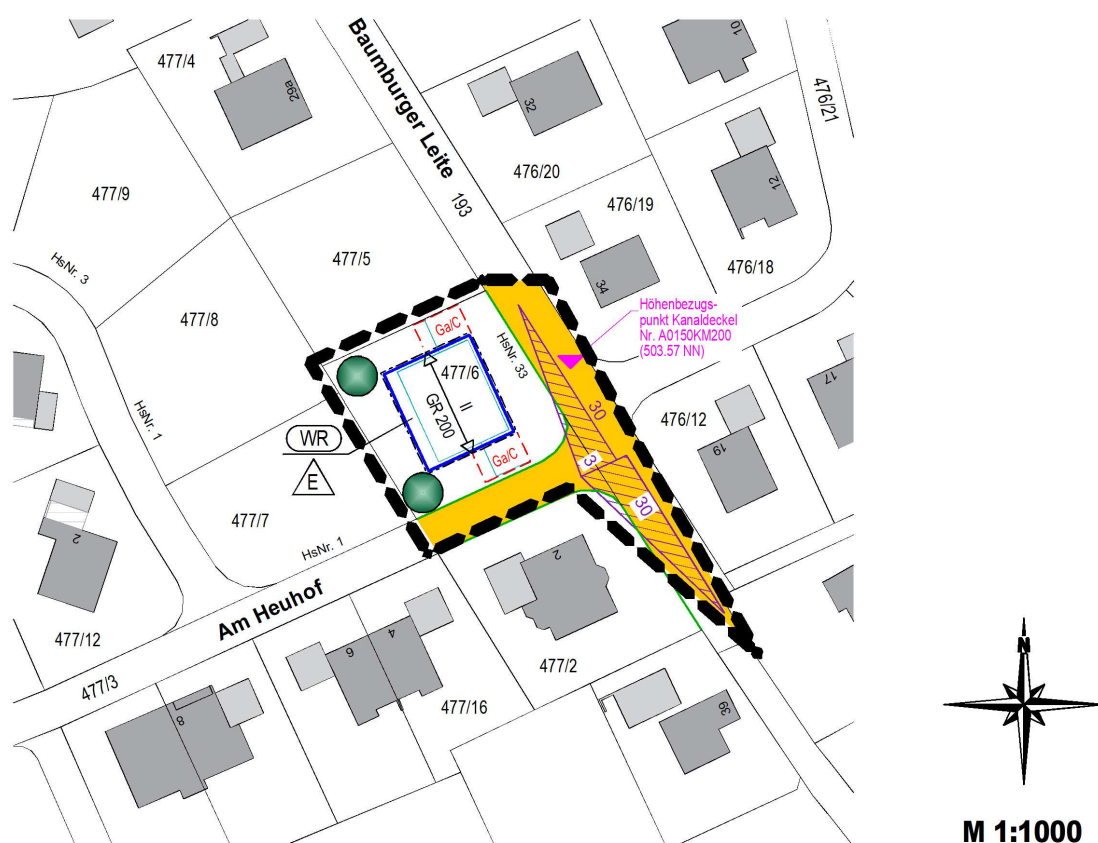
Rechtskräftiger Bebauungsplan „Strohhofer Feld“ (nicht maßstäblich) 04.05.1987

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

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

Im Gemeindegebiet ist Bedarf an Wohnungen vorhanden.

4. Planung



7. Bebauungsplanänderung „Strohhofer Feld“ (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 200 m² für das Hauptgebäude (GR 200) und max. 75 m² für die Garagen/ Carports ersetzt. Die überbaubaren Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit max. 0.6 festgesetzt
Anmerkung: Die Geschoßflächenzahl (GFZ) entfällt.
 - Die Anzahl der Vollgeschoße wird mit max. II (2 Vollgeschosse) festgesetzt.
 - Die traufseitige Wandhöhe des Hauptgebäudes (6.50 m ab OKFB EG) sowie ein Bezugspunkt der Höhenfestlegung wird definiert.
 - Dachformen, Dachneigungen sowie Deckungsmaterialien werden festgesetzt. Schleppgauben 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 Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz „Strohhofer Feld“ Gem. Altenmarkt/Alz BEGRÜNDUNG

Grundstücksgrenze bereits vorhanden. Die komplette Erschließung, Ver- und Entsorgung ist gesichert.

In der B-Planänderung wird das Sichtdreieck von 15/30 m auf 3/30 m reduziert, da die Baumburger Leite seit 2001 in eine Tempo 30 Zone gewandelt wurde.

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 wurde lediglich ein bestehendes Baufeld vergrößert und eine zusätzliche Fläche für Garagen /Carport festgesetzt. Das Änderungsgebiet liegt in einem Siedlungsgebiet.

Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Wiese genutzt.

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