

Begründung

6. Änderung des Bebauungsplanes „Strohhofer Feld“ Fl.St. 476 + 476/23 Gem. Altenmarkt a.d. Alz

der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Landkreis Traunstein

23. Februar 2021 / 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 6. Änderung des Bebauungsplanes „Strohhofer Feld“ in Altenmarkt a.d. Alz beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummer 476 + 476/23, Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz, Baumburger Leite.

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. 476 + 476/23 Gem. Altenmarkt a.d. Alz, Baumburger Leite hat eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Der Eigentümer möchte auf dem ca. 2500 m² großen Areal, 2 kleine Wohnanlagen (1* max. 6 Wohneinheiten und 1* max. 8 Wohneinheiten) errichten.

Die beiden Wohnanlagen sollen eine Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, 3 Garagen sowie zusätzliche oberirdische Stellplätze erhalten. Sämtliche Stellplätze, Garagen und die Tiefgarage werden direkt von der Baumburger Leite angefahren.

Im Vergleich zur 5. B-Planänderung entfällt der Fahrverkehr innerhalb der Grundstücke und es entstehen somit großzügige Grünflächen.

Erläuterung:

Im Ur-Bebauungsplan (04.05.1987) wurde der jetzige Änderungsbereich mit einer höheren GRZ bzw. GFZ (0.25/0.50) vorgesehen. Die umliegende Bebauung sieht lediglich eine GRZ 0.20 und eine GFZ 0.35 vor.

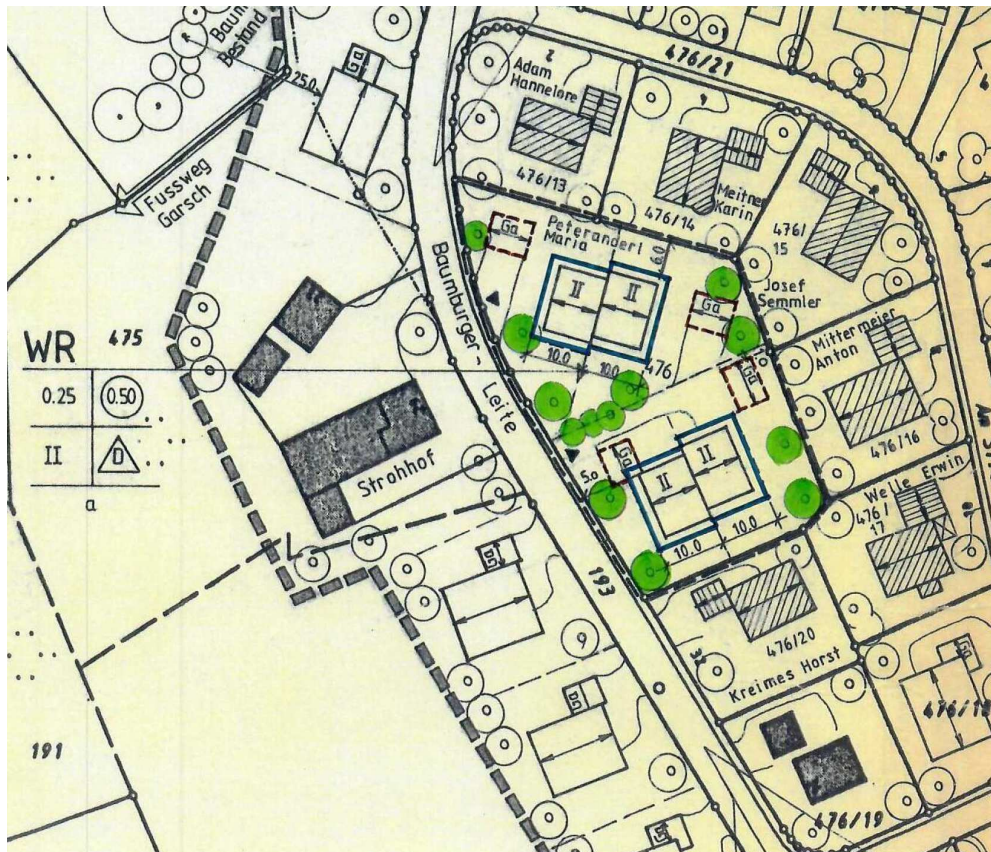
Für die beiden Grundstücke Fl. St. 476 + 476/23 wurde bewusst eine, sich vom Umfeld abgrenzende und differenzierte Bebauung gewählt. Dies spiegelt sich zusätzlich in der Festsetzung als Doppelhaus wider. Eine kleinteilige Bebauung (z.B. Einfamilienhäuser) war in dem Änderungsbereich nie vorgesehen.



Ursprünglicher Bebauungsplan „Strohhofer Feld“ (nicht maßstäblich) 04.05.1987

Der Widerspruch im B-Plan, eine Festsetzung der erhöhten GRZ + GFZ mit den eng gesteckten Baufeldern wurde durch die B-Planänderung im Jahr 1993 korrigiert.

In dieser Änderung wurden die Baufelder so vergrößert, dass die Ausnutzung der GRZ + GFZ im vollen Umfang möglich war.



Rechtskräftige 5. Bebauungsplanänderung „Strohhofer Feld“ (nicht maßstäblich) 27.04.1993

Vergleicht man die beantragte B-Planänderung mit dem Bebauungsplan „Strohhofer Feld“ wurde die Lage der Gebäude grundsätzlich beibehalten. Durch die Drehung der Gebäude erreicht man eine optimale Südausrichtung. Das Gebäude (2) rückt von der südlichen Grenze ab. Beim Gebäude (1) ergibt sich an der nordöstlichen Seite ein kürzer Grenzabstand von 4m zum Nachbarn, der aber durch einen Grenzabstand von ca. 10 m an der nordwestlichen Seite relativiert wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ 1) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird eingehalten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde keine Beschränkung der Wohneinheiten festgelegt. Somit steht die vorgesehene Anzahl der Wohneinheit in keinem Widerspruch.



Rechtskräftige 5. Bebauungsplanänderung „Strohhofer Feld“ mit geplanter B-Planänderung

Die Änderung der Hauptgebäude besteht darin, dass ein Gebäude im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan etwas kleiner und das andere dafür etwas größer wird.

Anstelle der oberirdischen Garagen wird ein Großteil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht.

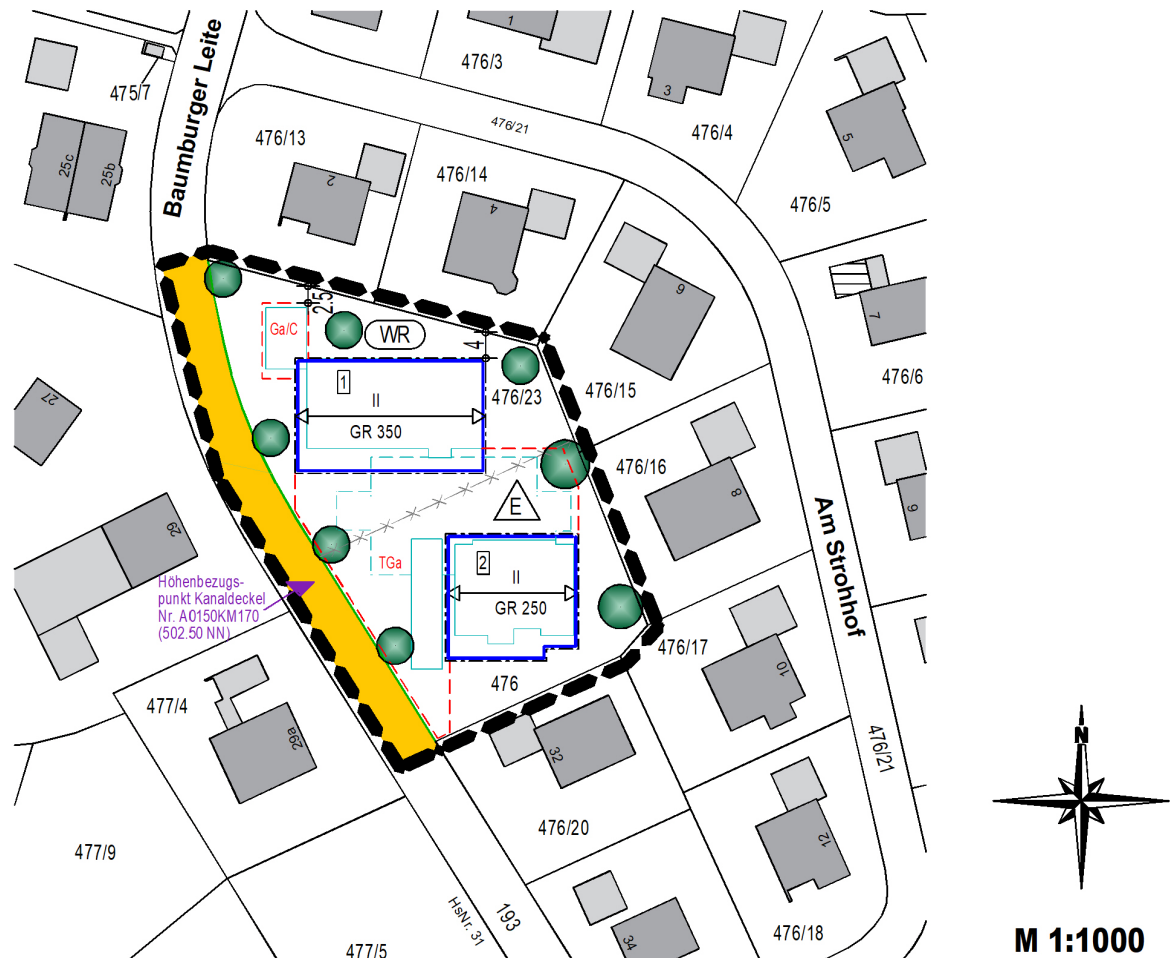
Um den heutigen Standard der Barrierefreiheit zu gewährleisten, ist in beiden Gebäuden ein Aufzug vorgesehen. Dies führt in der Folge dazu, dass die Wandhöhe der Gebäude von 6.50 m auf 6.90 m erhöht wird, um auch das Dachgeschoß damit zu erschließen.

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 kleine, familiengerechte Wohnanlagen 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



6. Bebauungsplanänderung „Strohhofer Feld“ (nicht maßstäblich)

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Punkte:

- Änderung der Baufelder / Baugrenze sowie der Fläche für Garagen/Carport und Tiefgarage
- Das Maß der Baulichen Nutzung wurde in folgenden Punkten geändert:
 - Die zulässige Grundflächenzahl wurde durch eine max. überbaubare Grundfläche für das Hauptgebäude (GR ...) ersetzt. Die überbaubaren Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die GR um mehr als 50% überschreiten.

- ✚ Die Anzahl der Vollgeschoße wird mit max. II (2 Vollgeschosse) festgesetzt.
- ✚ Die Wandhöhe sowie ein Bezugspunkt der Höhenfestlegung werden definiert.
Anmerkung: Die Erhöhung der seitlichen Wandhöhe um 40 cm, ergibt sich aufgrund der notwendigen Höhe beim Einbau von Aufzügen in den Häusern (Vermeidung von Aufzugskubus außerhalb des Dachraumes) sowie der energetischen Anforderungen im Dachgeschoß. Durch die Aufzüge wird die Barrierefreiheit erreicht.
- ✚ Dachformen, Dachneigungen sowie Deckungsmaterialien werden festgesetzt. Dachaufbauten und Dachausschnitte sind zulässig und werden definiert.

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.

Die Änderung bezieht sich auf eine Neuordnung von Baufeldern/ Baugrenzen. Das Änderungsgebiet liegt in einem Siedlungsgebiet. Das Baurecht ist durch den rechtskräftigen B-Plan bereits vorhanden.

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