



**Begründung zur
10. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes „Gatterer“
Fl.St. 1010/2 Gem. Altenmarkt a.d. Alz**

der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Landkreis Traunstein

16. September 2025 / 27. Januar 2026



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 16.09.2025 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gatterer“ in Altenmarkt a.d. Alz beschlossen.

Der Bereich umfasst das Grundstück Flurnummer 1010/2, Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz, Steiner Straße. Das Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 der BauNVO festgesetzt.



2. Verfahren

Das Änderungs- und Erweiterungsverfahren wird als Nachverdichtung nach dem BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4 durchgeführt.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Das Grundstück der Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3.600 m².

Folgende Festsetzungen wurden zum B-Plan für den Geltungsbereich „Gatterer“ angepasst oder ergänzt:

- Darstellung von Baugrenzen und der Flächen für Garagen/Carport
- Regelung zu den Abstandsflächen
- Max. zulässige Bebauung
- Höhenfestlegung der Gebäude im Gelände
- Max. zulässige seitliche Wandhöhe
- Max. Wohneinheiten
- Gestaltung der Gebäude und der Dächer
- Bestimmungen für Garagen und Stellplätze
- Festlegungen zur Geländemodellierung und der Gestaltung von Einfriedungen
- Umgang mit dem Artenschutz

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

Der Hauptkanal verläuft in zwei Richtungen direkt durch das betroffene Grundstück, ein Anschluss der neuen Gebäude ist auf kurzem Weg möglich.

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die vorhandene Gemeindestraße „Steiner Straße“ bereits gesichert.

Die Zufahrt zum Bereich B+C wird als private Zufahrt ausgeführt und ebenfalls an die Steiner Straße angebunden. Die benötigte Fläche der Zufahrt und einer Wendemöglichkeit wurde in den Festsetzungen C. 2.2.2 „max. zulässige Bebauung“ berücksichtigt.

6. Artenschutz / Eingriffsregelung

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

Grundsätzlich sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und abzuwägen, d.h. bei Vorhandensein besonders geschützter und schwer ersetzbarer Strukturen wie z.B. ortsbildprägende Großbäume mit Fledermaushöhlen, kartierte Biotope, Naturdenkmäler, FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Wälder, müssten entsprechende Untersuchungen erfolgen.

Im gesamten Plangebiet gibt es keine Biotopflächen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiete) liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vor.

Das Planungsgebiet besteht aus einer überwiegend intensiven Gartennutzung, die vom Eigentümer mehrmals jährlich gemäht wird. Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen liegen nicht vor.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es im Zuge der Bauarbeiten voraussichtlich zur Beseitigung eines Teiles des Baumbestandes. Durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich wird von einer normalen Artenvielfalt des Tierbestandes (z.B. Amsel, Buchfink, Rotkehlchen) ausgegangen.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. geschnitten werden dürfen.

Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine gebäudebrütenden Vögel und Fledermäuse vorhanden. Um dies endgültig auszuschließen, sind Gebäude und Gebäudeteile vor Abbruch durch Fachpersonal auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Verkleidungen an Fassaden sind vorsichtig abzutragen. Aufgefundene Tiere sind durch fachkundiges Personal zu sichern. Ein Nachweis über diese Untersuchung ist vor Abbruch der Gebäude / Gebäudeteile der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz vorzulegen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen dadurch keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

7. Biotopkartierung

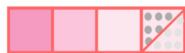
Im Abstand von ca. 45 m befindet sich das Biotop mit der Nummer 8041–0005 Teilfläche 005 Traunau zwischen Traunreut und Altenmarkt. Dieses ist von der Planung nicht betroffen.

Ansicht ausgewählte Teilfläche 8041-0005-005 (TF 005)



Datum der Erhebung:	13.09.1985
Letzte Aktualisierung:	-
Landkreis(e)/ Stadt:	Traunstein
Gemeinde(n):	Altenmarkt a.d.Alz, Traunreut, Trostberg
Naturraum/ Naturräume:	Alzplatte
Größe Teilfläche:	18,9453 ha

 ausgewählte Teilfläche
8041-0005-005



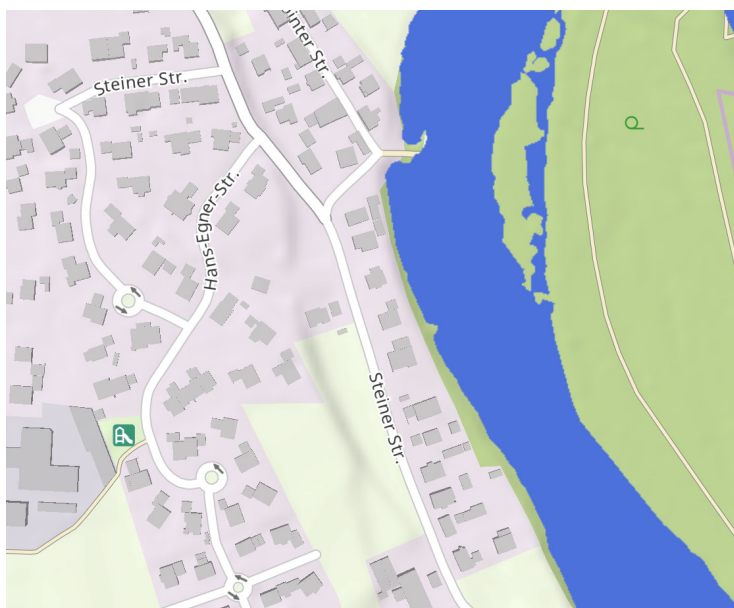
Biotope unterschiedlicher Ausprägung
(falls im Kartenausschnitt vorhanden)

Eine ausführliche Legende zur farblichen Darstellung der Biotope finden Sie im UmweltAtlas Bayern
(www.umweltatlas.bayern.de).

Quelle: Bayernatlas 06.08.2025

8. Umwelt und Naturgefahren

Im Abstand von ca. 55 m befinden sich Hochwasserflächen entlang der Traun, die den Planbereich nicht betreffen.



Quelle: Bayernatlas 06.08.2025

9. 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
Erster Bürgermeister