

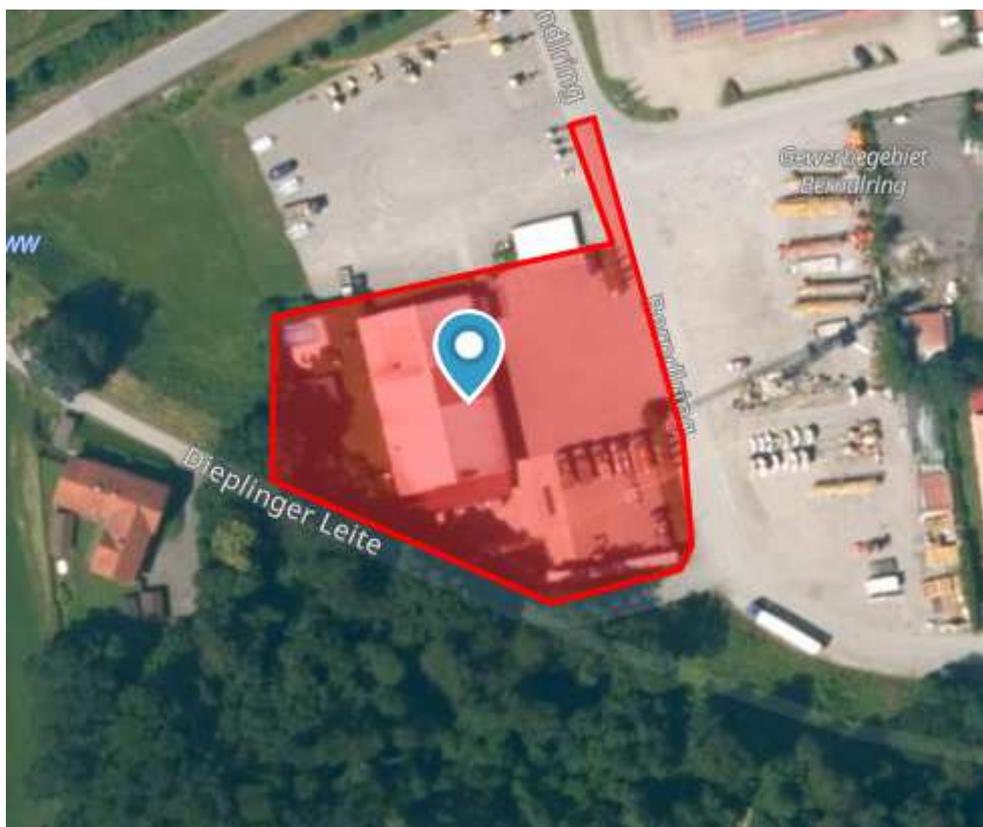


## Begründung

### 12. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet Berndl“ Fl.St. 1081/10 Gem. Altenmarkt a.d. Alz

Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Landkreis Traunstein

10. Januar 2025



**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 12. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet Berndl“ in Altenmarkt a.d. Alz beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 1081/10, Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz, Berndlring 16.

Das betroffene Grundstück ist als "Gewerbegebiet" (GE) im Sinne von § 8 der BauNVO festgesetzt.



(Luftbild Gemeinde 08.01.2025)

## 2. Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet Berndl“.

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 des betroffenen Grundstückes, Fl. St. 1081/10, Gem. Altenmarkt a.d. Alz, Berndling 16, hat eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

In der letzten Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 1991 wurden auf dem Grundstück Fl.St. 1081/10 zwei Baufelder festgesetzt. Ein zusätzliches Gebäude auf dem Grundstück zu errichten, würde in Hinsicht auf die Nutzung der Außenflächen nicht funktionieren. Daher beabsichtigt der Eigentümer das bestehende Gewerbegebäude zu erweitern. Um dies zu ermöglichen werden die Baufelder angepasst.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl bleibt unverändert.

### 4. Planung

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz zu Grunde gelegt.



Rechtsgültiger Bebauungsplan 08.11.1989 (nicht maßstäblich)



B-Planänderung 04.10.1990 (nicht maßstäblich)



B-Planänderung 21.03.1991 (nicht maßstäblich)



12. Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Punkte:

- ✚ Änderung der Baufelder / Baugrenze
- ✚ Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1) bleibt unverändert.  
Durch die überbaubaren Grundflächen (GRZ 2) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl um mehr als 50 %, allerdings max. 0,75% überschreiten.
- ✚ Zulässige Dachformen, Dachneigungen sowie Deckungsmaterialien werden festgesetzt
- ✚ Für grenznahe bzw. Grenzgebäude werden abweichende Dachüberstände zugelassen
- ✚ Für die seitliche Wandhöhe wird ein Bezugspunkt festgelegt
- ✚ Die Berechnung der seitlichen Wandhöhe wird neu definiert
- ✚ Für den Baukörper wird ein Seitenverhältnis festgelegt
- ✚ Abstandsflächenrecht wird dem neuen Baurecht redaktionell angepasst
- ✚ Garagen, Nebengebäude und Stellplätze werden neu geregelt
- ✚ Die private Grünfläche wird im Westen vergrößert und im Süden reduziert.  
Der vorhandene Pool sowie das Gartenhaus werden aus der festgesetzten Grünfläche entfernt.

## **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Änderung innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes handelt, sind die Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung bis zur Grundstücksgrenze bereits vorhanden. Die komplette Erschließung, Ver- und Entsorgung ist gesichert.

## **6. Artenschutz**

Der 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.

Es müssen jedoch grundsätzlich die Belange des Artenschutzes berücksichtigt und abgewogen werden, 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 Änderungsgebiet besteht zu 75 % aus gewerblich genutzter Fläche. Strukturen oder Habitatrequisiten, wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Der an der Westseite bestehende Grünstreifen ist von der Änderung nicht betroffen und bleibt im Bestand vorhanden.

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 Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

## **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

Erster Bürgermeister