



## Begründung

# Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Blindreit“

der Stadt Trostberg, Landkreis Traunstein

15. März 2023



**Planung:**

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

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

## 1. Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Trostberg hat am 16.01.2023 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Blindreit“ in Trostberg beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummer 1981/4, 1967/21 und 1967/22, Gemarkung Heiligkreuz. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2900 m<sup>2</sup>.

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



Luftbild des Plangebietes

## 2. Verfahren

Die Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 23 „Blindreit“.

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 Grundstücke hat beantragt, den Bebauungsplan Nr. 23 „Blindreit“ zu Änderung.

Seine beiden Söhne beabsichtigen, die Grundstücke innerhalb der nächsten 2 Jahre, jeweils mit einem Einfamilienhaus zu bebauen und selbst zu nutzen. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde im Jahr 2004 aufgestellt. Die Festsetzungen werden zum größten Teil eingehalten.

Ein Hobby der beiden Brüder ist, das Sammeln von besonderen Autos. Damit die Grundstücke nicht mit zusätzlichen Carports und sonstige überdachte Stellplätze bebauen werden, sollen Tiefgaragen möglich sein. Zur Vermeidung langer Zufahrtsrampen, wird in der Doppelgarage ein Scherenheber-Aufzug eingebaut. Somit sind, bei späterer Betrachtung, die Tiefgaragen nicht sichtbar. Durch diese Bebauung ändert sich allerdings das Maß der baulichen Nutzung.

Um die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Grundlage zu schaffen, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

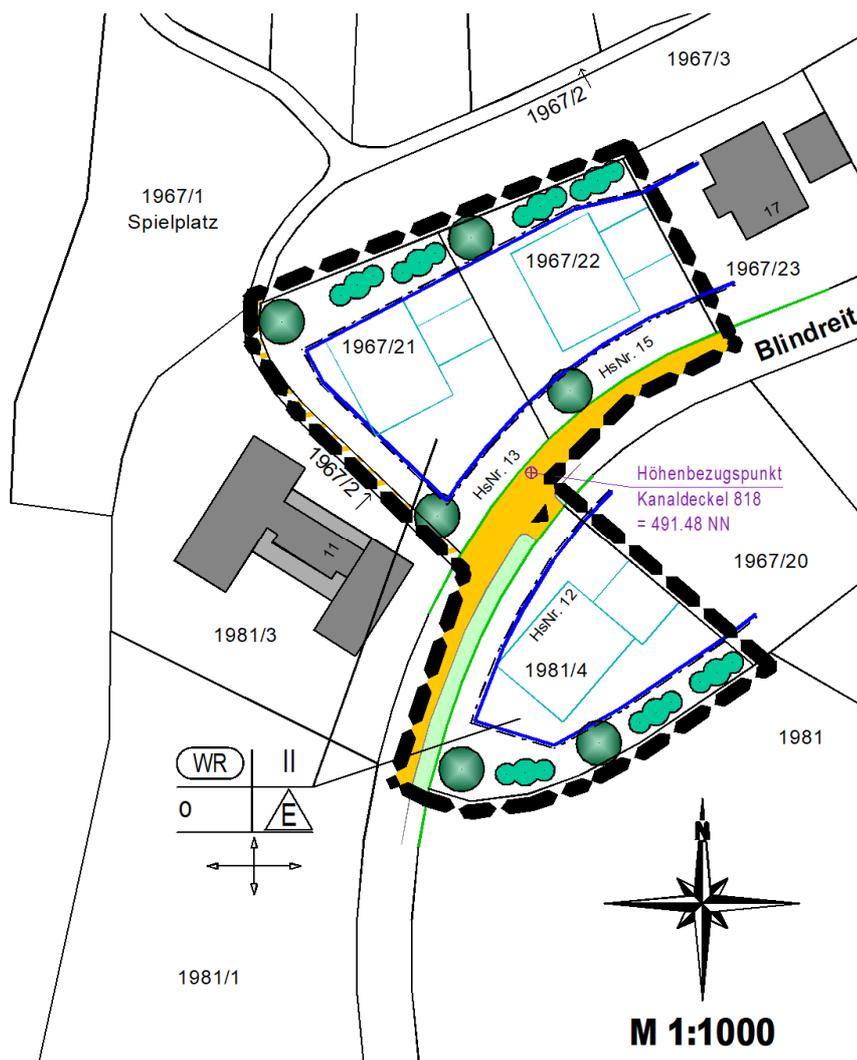
### 4. Planung

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Stadt Trostberg zu Grunde gelegt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan (nicht maßstäblich)



## Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)



### Folgende Punkte weichen vom gültigen Bebauungsplan ab:

- Festsetzung und Definition einer max. zulässigen überbaubaren Grundfläche (GR) für Wohnhaus, Garagen / Carports und Nebengebäude.
- Max. zulässige Fläche für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege
- Lage der Tiefgarage auf dem gesamten Grundstück zulässig, max. Grundfläche festgesetzt.
- Definition der Wandhöhe ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß. Die Höhenlage des Erdgeschoßes ist über einen Bezugspunkt (Kanaldeckel) mit einer max. Höhe (NN) festgesetzt.
- Kollektoren sind nicht nur in der Dachfläche, sondern auch parallel zur Dachfläche zulässig.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Brauchwasser wird durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Trostberg sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation gesichert. Der Anschluss innerhalb der Grundstücke muss noch erstellt werden.
- Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Trostberg gewährleistet.
- Auf den Grundstücken ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer), soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.
- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

### Erschließung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes, die Erschließung erfolgt über die Straße „Blindreit“.

## 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 Grundstücke, innerhalb des Geltungsbereiches, werden regelmäßig vom Eigentümer gemäht. Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden. Das Änderungsgebiet liegt in einem Siedlungsgebiet.

Durch die Änderung wird hauptsächlich die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht. Baurecht ist, durch den rechtskräftigen B-Plan, bereits vorhanden.

Eine Gefährdung für streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten, die durch diese Änderung entsteht, kann somit ausgeschlossen werden.

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**

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Aufgestellt:

Trostberg,

Karl Schleid, 1. Bürgermeister