

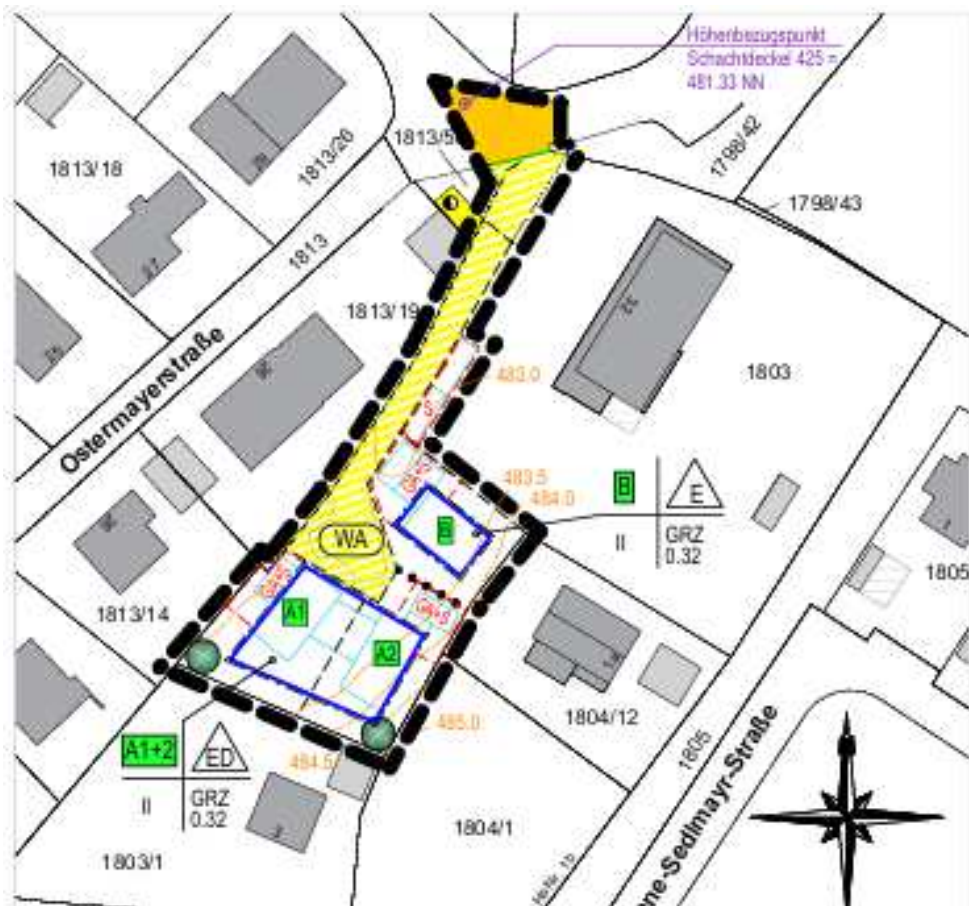


## Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

### Nr. 11 „Heiligkreuz - Wimm“

#### der Stadt Trostberg, Landkreis Traunstein

Planfassung: 12. September 2024



**Planung:**

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

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

# 1 Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Änderungsverfahren wird als Nachverdichtung nach dem BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 m festgesetzt wird.

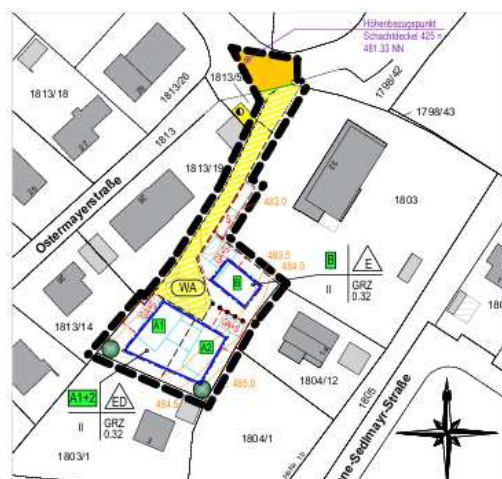
Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Stadt Trostberg zu Grunde gelegt.

# 2 Geltungsbereich

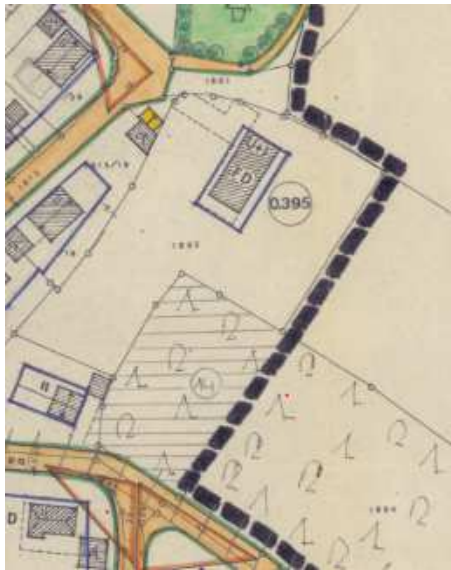
Der Bauausschuss der Stadt Trostberg hat am 12.07.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz-Wimm“ beschlossen.

Das Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 der BauNVO festgesetzt.

Die Änderung betrifft eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1803 der Gemarkung Heiligkreuz. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine private Fläche, die momentan als Gartenfläche genutzt wird. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1.250 m<sup>2</sup>, beinhaltet ist eine Zufahrtsfläche von ca. 350 m<sup>2</sup>.



Auszug aus dem Änderungsplan



Auszug aus dem Urplan



Auszug Änderung von 2019

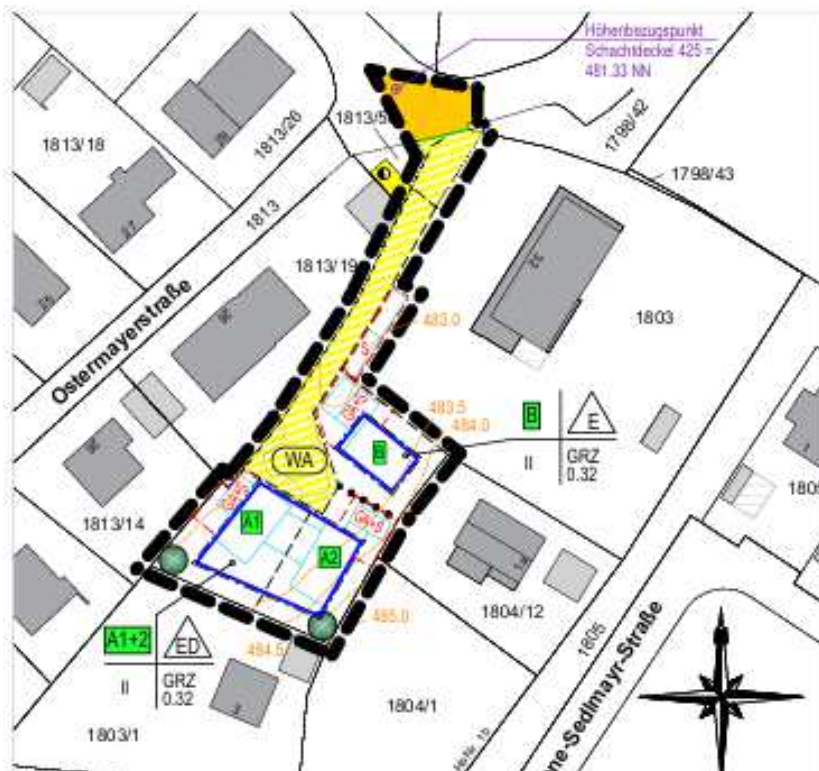
### 3 Planungsanlass

Im Jahr 1983 wurde der Bebauungsplan Nr. 11 „Heiligkreuz-Wimm“ aufgestellt. Durch die 2019 durchgeführte Änderung entstanden bereits Bauparzellen südlich des Anwesens Ostermayerstraße 32.

Die Eigentümer des Grundstücks wohnen im Anwesen Ostermayerstraße 32 und können aus Altersgründen dauerhaft die große Gartenfläche nicht mehr bewirtschaften. Es ist daher beabsichtigt Baugrundstücke auszuweisen, um dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen. Im Rahmen der Nachverdichtung entstehen kleine Grundstücke mit Gebäuden (ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche) als Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte. Möglich sein soll auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zur Unterbringung kleinerer Wohnungen (ca. 50-60 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Zur Erschließung ist der Bau einer privaten Zufahrt vorgesehen.

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

## 4 Geplante bauliche Nutzung



Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)

Auf dem Grundstück wird die Bebauung mit einem Einzelhaus und einem Einzel- oder Doppelhaus oder einem Mehrfamilienhaus zugelassen. Die Flächen für Garagen und Stellplätze werden festgesetzt. Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse, die seitliche Wandhöhe, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Wohneinheiten festgelegt.

Die private Zufahrt soll im Gemeinschaftseigentum der Parzellen (A1+2) und (B) bleiben. Der kleine Wendehammer ermöglicht das Wenden von PKW und muss daher von parkenden Autos freigehalten werden.

Um auf den kleinen Grundstücken (ca. 265 -300 m<sup>2</sup>) versiegelte Flächen zu reduzieren, wurde auf den Stauraum vor den Garagen verzichtet.

Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt anzuwenden.

Zur Gestaltung wurden Festlegungen getroffen, welche die Baukörperform, die Dachgestaltung und die Fassadengestaltung betreffen.

Die Geländegestaltung wird geregelt und Stützmauern zur Hangabsicherung zugelassen.

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

### **Ver- und Entsorgung**

- Die Versorgung des Gebäudes mit Trink- und Brauchwasser ist durch das Leitungsnetz der Stadt Trostberg sichergestellt.
- Die Abwasserwasserbeseitigung wird durch die öffentliche Kanalisation gesichert. Die Anschlüsse müssen noch erstellt werden.
- Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Die Anschlüsse müssen noch erstellt werden.
- Die Müllabfuhr findet durch den Landkreis Traunstein statt.

### **Erschließung**

#### **Zukünftige Zufahrt zum Baugrundstück**

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

## **6 Immissionsschutz**

Aufgrund der Nähe zu benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

## **7 Umwelt- und Naturschutz und Eingriffsregelung**

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung (ca. 1.250 m<sup>2</sup>) ist weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, somit ist eine Änderung im beschleunigten Verfahren zulässig.

## **8 Schutzgebiete und Artenschutz**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Aufstellung/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 aus einer Gartenfläche, die mehrmals jährlich gemäht wird. Aufgrund dieser Nutzung ist eine dauerhafte Ansiedlung besonderer oder streng geschützter bzw. seltener oder gefährdeter Arten nicht möglich.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

## **9 Denkmalschutz**

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich 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

Erster Bürgermeister