

Gemeinde Grabenstätt
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Grabenstätt-Nord“

Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB
für die Grundstücke Flurnummern 175/2, 179/1 und 179/2

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Datum: 16.04.2026

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

1. Anlass der Änderung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept für das Gebäude hat sich verändert.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes „Grabenstätt-Nord“.

Dies entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss der Bebauungsplan geändert werden. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den bisher hier geltenden Änderungsplan vollständig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 175/2, 179/1 und 179/2, Gemarkung Grabenstätt, Gemeinde Grabenstätt.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche in innerörtlicher Lage zusammen mit einer Nachverdichtung stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht den Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natur 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Der Änderungsbereich liegt an der Erlstätter Straße bzw. der Hochstraße.

Er ist im nördlichen Bereich mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Getränkemarkt) bebaut, der südliche Bereich ist mit einem Nebengebäude bebaut.

Auf dem Grundstück an der Hochstraße besteht ein Nebengebäude mit einer Hackschnitzelheizung.



Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

In der Umgebung liegen weitere Einzelhandelsbetriebe, eine Bäckerei mit Cafe sowie Wohnungen. Östlich grenzt der Gewerbebetrieb Schuster Hoteleinrichtungen an, der derzeit einen neuen Betriebsstandort außerhalb des Gemeindegebietes errichtet, so dass er in absehbarer Zeit den Standort verlässt. Dieser Bereich soll dann als Wohngebiet entwickelt werden.

Südöstlich in einer Entfernung von etwa 80 m liegt ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser ist durch die bereits jetzt schon deutlich näher am Betrieb bestehende Wohnnutzung eingeschränkt, so dass durch die Nachnutzung des Änderungsbereiches keine einschränkende Rückwirkung auf den Betrieb zu erwarten ist.

Für den Änderungsbereich liegt die Änderung des Bebauungsplanes Grabenstätt Nord vor.

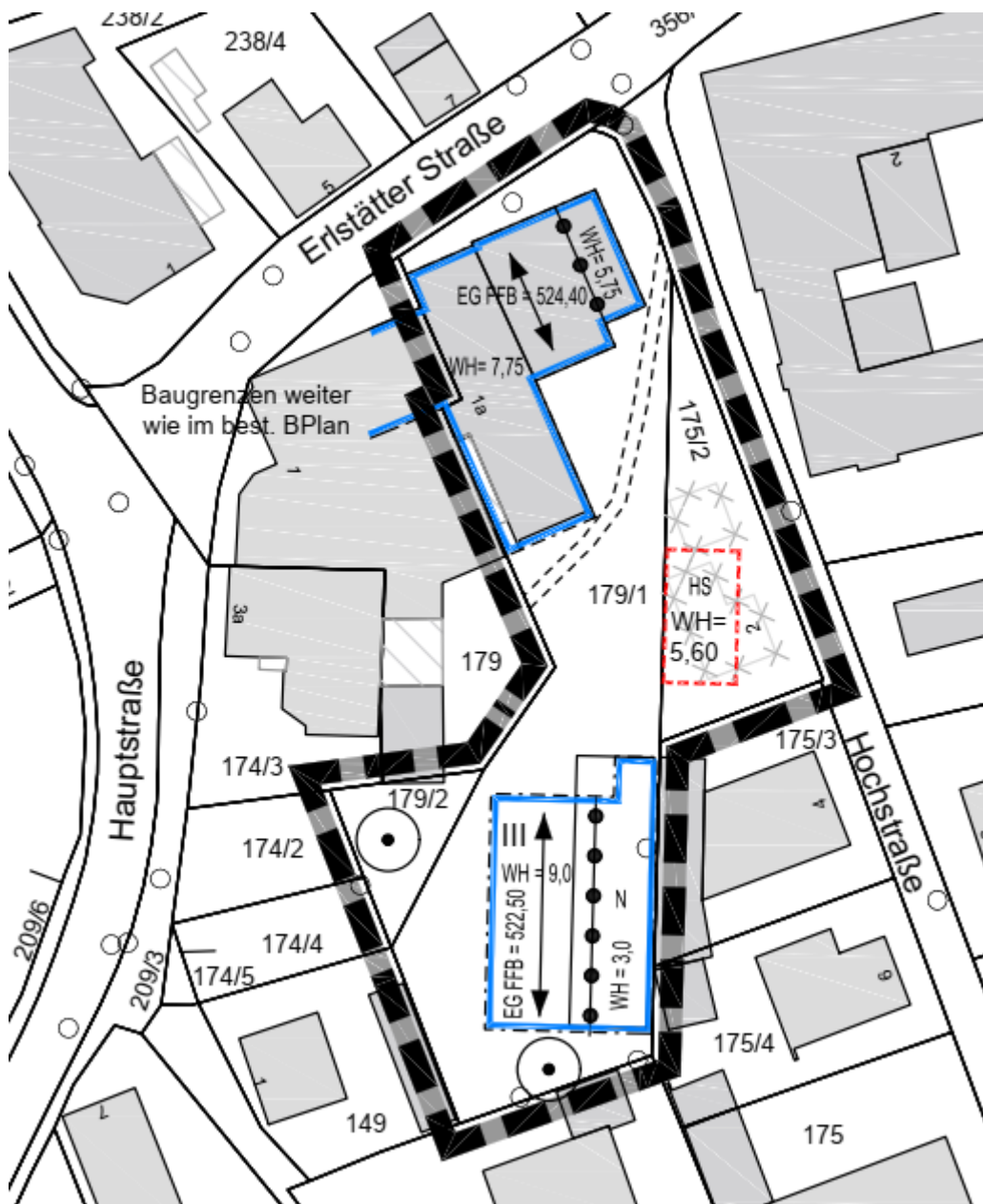


Abb. 2: Auszug Änderung Bebauungsplan Grabenstätt Nord, Quelle: Gemeinde Grabenstätt

Dieser Bebauungsplan sieht im Änderungsbereich eine zusätzliche Bebauung im südlichen Bereich vor, als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Nordostecke aus. Für die Zufahrt zum Grundstück 179 besteht eine Grunddienstbarkeit aus dem Jahr 1967 über das Grundstück 179/1 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Engstelle im Bereich der Zufahrt zum Grundstück war zum Zeitpunkt der Beurkundung bereits vorhanden. Bei der Überplanung darf das Geh- und Fahrrecht nicht beeinträchtigt werden.

Nach einer Stellungnahme des Betreibers des Lebensmittelmarktes findet eine Anlieferung im Normalfall zwischen 20.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht statt.

Die Umgebung ist hinsichtlich der Struktur und Gebäudehöhe heterogen.

Das Gelände ist nicht eben, es fällt von Nordosten nach Südwesten ab. Der südliche Teil liegt hierbei um mehr als 1 Geschoss tiefer als der östlich angrenzende Bestand. Das

bestehende Nebengebäude wirkt dabei wie eine Stützmauer und muss aus diesem Grunde zumindest in Teilen erhalten bleiben.

4.2 Planung

Der Bebauungsplan wird lediglich hinsichtlich der Baugrenzen geändert: die westliche Baugrenzen wird um 2,50 m nach Westen erweitert, damit der dort geplante Gebäudevorbau errichtet werden kann.

Der Umgriff der Änderung ist jedoch identisch mit der vorherigen Änderung, um eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für den gesamten Änderungsbereich zu haben. Daher ersetzt dieser Änderungsplan den vorhergehenden Änderungsplan vollständig.

5. Auswirkungen und Alternativen

Ortsbild

Durch die Änderung des Bebauungsplanes verändert sich das Ortsbild an dieser Stelle kaum. Die neue Bebauung liegt ohnehin in zweiter Reihe, so dass sie nur wenig ins Gewicht fällt. Die bauliche Nutzung dieser Fläche führt aber insgesamt zu einer lokalen Aufwertung des Ortsbildes, da die Fläche in ihrem Bestand kein sehr ansehnliches Erscheinungsbild aufweist.

Natur und Landschaft

Im südlichen Grundstücksbereich stehe einzelne Bäume. Die beiden markanten Bäume an der Süd- und an der Westgrenze sind als zu erhalten festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung, so dass die bisherige Situation mit großflächig versiegelten Flächen zugunsten eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes deutlich verbessert wird.

Immissionen

Zur Überprüfung, ob durch den Bebauungsplan schalltechnische Konflikte ausgelöst werden und wie diese ggf. zu lösen sind wurde ein immissionstechnisches Gutachten erstellt. Dieses liegt als Bericht GBS-6010-01 / 6010-01_E04 mit Datum vom 10.03.2026 vor und ist Bestandteil der Begründung.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass *„der Nachbarschaft vor anlagenbedingten Lärmbelastungen durch die umliegenden, genehmigten Betriebe im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens nach den Vorgaben der DIN 18005 bzw. der TA Lärm als gewahrt anzusehen ist. Die Änderung des Bebauungsplans "Grabenstätt-Nord" der Gemeinde Grabenstätt steht somit - unter Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 4.3 erläuterten Betriebscharakteristiken und den daraus abgeleiteten Emissionsberechnungen (vgl. Kapitel 4.4) - in keinem grundsätzlichen Konflikt mit den in Kapitel 6 beschriebenen Schallschutzanforderungen.*

Eine Einschränkung oder Gefährdung der in Kapitel 4.1 beschriebenen Betriebe durch die heranrückende Wohnbebauung ist somit nicht zu befürchten."

Festsetzungen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

6. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 7 aufgezeigt.

Schutzgebiete und Biotope:

In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder andere Schutzgebiete. Das nächstgelegene Biotop befindet sich in etwa 300m Entfernung südöstlich.

Westlich in etwa 250 m Entfernung liegen das Landschaftsschutzgebiet Schutz des Chiemsees sowie die FFH Fläche Moore südlich des Chiemsees.

Aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Bebauung ist nicht mit einer Beeinträchtigung dieser Flächen zu rechnen.

Realnutzung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind größtenteils durch Gebäude bzw. Verkehrsflächen versiegelt. Nur im nördlichen und östlichen Randbereich liegen Gehölzstrukturen bzw. Rasenflächen vor. Die Gehölze weisen ein relativ junges Alter auf.

7. Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Grundstück ist bebaut, es sind einzelne Bäume vorhanden. Um hier Verbotstatbestände auszuschließen sind Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, soweit sie nicht als zu erhalten festgesetzt sind.

Ebenso sind Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Abbrucharbeiten festgesetzt.

Daher ist insgesamt nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach §13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden ermittelt und bewertet.

8. Nachhaltigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen, also insbesondere auch die Auswirkungen auf die künftigen Generationen betrachten. Die Planung trägt dem Aspekt der Nachhaltigkeit dadurch Rechnung, dass hier eine brachliegende Fläche entwickelt wird, die trotz einer den heutigen Bedürfnissen angemessenen baulichen Dichte, eine ausgewogene Freiraumstruktur wahrt und mit der Ressource Boden so effizient wie möglich umgeht. Die Änderung erhöht zusätzlich die Wohnqualität. Bereits die Konversion der aufgegebenen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung im Sinne einer Innenentwicklung ist als nachhaltige Ortsentwicklung zu betrachten. Dies gilt auch deswegen, weil durch die kompakte Baukörperstruktur Freiflächenpotentiale, die in der Bestandsnutzung bislang nicht gegeben waren, reaktiviert werden können. Zudem berücksichtigt die festgesetzte Dachform die Möglichkeit den Rückhalt von Niederschlagswasser.

Grabenstätt, den

.....
Gerhard Wirnshofer, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\19078_Grabenstätt Nord\02 B-Plan\erneute Änderung\Begründung BP Nord.docx

Anlage:

Immissionstechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Änderung Bebauungsplan „Grabenstätt Nord“ der Gemeinde Grabenstätt, Bericht Nr. GBS-6010-01 / 6010-01_E04 vom 10.03.2026, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut