

Gemeinde Grabenstätt

Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Grabenstätt-Nord“

2. Änderung für den Bereich der Fl.Nr. 190 und 190/4
der Gemarkung Grabenstätt

Begründung



1. Ausgangslage

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Grabenstätt hat in seiner Sitzung am beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grabenstätt-Nord“ zu ändern.

Im Jahr 2013 erfolgte für den Bebauungsplan „Grabenstätt-Nord“ für den Bereich der Fl.Nr. 190 und 190/4 der Gemarkung Grabenstätt eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel, das Grundstück als „Sondergebiet Fremdenverkehr“ zu nutzen.
Mit Planstand von 7.10.2013 wurde die Bebauungsplanänderung rechtskräftig.

Die Baumaßnahmen am Hauptgebäude wurden durchgeführt, 4 Gartenhäuser und ein Baumhaus wurden errichtet. Die Hotelanlage ist in Betrieb.

Nachdem sich im Betrieb heraus gestellt hat, dass eine Nachfrage nach etwas geräumigeren Baumhäusern besteht, hat der Betreiber eine Änderung des Bebauungsplans beantragt. Für zwei Baumhäuser wurden ein vergrößerter Bauraum und eine größere Geschoßfläche beantragt. Im Rahmen der Änderungsplanung stellte sich heraus, dass es bei der Errichtung der bisher gebauten Gebäude der Typen „B“ und „G“ zu zum Teil deutlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gekommen ist. Dies betrifft die Situierung der Gebäude, die teilweise von den festgesetzten Bauräumen abweichen.

Aufgrund einer daraufhin veranlassten neuen Vermessung der Gebäude, der vorhandenen Bäume und des Teiches, wurde entschieden, in einer erneuten Bebauungsplanänderung nicht nur die beiden beantragten Baumhäuser zu ändern, sondern das Gesamtgrundstück unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vermessung zu überplanen.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung handelt und die Größe der festgesetzten Grundfläche unter 20.000 m² liegt.

Die betroffene Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Chiemsee und Ufergebiete“.
Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht wurden 2013 durchgeführt.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der örtlichen Gegebenheiten wurde 2013 eine Artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Wegen des Eingriffs in das parkähnliche Grundstück waren Maßnahmen nach der Eingriffsregelung nach BauGB erforderlich.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 190 und 190/4 der Gemarkung Grabenstätt und ist im Änderungsplan festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.380 m².
Er grenzt an die bestehenden Bebauungspläne „Grabenstätt-Nord“ (östlich) und „Birkenhain“ (südlich).

4. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grabenstätt und ist derzeit als Sondergebiet Fremdenverkehr dargestellt.

5. Planung

Die Bebauung und die Planungsziele sind in der Begründung zur Bebauungsplanänderung 2013 ausgeführt.

In der jetzigen Änderung geht es darum, die beiden vergrößerten Baumhäuser zu ermöglichen und dabei die sich aus der neuen Vermessung, den vergrößerten Bauräumen für diese Baumhäuser und die bei den bisher verwirklichten Bauten aufgetretenen Abweichungen bzw. Ungenauigkeiten zu erfassen und planerisch zu berücksichtigen.

In der Planung wurden Baum- und Hausstandorte korrigiert und die Bäume mit ihren tatsächlichen Kronendurchmessern dargestellt.

Zur besseren Übersicht wurden die Gebäude mit Nummern gekennzeichnet.

Der Untere Höhenbezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen wurde mit Festsetzungen über NN neu geregelt, wobei die bestehenden Festsetzungen inhaltlich übernommen wurden.

Nach ausführlicher Beratung, Ortstermin und Überlegungen an einem Arbeitsmodell wurde die zulässige Geschoßfläche der Baumhäuser 5 und 10 mit 60 m² bzw. 80 m² sowie deren Höhenlage neu festgesetzt. Berücksichtigt wurde dabei z.B. der Bezug zu den umliegenden Gartenhäusern, die Sichtbarkeit von Außen, mögliche Störungen von Nachbarn und die Lage im Gelände. Um Beeinträchtigungen der Nachbarn möglichst zu vermeiden, werden in den Fassaden, von denen aus der Blick auf die Nachbargebäude störend sein könnte, Fenster nicht zugelassen.

Nachdem die 2013 durchgeführten Naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht wie ursprünglich geplant auf dem Grundstück durchgeführt wurden, sondern auf einem externen Grundstück, wurde die „Fläche für die rechtsverbindlich festgesetzten Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen im Sinne des 3. Abschnitts des BNatSchG“ aus dem Plan entfernt.

Der Planbereich bleibt als „Sondergebiet Fremdenverkehr“ festgesetzt.

Mit einer Grundflächenzahl von unverändert 0,15 bleibt die Bebauung insgesamt in einem zurückhaltenden Rahmen.

6. Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von der „Chieminger Straße“ aus über einen vorhandenen Zufahrtsweg ausreichender Breite in den nördlichen Grundstücksbereich.

Diese bestehende Zufahrt wird an der Westseite bis zur Ortsstraße „Birkenhain“ weiter geführt, damit bei dringendem Bedarf eine Durchfahrt ohne Wenden möglich ist und im Notfall eine zweite Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsdienste besteht. Der normale Zu- und Abfahrtsverkehr soll über diese Anbindung nicht erfolgen.

Die Garten- und Baumhäuser werden über einen Wohnweg angebunden, dessen Ausführung im Bebauungsplan und im Umweltbericht näher geregelt wird.

Wasser, Strom und Kanal sind im Grundstück und in der angrenzenden Straße „Birkenhain“ vorhanden und ausreichend.

7. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung wurden bereits in der Begründung zur Bebauungsplanänderung 2013 beschrieben.

8. Eingriff nach Naturschutzrecht

Mit der Durchführung des Vorhabens sind keine weitergehenden Eingriffe in das parkähnliche, teilweise mit hohen Bäumen bestandene Gelände verbunden.

Die bereits erfolgten Eingriffe wurden 2013 untersucht und geregelt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind damals auf einem externen Grundstück erfolgt.

Die Ausgleichsfläche wurde abgelöst durch städtebaulichen Vertrag vom 10.10.2014 mit dem Antragsteller. Nach Klärung und Einverständnis mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Ausgleichsfläche vom Ökokonto der Gemeinde auf Fl.Nr. 1155/2, Gemarkung Grabenstätt, abgebucht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfordert keine weiteren Maßnahmen.

Das Eingriffs-/ Ausgleichskonzept wurde 2013 mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Traunstein abgestimmt.

Die naturschutzrechtlich relevanten Bäume werden auch im Bebauungsplan als „Bäume, zu erhalten“ festgesetzt.

9. Artenschutzrechtliche Betrachtung

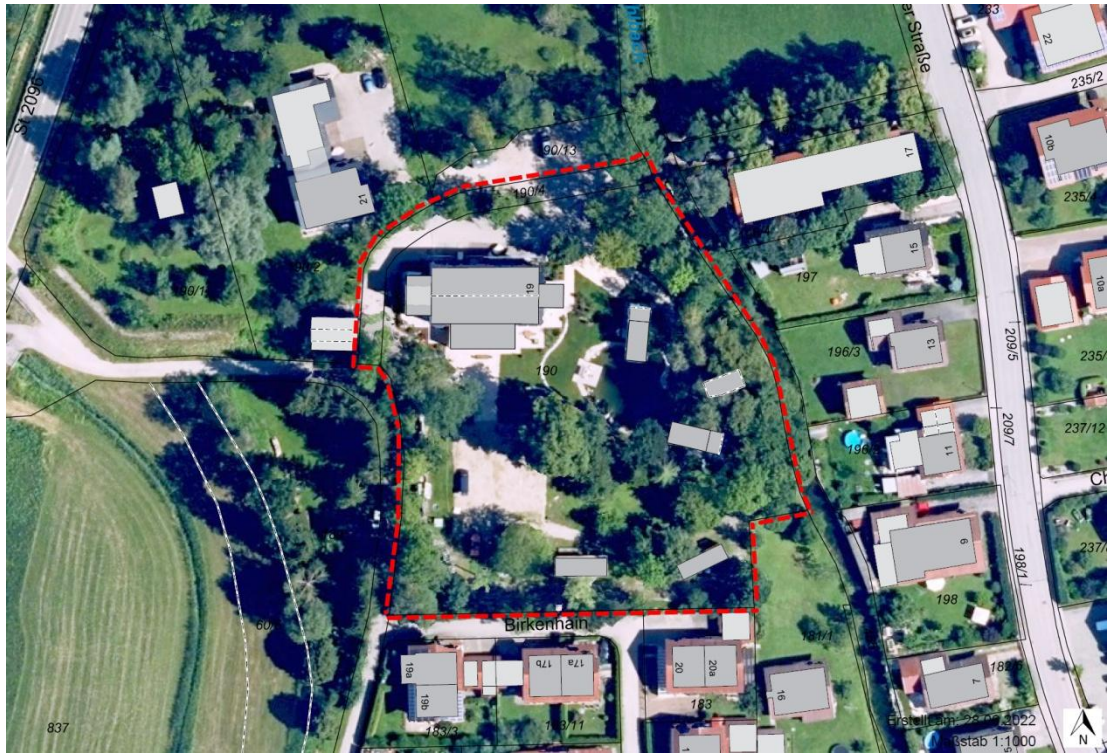
Eine Artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits 2013 durchgeführt.

Die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind im Umweltbericht enthalten.

10. Kosten

Die Gemeinde Grabenstätt wird durch die Realisierung der Planung nicht mit Kosten belastet.

11. Nachrichtliche Darstellung des Grundstücks im Luftbild ohne Maßstab, genordet



Grabenstätt, den

.....
G. Wirshofer, Erster Bürgermeister