

# Gemeinde Grabenstätt

Landkreis Traunstein



## Bebauungsplan „Grabenstätt-Nord“

Änderung für den Bereich der Fl.Nr. 227/13  
der Gemarkung Grabenstätt

### Begründung

---

Folgender Plan wird der Begründung als Anlage beigefügt:

Entwurfsplan, BV. Langbauer, Projekt-Nr.: 22/241619

in der Fassung vom 14.04.2022, erstellt von  
Planungsbüro Wimmer  
Römerstraße 16, 83362 Surberg



## **1. Ausgangslage**

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

## **2. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung handelt und die Größe der festgesetzten Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

## **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 227/13 der Gemarkung Grabenstätt und ist im Änderungsplan festgesetzt. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Fläche von 5.241 m<sup>2</sup>.

## **4. Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grabenstätt und ist derzeit als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

## **5. Planung**

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Grabenstätt-Nord“ und sind als Gewerbegebiet gem. BauNVO festgesetzt.

Das Grundstück ist derzeit mit mehreren gewerblich genutzten Hallen bebaut, sowie einem Wohnhaus und einer Betriebsleiterwohnung.

Die große Halle soll nach Norden um 7,5 m erweitert werden. Das Dach soll dabei als flach geneigtes Pultdach an das bestehende Hallendach anschließen.

Um die Erweiterung zu ermöglichen wurde an der nördlichen Grundstücksgrenze ein ca. 5 m breiter Grundstücksstreifen zugekauft und mit dem Flurstück 227/13 verschmolzen.

Die bisher im Bereich der Hallenerweiterung liegende Grünfläche soll entsprechend verschoben und auf eine Breite von 5 m reduziert werden.

Die bestehende Thujenhecke wird als Ortsrandeingrünung von der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt und von der Gemeinde nicht mehr gewünscht. Für diesen neu zu bepflanzenden Bereich werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Thujen sind in diesem Bereich nicht mehr zulässig.

Nachdem die Grünfläche an der Grundstücksnordseite im Erweiterungsbereich der Halle von 7 m auf 5 m reduziert werden muss, wird die Grünfläche an der Grundstückssostseite von 4 m auf 6 m verbreitert.

Aus betrieblichen Gründen werden im Bereich der nördlichen Grünfläche entlang der Hallenerweiterung zwei befestigte Flächen benötigt (Aufstellfläche für Flüssigkeitsbehälter und Freifläche/Terrasse an den Personalräumen). Diese Flächen werden durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht und in ihrer Größe beschränkt.

Der Bauraum für Garagen und Nebenanlagen im süd-östlichen Grundstückseck wird an den Bestand angepasst.

Die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 BauGB bleibt mit der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO unverändert.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungstätten.

## 6. Erschließung

Die Zufahrt in das Grundstück erfolgt wie bisher von der Gewerbestraße auf der Südseite aus.

## 7. Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen der Planung für den umliegenden Bereich oder eine Verletzung öffentlicher oder privater Belange werden nicht gesehen.

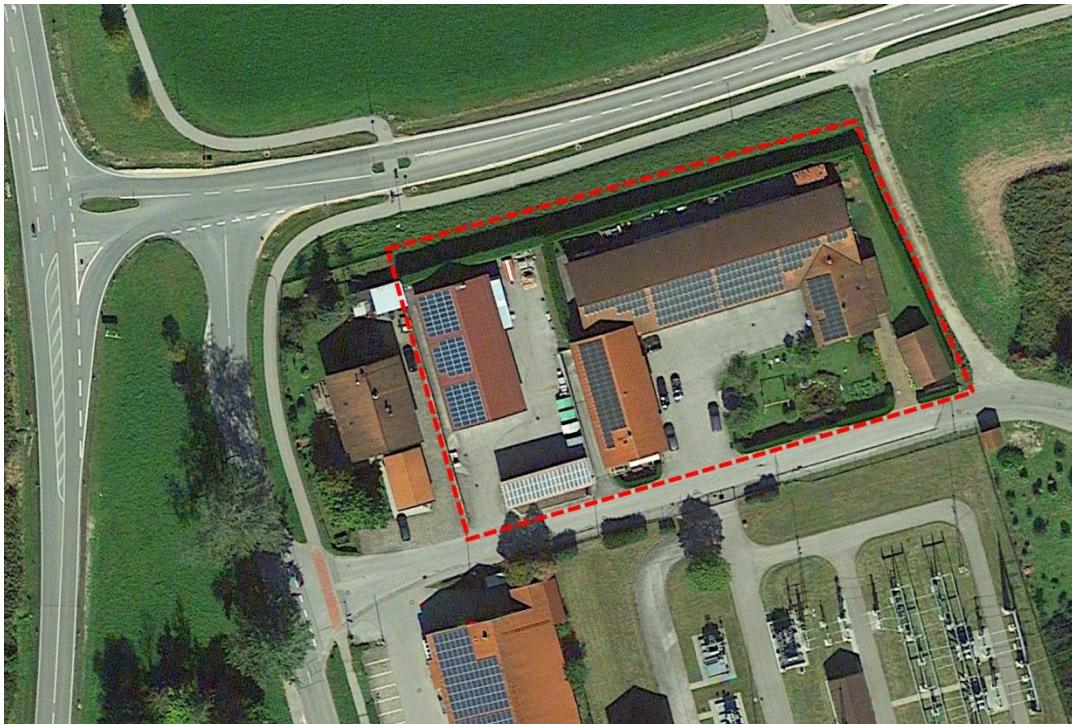
## 8. Eingriff nach Naturschutzrecht

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird nach Prüfung gem. § 1a Abs. 3 BauGB keine Ausgleichspflicht gesehen.

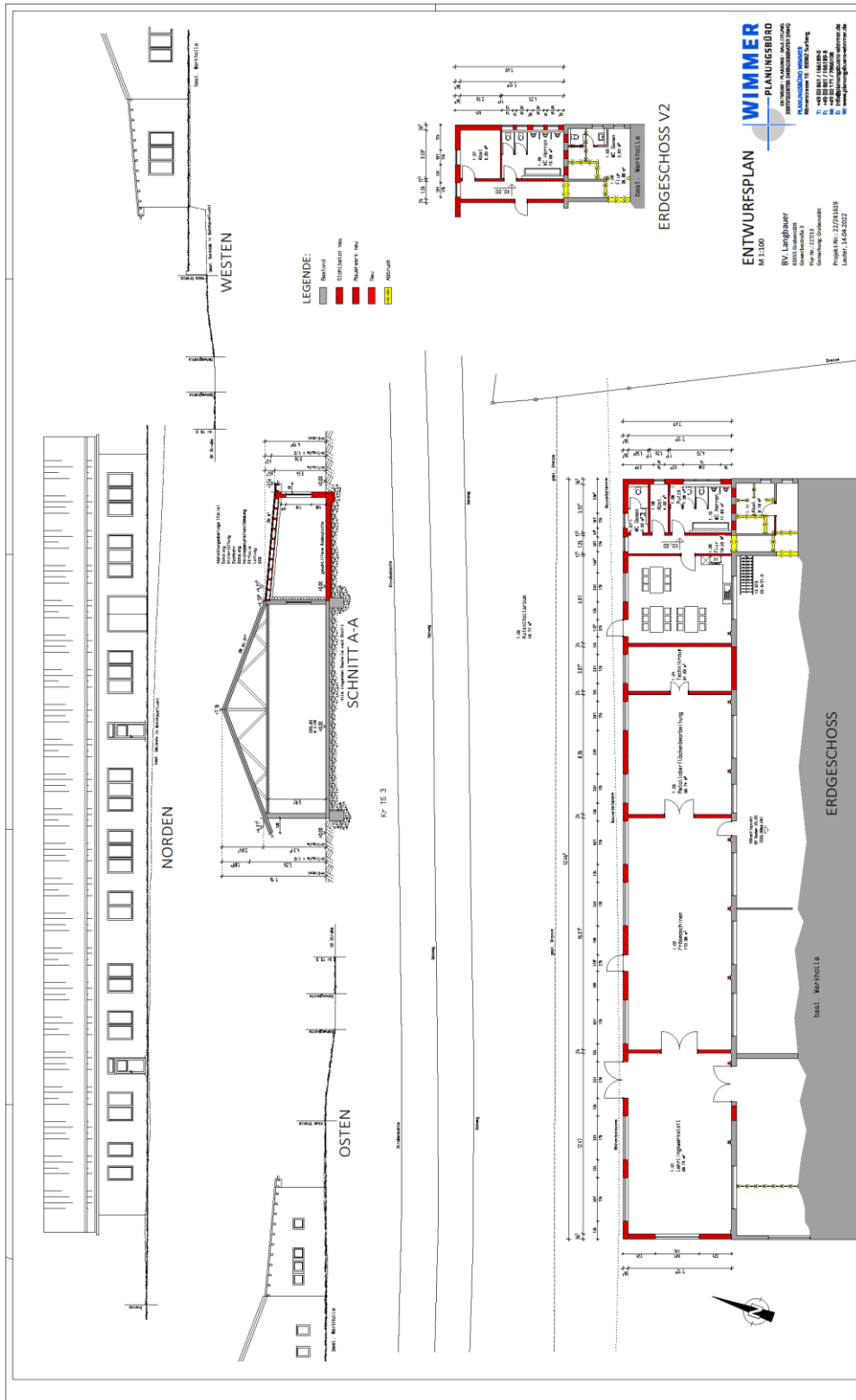
Das Grundstück wird bisher schon neben der bestehenden Halle als Lagerfläche genutzt. Der Grünbereich südlich der Bebauung bleibt unverändert. Der Grünbereich an der Nordseite wird zwar nach Norden verschoben und teilweise in seiner Breite reduziert, durch entsprechende Bepflanzungsvorschriften aber auch ökologisch aufgewertet (standortheimische Bäume und Sträucher anstelle der Thujenhecke). Durch die Verbreiterung der östlichen Grünfläche erfolgt auch ein teilweiser Flächenausgleich.

Eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes wird ebenfalls nicht gesehen.

## 9. Nachrichtliche Darstellung des Grundstücks im Luftbild ohne Maßstab, genordet



10. Nachrichtliche Darstellung des Entwurfsplans ohne Maßstab (lesbarer Plan in der Anlage)



Grabenstätt, den

.....  
G. Wirshofer, Erster Bürgermeister