

**Gemeinde Grabenstätt**  
Landkreis Traunstein



## **Bebauungsplan „Grabenstätt Nord I“**

2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
für die Grundstücke 251 und 253

### **Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum 11.04.2024

Projekt: 23041

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

### 1. Anlass der Änderung

Der Änderungsbereich soll durch die Errichtung von 2 Doppelhäusern nachverdichtet werden. Dies ist bereits mit der Änderung des Bebauungsplanes für die beiden Grundstücke zulässig.

Im Zuge der weiteren Planung haben sich Änderungen im Bereich der geplanten Stellplätze und Garagen ergeben, die eine erneute Änderung des Bebauungsplanes zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich machen.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 251 und 253, Gemarkung Grabenstätt, Gemeinde Grabenstätt.

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### 4. Bestand und Planung

#### 4.1 Bestand

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich von Grabenstätt.

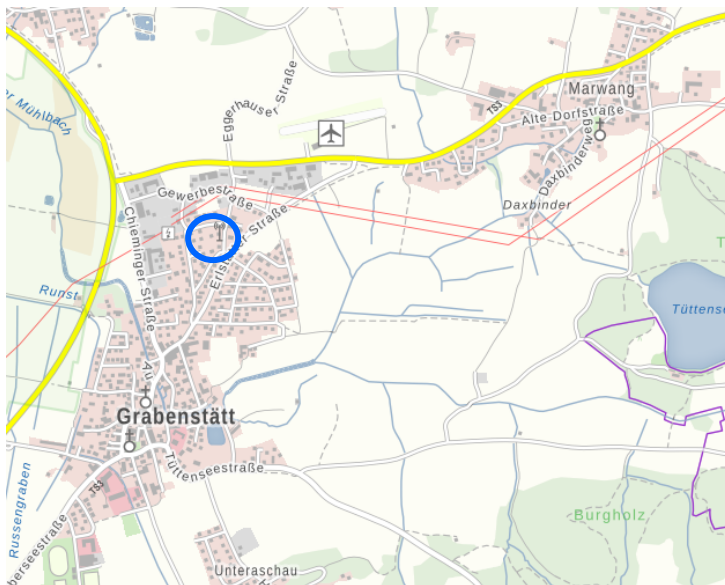


Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Es ist unbebaut.

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt.



Abb. 2: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Die Erschließung erfolgt vom Sunkländerweg.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben.

Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan „Grabenstätt Nord I“ in der Fassung der Änderung für die Grundstücke Flurnummern 251 und 253.

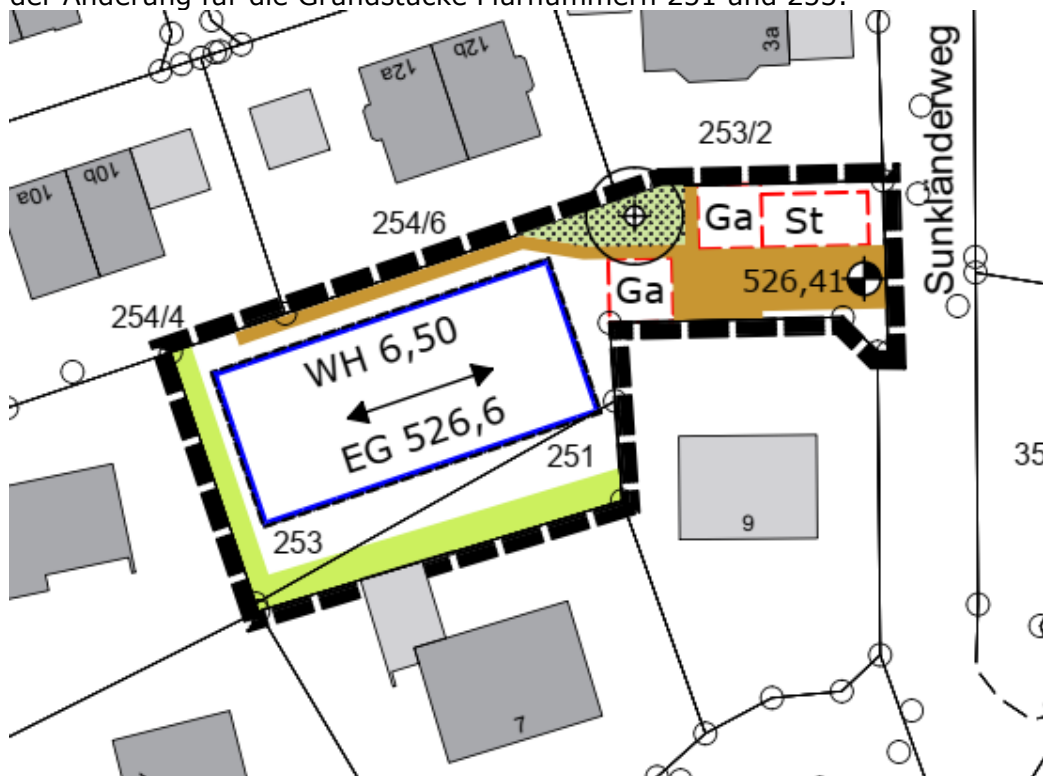


Abb. 3: Auszug Änderung Bebauungsplan „Grabenstätt Nord I“, Quelle: Gemeinde Grabenstätt

## 4.2 Planung

Das Grundstück soll mit 2 Doppelhäusern bebaut werden. Hierfür ist die Baugrenze unverändert festgesetzt, die geplante Teilung ist als Hinweis ergänzt.

Die Stellplätze und Garagen werden auf einem gemeinsamen Grundstück errichtet, das unmittelbar an den Sunkländerweg angebunden ist. Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist es ortsplanerisch nicht sinnvoll, die Garagen bzw. Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Bisher ist hier eine Verkehrsfläche sowie Flächen für Stellplätze bzw. Garagen festgesetzt.

Im Änderungsplan ist das Grundstück mit den Stellplätzen und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die zulässige Lage der Stellplätze und Garagen näher definiert. In Anwendung von § 21a Abs. 2 BauNVO ist hierzu ergänzend festgesetzt, dass dieses Grundstück den Baugrundstücken anteilig im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke hinzuzurechnen ist. Im Bebauungsplan ist eine Fläche mit einer Größe von 307 qm festgesetzt, so dass bei 4 Baugrundstücken der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO anteilig jeweils 77 qm hinzugerechnet werden.

Über dieses Grundstück erfolgt der Zugang zu den Baugrundstücken. Daher ist es erforderlich, entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger-Baugrundstücke in Form notarieller Dienstbarkeiten einzutragen, um die Erschließung zu sichern. Hierzu enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung. Diese wird durch einen Hinweis ergänzt, dass im Baugenehmigungs- bzw. genehmigungsfreistellungsverfahren entsprechende Nachweise vorzulegen sind, da ansonsten die Erschließung im baurechtlichen Sinn nicht gesichert ist.

Die weiteren Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der vorhergehenden Änderung. Diese wurden in die Fassung der 2. Änderung übernommen, um eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zu haben.

## 5. Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da zulässige Bebauung unverändert bleibt.

## 6. Eingriffsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe begründet. Daher ist kein Ausgleich erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 7 aufgezeigt.

### Schutzgebiete und Biotop:

Biotop oder Schutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

### Realnutzung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Randbereich sind einzelne Kleingehölze und kleinflächige Ruderalfluren vorhanden. 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.

Die erneute Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine neuen Verbotstatbestände. Die Beurteilung der vorangegangenen Änderung gilt unverändert.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach §13 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

### **8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

In der 2. Änderung müssen keine zusätzlichen werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft festgesetzt werden. Diese sind wie in der vorhergehenden Änderung:

#### **Schutzgut Mensch**

- Festsetzungen zur Eingrünung aus dem Urbebauungsplan bleiben bestehen
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude

#### **Schutzgut Natur und Landschaft**

- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Festsetzungen zur Grünordnung aus dem Urbebauungsplan bleiben bestehen
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen im nördlichen Bereich der Zufahrt

#### **Schutzgut Boden / Wasser**

- Nutzung eines vorgeprägten und zum Teil bereits versiegelten Standortes
- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

- Nutzung vorgeprägter Bereiche

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Nutzung eines vorbelasteten Bereichs

- grünordnerische Festsetzungen aus dem Urbebauungsplan bleiben bestehen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude

Grabenstätt, den

.....  
Gerhard Wirnshofer, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\23041\_Änderung Grabenstätt Nord\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Änderung 2 BP Nord I.doc