

Gemeinde Grabenstätt

Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Grabenstätt - Hirschau“

Änderung für den gesamten Geltungsbereich des seit 23.10.1987 rechtskräftigen Bebauungsplans.

Begründung

24.09.2025



1. Ausgangslage

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Grabenstätt hat in seiner Sitzung am 18.09.2025 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grabenstätt - Hirschau“ 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 m² liegt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grabenstätt – Hirschau“, rechtskräftig seit 23.10.1987. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Fläche von ca. 32.000 m².

4. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grabenstätt und ist derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Dorfgebiet“ dargestellt.

5. Planung

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 entspricht teilweise nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Im Sinne einer möglichen Nachverdichtung des bereits weitgehend bebauten Gebietes werden die Festsetzungen gemäß den heutigen Ansprüchen überarbeitet.

Insbesondere der für Teilbereiche festgesetzte Haustyp 2 ist mit der zulässigen Gebäudehöhe von max. 4,50 m nicht mehr zeitgemäß. Die Nutzung des Obergeschoßes ist damit empfindlich und unnötig eingeschränkt. Dies betrifft sowohl die möglichen Raumhöhen als auch die Belichtung und Besonnung.

In der Änderung wird deshalb der Haustyp 1 für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, ist also dann für alle Grundstücke zulässig. Der Haustyp 2 entfällt.

Wegen der damit in den Obergeschoßen größeren möglichen Geschoßfläche wird die Geschoßflächenzahl von 0,35 auf 0,40 erhöht.

Nachdem im Bebauungsplan bisher keine Grundflächenzahl festgesetzt ist, wird die Ziff. 2 der „A – Festsetzungen durch Planzeichen“ durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 ergänzt.

Unter „C- Weitere allgemeine Festsetzungen“ werden die Ziffern 6 und 16 neu gefasst. Die Wohneinheitenbeschränkung in Ziff. 6 wird ersatzlos aufgehoben. Gerade durch die bessere Nutzbarkeit der Obergeschoße ergibt sich ja die Möglichkeit, zusätzliche Wohnungen einzubauen, für die auch durchaus Bedarf besteht.

Aufgrund der aktuellen gesetzlichen Vorgaben wird in Ziff. 16 nun geregelt, dass PKW-Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen sind.

Im Bereich des Bebauungsplans bestehen bereits rechtskräftige Änderungen für Einzelgrundstücke. Um die betroffenen Grundstücke nicht durch die Änderung schlechter zu stellen, behalten diese Einzeländerungen ihre Gültigkeit.

6. Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets ist vorhanden und bleibt unverändert.

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.

Die Grundstücke sind größtenteils bereits bebaut oder enthalten ein entsprechendes Baurecht.

Eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch eine Erhöhung der bereits vorhandenen Obergeschoße wird ebenfalls nicht gesehen.

9. Nachrichtliche Darstellung des Bebauungsplans „Grabenstätt – Hirschau“ rechtskräftig seit 23.10.1987, ohne Maßstab



Grabenstätt, den

.....
G. Wirnshofer, Erster Bürgermeister