

Ing.- Büro G. Heiss - Sepphuberweg 6 - 83355 Grabenstätt

Ingenieurbüro

An
Gemeinde Grabenstätt
Schloss- Straße 15
z. Hd. Herrn W. Geutner (Bauamt)

Sepphuberweg 6
D - 83355 Grabenstätt
Sepphuberweg 6
Telefon : 08661 / 326
Handy : 0170 /4203518
Fax. : 08661 / 1488
e-mail: Gheiss1302@aol.com

83355 Grabenstätt

Grabenstätt, 31. Okt.-2021

C:/ PC-BAUTEN-1.1.Neu/ Söldner-G,stätt/ Pkt.3.-BBPlanÄnd./ m.Begründung/ 2.5.Änd.-Begründungsschr.-31.10.2021-DOC

BEGRÜNDUNGSSCHREIBEN VOM 31.OKTOBER 2021



**zur Bebauungsplanänderung vom 31.Okt.-2021-
Grabenstätt „Nickelberg“- gemäß § 13 a- BauGB-
geplanter Neubau von 4- Pkw- Garagen mit Geräteraum
für das vorhandene Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus
(5- Wohnungen- 3 x OG- und 2 x DG- mit Gewerbeflächen
im Erdgeschoss)**

Sunkländerweg 2 - 83355 Grabenstätt, Flurstück Nr.353/11-
und Flurstück Nr.353/3-Teilfläche Lärmschutzwall
der Gemarkung Grabenstätt, Landkreis Traunstein.

Eigentümer - Antragsteller - Bauherr:

**Herr Dipl.- Ing.- (FH) Karl Söldner (Ingenieurbüro Teleplan GmbH)
und Frau Susanne Söldner,
Balthasar- Permoser- Straße 38 - 83278 Traunstein – Kammer.**

Weitere Angaben und Daten sind dem 2. Entwurfsplan vom 16.02.2017-
Fortschreibung vom 31.10.2021- M. 1 : 100- geplantes Nebengebäude
Söldner zu entnehmen.

Hinweis 1:

Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung am 13. September 2021- dem Antrag der Eheleute Söldner auf Bebauungsplanänderung (BPlaÄn) auf FINr.-353/11- und FINr.-353/3-Teilfläche des Grundstücks Lärmschutzwall der Gemeinde zugestimmt. Die not-wendigen Veranlassungen zur Einleitung des Änderungsverfahrens sind zu treffen.

Die Teilfläche FINr.-353/3- wurde von Söldner bereits gekauft und bezahlt (siehe Kaufvertrag) und ist im Grundbuch schon eingetragen. Die genaue Vermessung- Fläche des Zukaufgrundstücks kann aber erst nach Bauerstellung erfolgen (Eigentumsübertragung von der Gemeinde an Söldner), da der Lärmschutzwall zur Bauerrichtung vorerst in diesem Bereich entfernt wird. Vorab Grenzmarkierungen auf dem Wall herzustellen wäre nicht sinnvoll gewesen, da wie erwähnt der Wall vorerst entfernt wird.

Es besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Grabenstätt „Nickelberg“, das Grundstück Söldner „Veranlasser-Antragsteller“ liegt in diesem Geltungsbereich.

Sämtliche Kosten die durch die Bebauungsplanänderung entstehen, tragen die Veranlasser, die Eheleute Söldner.

Titel: *Bebauungsplanänderung 31.10.2021- Begründungsschr.- 31.10.2021- für den geplanten Neubau eines Nebengebäudes, Pkw- Garagen usw., Sunkländerweg 2 - Grabenstätt. Antragsteller- Veranlasser: K. u. S. Söldner.*

Nachdem die -BPlaÄn- hauptsächlich Maßnahmen der Innenentwicklung für ein neues Nebengebäude vorsieht und dabei die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Grabenstätt „Nickelberg“ nicht wesentlich berührt werden, öffentlich Belange nicht beeinträchtigt sind, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) angewandt.

Das Grundstück FINr.353/11- ist voll erschlossen, incl.-aller Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der frühere Eigentümer des Grundstücks und Bau des WGH- war Herr Werner Hochlechner aus Winkl. Die damalige Planung des WGH- für Herrn Hochlechner erfolgte auch vom Ing.-Büro G. Heiss.

1. Anlass der Änderung

Im Änderungsbereich soll eine Bebauung (Nebengebäude) abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen. Der vorhandene Bebauungsplan lässt dies in der geplanten Form nicht zu. Daher muss der alte rechtskräftige Bebauungsplan Grabenstätt „Nickelberg“ zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen, als Einzeländerung auf FINr.-353/11 (Söldner) und FINr.-353/3-Teilfläche (noch Gemeinde) geändert werden. Die Änderung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde.

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus (WGH) hat bis jetzt keine Pkw-Garagen, somit sollen nun für die 5- Mietwohnungen wenigstens 4- neue Pkw- Garagen errichtet werden, 5- neue Pkw- Garagen sind aus Platzmangel nicht möglich.

Die Gesamt- Pkw-Stellplatzanzahl wie bei der damaligen Erstplanung des WGH- berechnet und angelegt, werden durch das geplante Nebengebäude nicht reduziert, da auf dieser Fläche des geplanten Nebengebäudes zurzeit bereits 4- Pkw- Stellplätze genehmigt und staubfrei angelegt sind.

Von den Mietern der Wohnungen wurden zum Teil beim Vermieter (Söldner) schon Bedenken erhoben, dass ihre Pkw's nur im „Freien“ ungeschützt an der Ostseite abzaparken sind, Garagen wären dringend erforderlich. Zum Teil sind diese Pkw-Stellplatzflächen von den Wohnungen aus nicht einsehbar, auch im Winter wären natürlich Garagen von Vorteil.

Durch die vorhandene Gewerbefläche, Speiselokal im Erdgeschoss, befinden sich auch fremde Personen (Besucher) auf dem Grundstück, somit bestehen natürlich auch Bedenken, zwecks eventueller Beschädigungen (oder Einbruch) an den Fahrzeugen der Mieter.

Die jetzigen vorhandenen 4- Mieter- Pkw-Stellplätze an der Ostseite sind auch nicht eingezäunt, bzw. können aus Platzmangel auch nicht eingezäunt werden.

Der geplante Abstell- und Lagerraum an der Südseite des geplanten Nebengebäudes ist unbedingt erforderlich und soll nun ausschließlich den Wohnungsmietern zur Verfügung gestellt werden, auch für Garten- und Räumgeräte, Fahrräder, Kinderwagen usw., da das bestehende Nebengebäude an der Nordseite, wie vorher beschrieben, bereits voll vom Erdgeschoss Mieter (Gewerbe) als Abstell-Lagerraum usw.- genutzt wird. Für die Mieter der Wohnungen stehen in diesem vorhandenen Nebengebäude nur noch wenig, fast keine Nutzungsflächen mehr zur Verfügung.

2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde 83355 Grabenstätt, Sunkländerweg 2-(westliche Gemeindestrasse) auf FINr.-353/11-und FINr.-353/3-Teilfläche östlich, Bereich des gemeindlichen Lärmschutzwalls. Östlich verläuft auch die Erlstätter Strasse- Gemeindestrasse.

Titel: *Bebauungsplanänderung 31.10.2021- Begründungsschr.- 31.10.2021- für den geplanten Neubau eines Nebengebäudes, Pkw- Garagen usw., Sunkländerweg 2 - Grabenstätt. Antragsteller- Veranlasser: K. u. S. Söldner.*



Abbildung 1 a: Plangebiet mit Umgebung, Quelle Bayernatlas

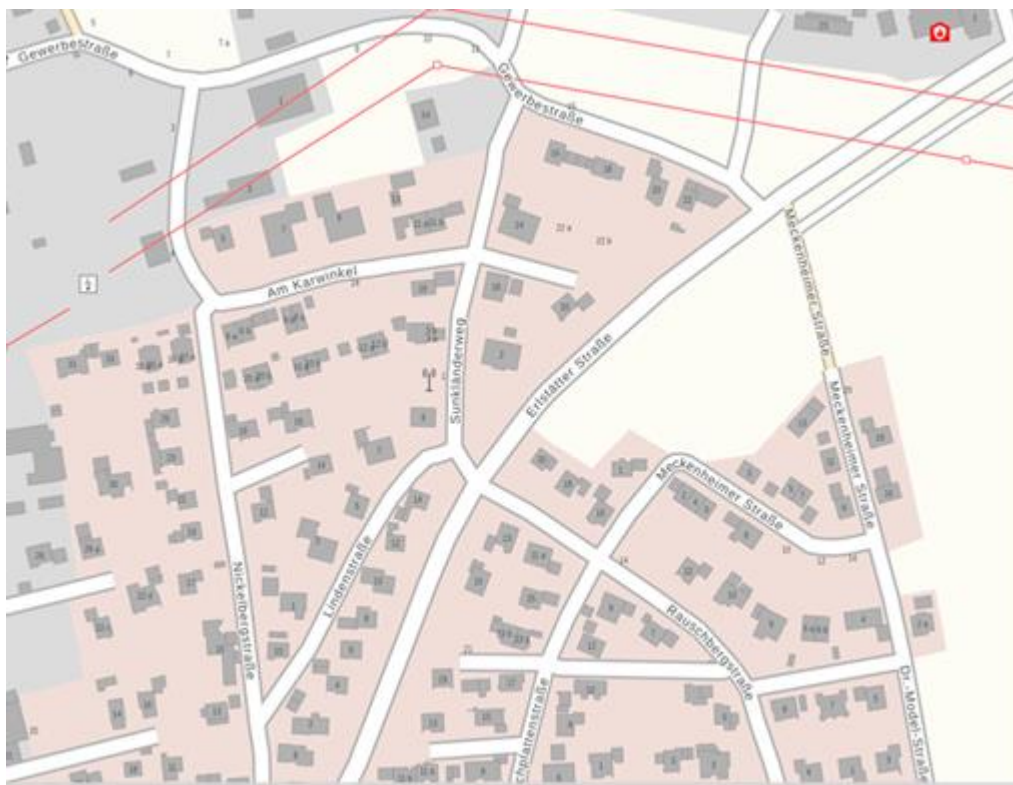


Abbildung 1 b: Plangebiet vergrößert - Quelle Bayernatlas.

Titel: *Bebauungsplanänderung 31.10.2021- Begründungsschr.- 31.10.2021- für den geplanten Neubau eines Nebengebäudes, Pkw- Garagen usw., Sunkländerweg 2 - Grabenstädt. Antragsteller- Veranlasser: K. u. S. Söldner.*

Der Änderungsbereich Söldner, Sunkländerweg 2- für Abbildung hier 1 b, siehe blaue strichlierte Linie in der Abbildung 2;

3. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB erfolgen, da es sich hier um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich (Innenentwicklung) handelt.

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

- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVB- pflichtig ist,
- Es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten,
- Es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder zur Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Alle relevanten Belange und Auflagen werden dennoch im Rahmen der planerischen Abwägung ermittelt und berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Im Bereich des Grundstücks der Bebauungsplanänderung FINr.-353/11 befindet sich bereits ein Wohn- und Geschäftshaus, mit einem Nebengebäude, Pkw-Stellplätzen, Terrassenflächen (fürs Gewerbe) und Grünflächen. Dieser Bestand ist von der geplanten Bebauungsplanänderung nicht betroffen und bleibt unverändert.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet - Quelle: Bayernatlas

Der Änderungsbereich Söldner (siehe blaue strichlierte Linie), liegt derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Grabenstädt „Nickelberg“ in der Fassung vom 10. Nov.-1994;

Titel: Bebauungsplanänderung 31.10.2021- Begründungsschr.- 31.10.2021- für den geplanten Neubau eines Nebengebäudes, Pkw- Garagen usw., Sunkländerweg 2 - Grabenstädt. Antragsteller- Veranlasser: K. u. S. Söldner.

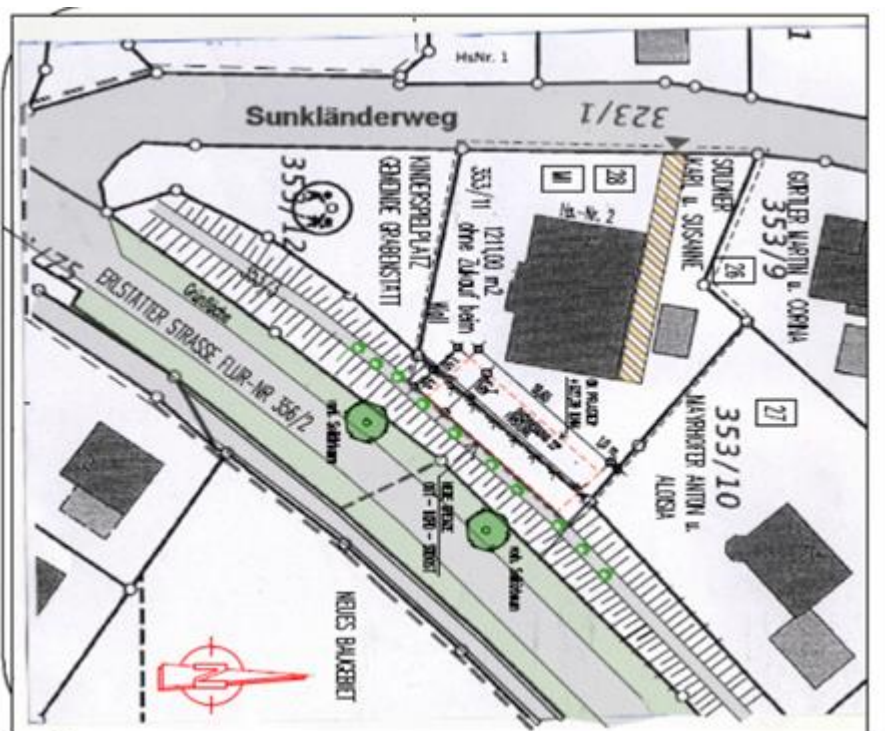


Abbildung 3: Geplante Änderung des Bebauungsplans Grabenstädt - Nickelberg. Auszug aus der Bebauungsplanänderung Söldner vom 31.10.2021;

4.2 Änderung (siehe auch Pkt.-1.)

An der östlichen Grundstücksgrenze FINr.353/11- und 353/3-Teilfläche ist ein Nebengebäude geplant, Pkw-Garagen mit einem Abstell- Geräteraum in erdgeschossiger Bauweise. Für dieses Nebengebäude werden entsprechende überbaubare Flächen ausgewiesen und festgesetzt. Für das neue Nebengebäude erfolgt die Ein- und Ausfahrt über den Sunkländerweg (Westseite) über eine Privatzufahrt auf FINr. 353/11- wie in der Bebauungsplanänderung festgesetzt. Die erforderliche Privatstraßenbreite zum Erreichen des neuen Nebengebäudes ist ausreichend.

Der bestehende gemeindliche Lärmschutzwall wird für den geplanten Neubau zum Erstellen des Nebengebäudes entfernt und nach Abschluss der baulichen Maßnahme von der Erlstätter Straße her wieder zum Teil hergestellt, wie dies in der Bebauungsplanänderung vom 31.10.2021 bei Punkt C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN- im Schemaschnitt dargestellt ist.

Die zulässige Grundfläche (Überbaubare Fläche), Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die geplante neue Baumaßnahme- Nebengebäude nicht überschritten.

Die Höhenlage des geplanten Nebengebäudes OK- Rohdecke + NN- ist in der Bebauungsplanänderung im Planteil festgesetzt. Die Dachentwässerung (Regenrinnen) und die Hofentwässerung (Pflasterfläche westlich des Nebengebäudes), werden in den bestehenden gemeindlichen Oberflächenwasserkanal eingeleitet, siehe auch Angaben im 2.Entwurfsplan vom 16.02.2017- Fortschreibung vom 31.10.2021- M. = 1:100- dieser Plan liegt auch der Gemeinde vor.

5. Auswirkungen

Ortsbild

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine bauliche Nachverdichtung auf diesem Grundstück ermöglicht ohne dass andere Einschränkungen entstehen, da das Grundstück 1.211,00 qm (FINr.-353/11) groß ist, ohne die zusätzliche Grundstücksteilfläche von FINr.-353/3- aus dem Wallanteil.

Durch das geplante Nebengebäude wird der bauliche Rahmen der Umgebung (Nachbarbebauungen) nicht beeinträchtigt, so dass keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

Titel: **Bebauungsplanänderung 31.10.2021- Begründungsschr.- 31.10.2021- für den geplanten Neubau eines Nebengebäudes, Pkw- Garagen usw., Sunkländerweg 2 - Grabenstätt. Antragsteller- Veranlasser: K. u. S. Söldner.**

Natur und Landschaft, Schutzmaßnahmen bestehender Solitärbäume

Die Änderungen, bauliche Erweiterung auf den benannten Grundstücken, haben keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

Die vorhandenen zwei großen Solitärbäume, in der Nähe der späteren Baustelle-Nebengebäude, also östlich vom Lärmschutzwall auf FINr.353/3- werden während der Bauzeit mit einer Schutzverkleidung (Stammschutz) versehen, um Beschädigungen auszuschließen.

6. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach §13 a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen



Günther Heiss, Beratender Ing.
- Ingenieurbüro -

Grabenstätt, den

.....
1. Bürgermeister Gerhard Wirnshofer
Gemeinde Grabenstätt.

Verteiler:

An Veranlasser- Antragsteller Herrn Söldner per e-mail- z. K.