



Bekanntmachung

**der erneuten öffentlichen Auslegung
nach § 4a Abs. 3 BauGB
im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes
„GEE/SO/MI Bahnhofsgelände/Elsenthaler Straße“
mit Deckblatt Nr. 2
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Stadtrat hat am 20.08.2024 beschlossen, den seit 16.03.2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "GEE/SO/MI Bahnhofsgelände/Elsenthaler Straße" für einen Teilbereich, der wie folgt umgrenzt ist,

im Norden durch die Ortsstraße „Steinberg“,
im Osten durch die Ortsstraße „Steinberg“,
im Süden durch den öffentlichen Parkplatz am Bahnhofsgelände und das Bahngelände,
im Westen durch den P+R-Parkplatz,

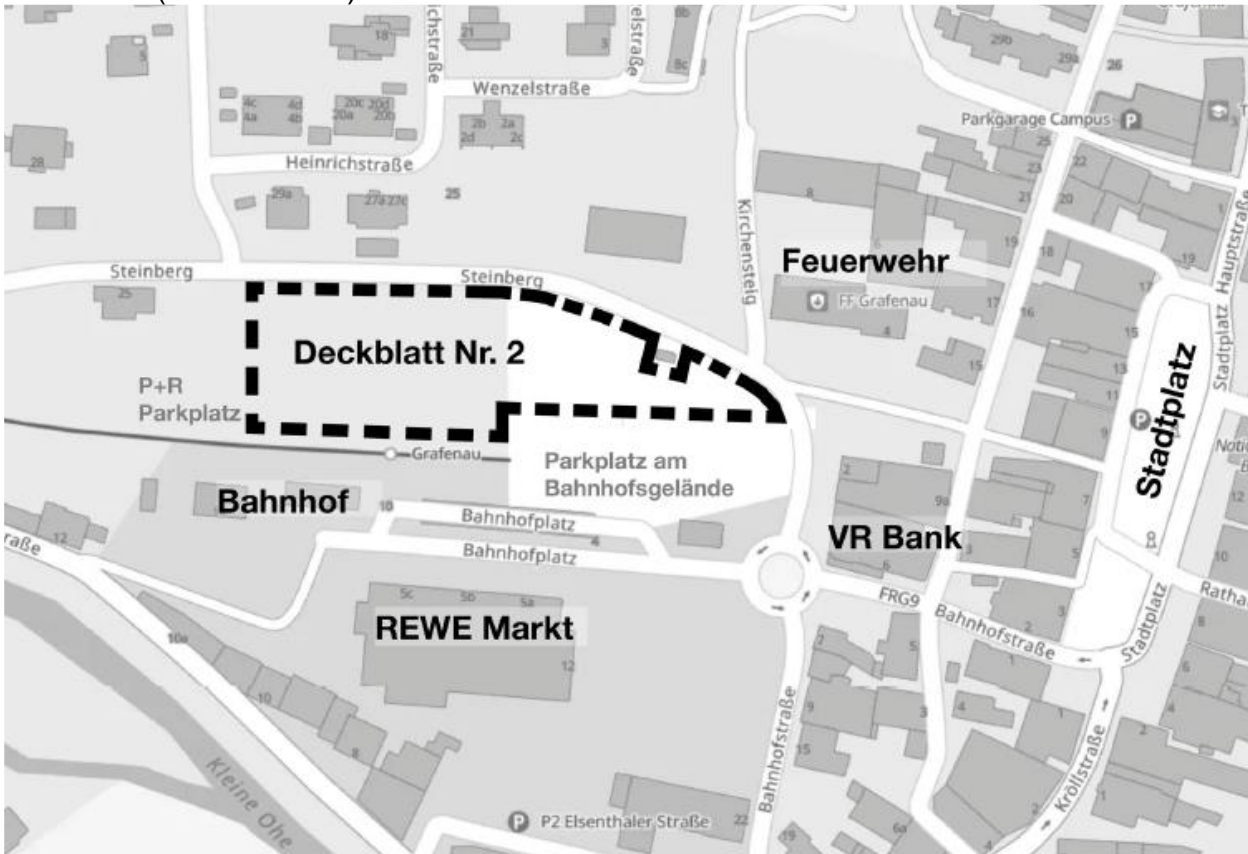
und die Grundstücke Fl.Nrn. 227/48, 227/70 und 227/71 Gemarkung Grafenau umfasst,

mit Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu ändern. Das Änderungsverfahren nach § 13a BauGB erfolgt ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne die frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Änderungsbereich soll anstelle der bisher festgesetzten Gewerbenutzung eine Mischnutzung (Läden und Wohnen) ermöglicht werden. Hierfür werden insbesondere folgende Änderungen der Festsetzungen benötigt:

1. Umwandlung des bisherigen eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet.
2. Erhöhung der festgesetzten max. Geschossfläche von 4.000 m² auf mind. 4.800 m².
3. Verschiebung des Baufensters nach Westen. Die bisherige Baulinie fällt weg und wird durch eine Baugrenze ersetzt.
4. Anhebung der bisherigen talseitigen max. Wandhöhe von 10,50 m auf 15,60 m.
5. Das Erdgeschossniveau von bisher 577,70 m üNN soll auf 578,60 m üNN festgesetzt werden.
6. Bisher war eine Geländeänderung von max. 0,50 m zulässig. Es werden jetzt Geländeabstützungen östlich und westlich des Gebäudes benötigt.

Die Lage des Änderungsbereiches ist aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich (maßstabslos):



Der Stadtrat hat in der Sitzung am 14.04.2026 beschlossen, den Entwurf für das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 12.11.2025 nach seiner öffentlichen Auslegung noch zu ändern. Insbesondere wurden die zulässigen Nutzungen genauer festgesetzt, die Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH im Planteil des Deckblattes aufgenommen und textliche Hinweise seitens des Denkmalschutz, der Bayernwerk Netz GmbH und der Deutschen Bahn AG aufgenommen.

Das Planungsbüro hat die Änderungen/Ergänzungen in das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 08.04.2026 eingearbeitet. Der Stadtrat hat diesen Entwurf in der Sitzung am 14.04.2026 gebilligt und beschlossen, ihn gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der erneuten Auslegung wurde vom Stadtrat auf drei Wochen verkürzt.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 in der Fassung vom 08.04.2026 und die Begründung werden in der Zeit vom

22.05.2026 bis 11.06.2026

im Internet über die Homepage der Stadt Grafenau unter dem Link <https://www.grafenau.de/bauen-wohnen/kommunale-bauleitplanung.html#c1032> sowie im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter dem Link <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html> veröffentlicht.

Ebenso ist der Inhalt dieser Bekanntmachung ins Internet eingestellt.

Die zu veröffentlichenden Unterlagen können während des vorgenannten Zeitraums alternativ im Rathaus der Stadt Grafenau, Bauamt, Zimmer-Nrn. 227 und 226, während der allgemeinen Dienststunden durch Jedermann eingesehen werden.

Die Öffentlichkeit kann sich in dieser Zeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zur Planung elektronisch in Textform, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, oder während der allgemeinen Dienststunden mündlich zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes „GEe/SO/MI Bahnhofsgelände/Elsenthaler Straße“ mit Deckblatt Nr. 2 unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Änderungs-Deckblattes nicht von Bedeutung ist.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „GEe/SO/MI Bahnhofsgelände/Elsenthaler Straße“ mit Deckblatt Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formular „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Grafenau, den 19.05.2026
Stadt Grafenau

Höcker
1. Bürgermeister