

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
zur Änderung des Bebauungsplans „Nickelberg“
für einen Bereich der F1St.Nr 261/5 in der Gemeinde / Gemarkung Grabenstätt

- 1. Ausgangslage:** Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes „Nickelberg“ beschlossen.
- 2. Verfahren:** Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, weil es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner 20.000 m² ist.
- 3. Änderungsbereich:** Der Änderungsbereich bezieht sich auf das Grundstück 261/5 der Gemarkung Grabenstätt in der Gemeinde Grabenstätt. Dieser liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grabenstätt und ist derzeit als Mischgebiet ausgewiesen. Das Grundstück hat eine Fläche von 1.050 m². Mit der Bebauungsplanänderung wird das bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nickelberg“ festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten.
- 4. Änderungsgründe:** Anlass dieser Bebauungsplanänderung ist, dass die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück verbessert werden sollen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein weiteres Gebäude im großflächigen Baubeschränkungsbereich der 110 KV Freileitung situieren zu können. Im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nickelberg“ ist hierfür kein Bauraum vorgesehen, welcher nun über die Bebauungsplanänderung geschaffen werden soll.
- 5. Erschließung:** Das Grundstück ist sehr gut an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Es ist großräumig erreichbar über Autobahn, Staats- und Gemeindestraßen und liegt direkt an der dortigen Gemeindestraße „Am Karwinkel“ im bestehenden Gewerbe-/ Mischgebiet.

Die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Stromversorgung ist sichergestellt und erfolgt über die bestehenden Leitungen.

6. Naturschutz:

Hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange wird keine Ausgleichspflicht gesehen. Der Grundstücksbereich liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nickelberg“ und wurde bisher intensiv landwirtschaftlich, ohne natur- und artenschutzrechtlich bedeutsamen Bereichen genutzt.

7. Auswirkungen der Planung:


Durch die Planung werden keine negativen Auswirkungen für den umliegenden Bereich, oder eine Verletzung öffentlich, oder privater Belange gesehen. Die Zulässigkeit und Lage des Bauraums, sowie dessen max. Bebaubarkeit im Baubeschränkungsgebiet der 110 KV Freileitung wurde bereits im Vorfeld vom Grundstückseigentümer mit der Bayernwerk Netz GmbH positiv abgestimmt.

Aufgrund dieser Baubeschränkungszone ist nur noch eine sehr eingeschränkte bauliche Nutzung des Grundstücks möglich. Da im geplanten Gebäude keine Wohnnutzung stattfindet, kann hier gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO eine abweichende Abstandsfläche von mind. 3 m zwischen den Gebäuden zugelassen werden.

Grabenstätt, den
Gemeinde Grabenstätt

Gerhard Wirnshofer
Erster Bürgermeister

Grabenstätt, den *20.03.24*
Verfasser


Reinhold Gaßner
Hochstraße 14
83355 Grabenstätt