



**Bebauungsplan
„Nr. 2 REIFING“**

**Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Grundstück
Fl.Nr. 1635/3 der Gemarkung Grassau**

BEGRÜNDUNG
nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Ausgangslage

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom beschlossen, den seit dem 08.04.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplan

„Nr. 2 REIFING“

zu ändern.

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück Fl.Nr. 1635/3 der Gemarkung Grassau, an der Drechslerstraße 34.

Die Änderung wurde vom Grundstückseigentümer am 07.11 2022 beantragt.

2. Örtliche Lage

Das Änderungsgrundstück befindet sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes. Direkt südlich und östlich vorliegend, verläuft eine gemeindliche Ortsstraße.

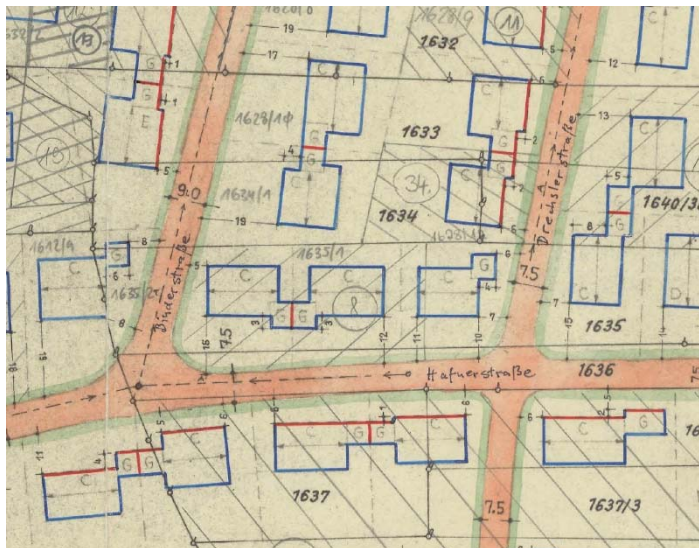
Westlich grenzt es an das Grundstück Fl.Nr. 1635/1 und nördlich an das Grundstück Fl.Nr. 1628/12, jeweils der Gemarkung Grassau an.



3. Planungsrechtliche- und Bestandsvorgaben

Das Änderungsgrundstück ist 807,57m² groß.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Nr. 2 REIFING“ ist die Parzelle 8 bereits mit Flächen für Wohngebäude ausgewiesen. Die seitliche Wandhöhe ist mit zwei Vollgeschossen und die GRZ mit 0.30, sowie die GFZ mit 0.40 festgesetzt. Es liegt die Gebietswidmung – allgemeines Wohngebiet (WA) - vor.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nr. 2 REIFING“

4. Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1635/3 soll eine Wohnraumerweiterung durch An- und Umbau an das bestehende Wohngebäude durch die nachfolgende Generation errichtet und genutzt werden.

Zu diesem Zweck wird das im Bebauungsplan festgelegten Baufenster für Wohngebäude geringfügig überschritten und neu festgesetzt. Dadurch kann der Gartenbereich im Süden besser genutzt werden. Ferner sollen die Nutzungszahlen bedarfsgerecht neu festgelegt werden mit:

Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.30 bleibt unverändert

Geschossflächenzahl (GFZ) soll von 0.40 auf 0.45 erhöht werden

Wegen Verschiebung/Änderung des Baufensters und durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ), soll deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 2 REIFING“ im vereinfachten Verfahren, nach § 13a BauGB beantragt werden.

Planausschnitt - Bebauungsplanänderung „Nr. 2 REIFING“



Perspektivische Ansicht des geplanten Gebäudes von Süd-West



Der Gebietscharakter des Baugebietes soll somit erhalten bleiben.

5. Immissionen

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind keine schädlichen Immissionen zu erwarten. Ebenso gehen durch die geplante Bebauung keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung aus.

6. Erschließung

Zur vorhandenen und gesicherten Erschließung ergibt sich keine Änderung.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Umweltbericht/-prüfung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet gem. § 1a Abs. 3 BauGB keine Anwendung, da das grundsätzliche Baurecht für das betreffende Grundstück bereits aus der gegebenen innerörtlichen Lage, bzw. der Zugehörigkeit zum gültigen Bebauungsplan „Nr. 2 REIFING“ abzuleiten ist.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Abgabe eines Umweltberichtes unterliegen würden, ausdrücklich nicht begründet.

8. Auswirkungen

Durch die Planung werden etwaige negative Auswirkungen für den umliegenden Bereich oder auch eine Verletzung öffentlicher oder privater Belange nicht gesehen.

Aus gemeindlicher Sicht kann durch die vorgesehene Planung die Attraktivität des innerörtlichen Bauflächen-Potenzials erhöht werden und damit dient diese auch der Eindämmung des Landschaftsverbrauchs. Insofern wird dem Grundsatz der städtebaulichen Innenentwicklung, bzw. Nachverdichtung Rechnung getragen.

Grassau, den Markt Gemeinde Grassau

Markt Gemeinde Grassau _____
1. Bürgermeister