

Begründung

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes "Bohlisch" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Erfordernis der Planung:

Der Bebauungsplan „Bohlisch“, in Kraft getreten am 02.09.1973 soll geändert werden. Betroffen sind die Grundstücke Flst. Nrn. 177/37 + 177/13 + 177/10 + 177/6 + 177/14 + 177/11, Gemarkung Grafenhausen. Den Änderungsbeschluss hat der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen in seiner öffentlichen Sitzung am 19.02.2026 gefasst.

Konkreter Planungsanlass ist der Antrag des Betriebsinhabers des bestehenden Gewerbebetriebs auf dem Grundstück Flst. Nr. 177/37, Gemarkung Grafenhausen. Der Betriebsinhaber plant für seinen Sohn, der bereits im Betrieb mitarbeitet und zugleich als Nachfolger fungiert, eine Erweiterung des bestehenden Betriebsleiterhauses.

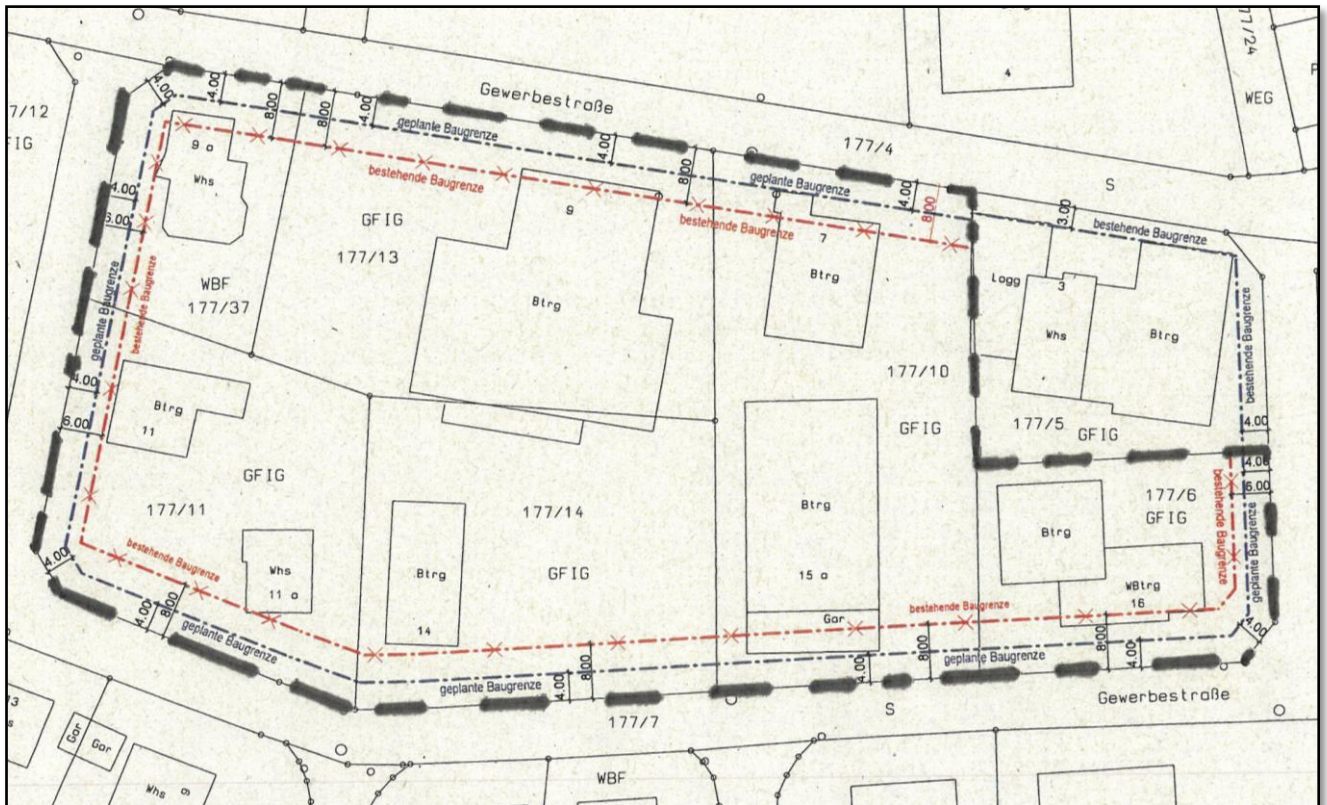
Derzeit ist der alleinige Betriebsinhaber im bestehenden Betriebsleiterhaus wohnhaft. Eine weitere Wohneinheit ist nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig, da nur eine Wohnung zugelassen ist.

Zudem ist die Erweiterung des Wohnhauses teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) geplant.

Angesichts der aktuellen Klimadiskussion ist es wichtig, nachhaltiges Bauen mit erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Durch die Erweiterung des Betriebsleiterhauses kann weiterer Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter geschaffen werden, was zu einer geringeren Bodenversiegelung beiträgt, da keine zusätzlichen Flächen benötigt werden. Gleichzeitig ermöglichen sich verkürzte Wege zum Arbeitsplatz, was der CO₂-Belastung zugutekommt. Mit der zukünftigen Betriebsübernahme durch den Sohn des Antragstellers bleiben bestehende Arbeitsplätze des Gewerbebetriebs erhalten und es können langfristig ggf. neue Arbeitsplätze entstehen.

Bezüglich der überbaubaren Flächen: Im bestehenden Bebauungsplangebiet wurden bereits mehrere Gebäude teilweise außerhalb der Baugrenze errichtet. Es ist daher sinnvoll, die Baugrenzen auch für die bereits bestehenden Gebäudeteile anzupassen. Die derzeit großen Abstände, etwa 8,0 m von der Grundstücksgrenze zur Baugrenze, erschweren die maximale Nutzung des Grundstücks. Die geplante 9. Bebauungsplanänderung soll dies ermöglichen.

Der nachfolgende Kartenausschnitt stellt den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dar:



2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Bohlisch“ im oben beschriebenen Geltungsbereich wird den Bauherren künftig die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücke intensiver zu nutzen. Dadurch soll eine effizientere Flächennutzung, sowie eine höhere Baudichte, ohne die städtebaulichen Vorgaben zu beeinträchtigen.

Zudem wurde bei mehreren bestehenden Gebäuden die Baugrenze bereits überschritten. Die Bebauungsplanänderung soll daher auch eine legale Berücksichtigung dieser Überbauungen ermöglichen.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Bedingungen hierfür erfüllt sind: Durch die Änderung sind keine Grundzüge der Planung betroffen und es entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die weiteren in § 13 BauGB angeführten Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sind ebenfalls gegeben.

4. Umweltprüfung und Eingriffs/- und Ausgleichsbilanzierung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (siehe Ausführungen unter Nr. 3 dieser Begründung). In diesem Zusammenhang wird keine Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

5. Vorbereitenden Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grafenhausen, den 13.11.2025

Behringer,
Bürgermeister