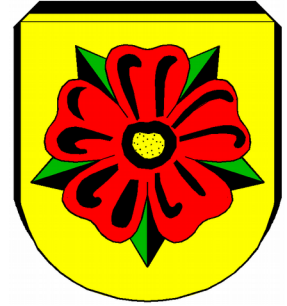

Markt Marktschorgast



1. Bebauungsplan-Änderung „Gewerbegebiet Marktschorgast Teil A“

BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf vom 05.04.2016 (nach BauGB § 9 Abs. 8)

Inhaltsverzeichnis

0 Einleitung	3
0.1 Verfahrensgang.....	3
1 Erfordernis der Änderung	4
1.1 Veranlassung und Planziel.....	4
1.2 Geltungsbereich.....	4
2 Grundlagen	5
2.1 Vorhandene Bauleitplanung.....	5
2.1.1 Flächennutzungsplan.....	5
2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4 Planinhalt mit Abwägung	6
4.1 Erschließung und Verkehr.....	6
4.2 Bauliche und sonstige Nutzungen.....	6
4.3 Freiflächen und Grünordnung.....	6
4.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
4.5 Umwelt und Gesundheit.....	7
6 Rechtsgrundlagen	7
7 Anlagen	7
8 Verfasser	7

0 Einleitung

Der Markt Marktschorgast liegt östlich von Kulmbach im Landkreis Kulmbach und gehört zur Planungsregion Oberfranken-Ost (= Region 5).

Markt Marktschorgast ist ausgestattet mit allen Grundeinrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Schule, Kindergarten, Sportvereine, kirchliche Einrichtungen, Arzt, Apotheken-Versorgung).

0.1 Verfahrensgang

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.04.2016 die erste Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Marktschorgast Teil A" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.04.2016 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.04.2016 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Der Marktgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ die eingegangenen Einwendungen und Anregungen behandelt und gewürdigt. Die Einarbeitung der beschlossenen Einwendungen und Anregungen und anschließende Verfahrensfortführung wurde beschlossen.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Der Markt Marktschorgast hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

1 Erfordernis der Änderung

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Marktgemeinde Marktschorgast ist bestrebt, Abwanderungen von Gewerbebetrieben und damit von Arbeitsplätzen entgegenzuwirken.

Zusätzlich soll die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Hierzu eignen sich besonders die beiden bereits rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiete „Gewerbegebiet Marktschorgast Teil A“ und „Gewerbegebiet Marktschorgast Teil B“ durch ihre Lage direkt an der Autobahnauffahrt der Bundesautobahn A 9 (München-Berlin).

Nachdem die Aufstellung der beiden Bebauungspläne nunmehr fast 15 Jahre zurückliegt, sich die Anforderungen an ein Gewerbegebiet verändert haben und neue Erkenntnisse in der Planung gewonnen wurden, ist es an der Zeit, entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Hierzu wird diese erste Änderung des Bebauungsplanes veranlasst.

Zusätzlich wurde der direkt angrenzende südliche Teil des ebenfalls rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marktschorgast Bernecker Straße“ mit einbezogen, um auch hier die Planung anzupassen. Dieser Bereich ist noch unbebaut.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marktschorgast Teil B“ wird in einem eigenen Verfahren behandelt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marktschorgast Teil A“ sowie den südlichen Teil des ebenfalls rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marktschorgast Bernecker Straße“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Planentwurf vom 05.04.2016 dargestellt.

2 Grundlagen

2.1 Vorhandene Bauleitplanung

2.1.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist als „Gewerbefläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marktschorgast Teil A“ (rechtskräftig 03.10.2001) und der südlichen Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marktschorgast Bernecker Straße“ (rechtskräftig 28.09.1995)

4 Planinhalt mit Abwägung

4.1 Erschließung und Verkehr

Die Straßenführung wird nicht verändert.

Die Querschnittbreiten der Erschließungsstraßen werden nach Bild 36 RAST 06 vereinheitlicht: 7,5 m Fahrbahn und einseitiger Fußweg 2,5 m.

Die Querschnitte von landwirtschaftlichen Nutzwegen werden ebenfalls entsprechend den aktuellen Empfehlungen ausgewiesen.

Am Ende der Erschließungsstraße erfolgt die Ausweisung einer Wendeschleife.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzungen

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,8 wird beibehalten.

Die Nutzung als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO wird beibehalten.

Die Führung der Baugrenzen parallel zu den Grundstücksgrenzen wird beibehalten.

Die unterschiedlichen Höhen- und Dachformfestlegungen von Verwaltungs- und Produktionsgebäuden entfallen. Es erfolgt nun eine einheitliche Festlegung ohne Abhängigkeit von der Nutzung.

Die textliche Umschreibung der zulässigen Geschossigkeit entfällt. Als Ersatz wird eine höchstzulässige Geschossflächenzahl vorgegeben.

Die Art der Nutzung, das Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden somit bis auf Details nicht verändert.

4.3 Freiflächen und Grünordnung

Die geplanten Grünzüge werden nicht verändert.

Die zeichnerische Festlegung von Grünstreifen an den Parzellierungsvorschlägen wird zugunsten einer inhaltlich gleichen textlichen Festsetzung weggelassen.

Entlang der Straße KU2 ist mittelfristig die Anlage eines überörtlichen Fuß- und Radweges vorgesehen. Die genaue Führung ist noch nicht festgelegt. Hierfür wird im Grünstreifen entlang der Straße KU2 ein Fuß- und Radweg mit „halber“ Allee-Baumreihe aufgenommen, um die Ausführung innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen. Der Abstand der Alleebäume zum Fahrbahnrand wird entsprechend aktuellen Empfehlungen zur Verkehrssicherheit vorgesehen.

Der Baumfallbereich im südöstlichen Planbereich wird aktualisiert.

Der Wunsch nach versickerfähigen Belägen und Zisternensammlung für Regenwasser wird als Empfehlung aufgenommen.

4.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Marktschorgast Teil A“ und „Gewerbegebiet Marktschorgast Bernecker Straße“ besitzen Rechtskraft. Die Grundflächenzahl, die Straßenführung und die überbaubaren Flächen werden nicht verändert.

Die Notwendigkeit für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht somit nicht.

4.5 Umwelt und Gesundheit

Die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Marktschorgast Teil A“ und „Gewerbegebiet Marktschorgast Bernecker Straße“ besitzen Rechtskraft. Die Art der Nutzung, die Grundflächenzahl und die überbaubaren Flächen werden nicht verändert.

Die Notwendigkeit für einen Umweltbericht besteht somit nicht.

6 Rechtsgrundlagen

Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung
23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom
20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-
verordnung - BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung
vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 Gesetz v. 24.07.2015
(GVBl. S. 296)

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der
Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel
2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2
des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

7 Anlagen

8 Verfasser

Horstmann + Partner, Bayreuth