

BEGRÜNDUNG

zur

**3. Änderung
des Flächennutzungsplans**

**im Bereich des Gewerbegebiets
Ottenhof Süd**

Markt Plech

Landkreis Bayreuth

Vorentwurf vom 13.11.2020

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen	3
1.3	Verfahrensschritte	3
2	ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNG	4
3	AUSWIRKUNG DER ÄNDERUNG	4
4	BETEILIGTE FACHSTELLEN	4

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Im Gewerbegebiet "Ottenhof Süd" des Marktes Plech befindet sich auf dem Grundstück Schönthal 4, Flur-Nr. 1656/1, Gemarkung Plech, ein REWE-Markt, der in den letzten Jahren zahlreichen Veränderungen unterlag, die erforderlich wurden, um aktuellen Anforderungen der Gesetzeslage oder der Kundenwünsche zu entsprechen.

Nunmehr ist zur Verbesserung der Warenpräsentation und der Regalzugänglichkeit auch für ältere Menschen eine Erweiterung der Verkaufsfläche erforderlich. Auch die Verlagerung des Getränke-Sortiments in die ca. 60 Meter oberhalb liegende Haus Nr. 6 (bestehender Gewerbebau-Riegel) dient der Gewinnung von Verkaufsfläche für das Lebensmittelsortiment im Bestandsmarkt.

Nach Absprache mit Vertretern der Regierung von Oberfranken kann der Standort mit seiner Nähe zur nächsten Ortschaft (Ottenhof) als noch integriert betrachtet werden, jedoch wird durch die Erweiterung der Verkaufsfläche von 898 m² auf 1.200 m² eine Änderung des Bebauungsplanes „Ottenhof Süd“ nötig. Das derzeit ausgewiesene Gewerbegebiet GE (nach § 8 BauNVO) muss in ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (nach § 11 BauNVO) geändert werden. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden müssen, ist dieser nun im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls zu ändern, da die derzeit rechtsgültige Fassung im Bereich der 3. Bebauungsplan-Änderung „Gewerbegebiet Ottenhof Süd“ gewerbliche Bauflächen (G) beinhaltet, welche nun in Sonderbauflächen (S) geändert werden. Somit bleibt das Entwicklungsprinzip bestehen.

Der Marktgemeinderat des Marktes Plech hat daher am 13.11.2020 beschlossen, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur vorhabenbezogenen 3. Bebauungsplan-Änderung „Gewerbegebiet Ottenhof Süd“ die diesbezügliche 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Mit der Bearbeitung der Planung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, beauftragt. Der Vorhabenträger FIM Grundbesitz 8 Beta GmbH ist Kostenträger dieser Maßnahme.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen

Zur Gewährleistung einer städtebaulich integrierten Lage ist eine fußläufige Anbindung der ca. 511 m entfernt liegenden Ortschaft Ottenhof nachzuweisen. Diese besteht bereits mit dem südlich der Staatstraße 2163 entlanglaufenden, ausgebauten Geh- und Radweg. Darüber hinaus ist der REWE-Standort über die ca. 250 Meter entfernte Bushaltestelle „Autobahneinfahrt, Plech“ mit dem ÖPNV verbunden.

1.3 Verfahrensschritte

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

13.11.2020	Aufstellungsbeschluss
13.11.2020	Beschluss des Vorentwurfs

ortsübliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beratung der Anregungen und Billigungsbeschluss

ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beratung der Anregungen

Satzungsbeschluss

Bekanntmachung der Satzung

2 ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Ziel der Änderung ist die Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans an die durch die beabsichtigte konkrete Bauleitplanung bewirkte Änderung der baulichen Nutzung, um die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sicherzustellen.

Zweck der Änderung ist die Herstellung der übereinstimmenden Aussagen von Flächennutzungsplan und konkretisierter Bauleitplanung hinsichtlich der Sonderbaufläche nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO für geplanten großflächigen Einzelhandel zur Deckung des bestehenden Bedarfs.

3 AUSWIRKUNG DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird bisherige gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche geändert.

Da mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche an diesem Standort in der konkreten Bauleitplanung keine weitere Versiegelung einhergeht, sondern auf die bestehenden, bereits versiegelten und bautechnisch vollständig ausgenutzten Flächen zurückgegriffen wird, ergibt sich keine Verschlechterung im Hinblick auf die Auswirkungen für Natur und Landschaft bzw. auf die Schutzgüter. Auf einen Umweltbericht kann daher verzichtet werden.

Auf die konkrete Bauleitplanung wird verwiesen.

4 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein könnten, beteiligt:

1. Landratsamt Bayreuth
2. Regierung von Oberfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Hof
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
6. Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost
7. Staatliches Bauamt Bayreuth

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth
10. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
12. Industrie- und Handelskammer Oberfranken, Bayreuth
13. Handwerkskammer Oberfranken, Bayreuth
14. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Bayreuth
15. Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth
16. Freiwillige Feuerwehr Plech e. V.
17. Kreisbrandrat Hermann Schreck

Nachbargemeinden, -landkreis, -regierungsbezirk:

18. Stadt Betzenstein (VG)
19. Stadt Velden a. d. Pegnitz (Lkr. Nürnberger Land)
20. Markt Neuhaus a. d. Pegnitz
21. Stadt Pegnitz
22. Landratsamt Nürnberger Land
23. Regierung von Mittelfranken

Sollten sich im Verfahren Änderungen ergeben, so wird der Plan / die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bamberg, den 05.11.2020
Re-19.069.7

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder