



Planung, Bauüberwachung
& Bauoberleitung

TIG
Ingenieure

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG | Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach



MARKT KLEINLAGHEIM

Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet An der Haidter Straße“ in Kleinlangheim

3. Änderung

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

nach dem Entwurf vom 21.02.2023
i.d.F. der Beschlüsse des Marktgemeinderates
vom 16.05.2023

Stand: 17.05.2023

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG

Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach

Tel.: +49 (0) 9324 999 – 33

E-Mail: info@tig-dettelbach.de
Homepage: www.tig-ingenieure.de

Veranlassung und Verfahren

Im Gewerbegebiet „An der Haidter Straße“ sind keine für die Marktgemeinde Kleinlangheim veräußerbaren Gewerbeflächen mehr verfügbar.

Ein örtlicher Gewerbetreibender benötigt zur Sicherung seines Betriebes für Erweiterungszwecke seit Längerem bereits eine freie Gewerbefläche, die er in der Marktgemeinde Kleinlangheim bisher jedoch nicht finden konnte.

Als in Frage kommende Fläche zwingt sich der Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 999 und Fl.Nr. 999/1 jeweils Gemarkung Kleinlangheim auf, welche sich im Bereich des Gewerbegebietes befinden.

Allerdings ist dieser Bereich laut gültigem Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet An der Haidter Straße“ i. d. F. d. Bekanntmachung der Genehmigung durch das LRA v. 27.08.1999 bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet An der Haidter Straße – 1.Änderung“ i. d. F. d. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses v. 05.09.2000 bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet An der Haidter Straße – 2.Änderung“ i. d. F. d. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses v. 01.04.2011 als „Öffentliche Grünfläche ausgewiesen“.

Zur Nutzbarmachung dieses Bereichs für den örtlichen Gewerbetreibenden wird eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in Gewerbefläche im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Aus diesem Grund hat der Marktgemeinderat Kleinlangheim in seiner Sitzung vom 21.02.2023 den Beschluss zur 3.Änderung des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplans gefasst.

Betroffen von der geplanten Änderung ist lediglich das gesamte Flurstück Fl. Nr. 999/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 999, beide Gemarkung Kleinlangheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst bleibt unberührt.

Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wurde die Bebauungsplan-Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren durchgeführt und somit dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, in dem der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden und der raus resultierenden zu bevorzugenden Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung nachgekommen wurde.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, die Benennung von Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie die Erstellung einer zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 konnte verzichtet werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten zu erwartende Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Festsetzungen / Änderungen

Für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 999 und für die Gesamtfläche des Grundstücks Fl.Nr. 999/1, beide Gemarkung Kleinlangheim, wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei sich das Maß der baulichen Nutzung in das der Teilgebiete 2 einordnet und Wohnnutzung (außer nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauNVO) ausgeschlossen ist.

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG | Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach

Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert, wie z.B.:

- die geschlossene Bauweise
- maximal 2 Vollgeschosse (EG+DG)
- GRZ = 0,80
- GFZ = 1,60
- Wandhöhe max. WH = 7,5 m

Ansonsten gelten alle weiteren Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet An der Haidter Straße“ i. d. F. d. Bekanntmachung der Genehmigung durch das LRA v. 27.08.1999 bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet An der Haidter Straße – 1.Änderung“ i. d. F. d. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses v. 05.09.2000 bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet An der Haidter Straße – 2.Änderung“ i. d. F. d. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses v. 01.04.2011 weiterhin sinngemäß.

Zusammenfassung

Um die o.g. Existenzsicherung eines örtlichen Gewerbetreibenden zu ermöglichen und nicht auf bisher unbeplante Flächen ausweichen zu müssen, soll das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet An der Haidter Straße“ umgesetzt werden. Dadurch lässt sich unnötige zusätzliche Flächenversiegelung bzw. unnötiger zusätzlicher Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche vermeiden.

Hierfür war allerdings eine Änderung der betreffenden Grundstücke Fl.Nr. 999 (Teilfläche) und Fl.Nr. 999/1 (Gesamtfläche), beide Gemarkung Kleinlangheim, von Öffentlicher Grünfläche in ein Gewerbegebiet i. S. v. § 8 BauNVO nötig.

Alle weiteren Festsetzungen für Gewerbeflächen bleiben unverändert und werden lediglich auf den von der erforderlichen Änderung betroffenen Bereich übertragen, wodurch keine (wesentlichen) Änderungen an den Grundzügen der Planung entstehen.

Demnach wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet An der Haidter Straße“ i. d. F. d. Bekanntmachung der Genehmigung durch das LRA v. 27.08.1999 bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet An der Haidter Straße – 1.Änderung“ i. d. F. d. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses v. 05.09.2000 bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet An der Haidter Straße – 2.Änderung“ i. d. F. d. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses v. 01.04.2011 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan-Änderung zur Nachverdichtung durchgeführt.

Aufgestellt: TIG-Dettelbach, den 17.05.2023



(Tobias Schramm, M.Eng)