

Punkt 7: Vollzug der Baugesetze:

In der Gemeinderatssitzung am 01.03.2018 wurden die beiden Vorentwürfe zu diesem Bauleitplanverfahren bereits durch Herrn Bauernschmitt vom planenden Büro TEAM 4, Nürnberg, vorgestellt und erläutert.

a) Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Unterölsbach-Ludwigskanalstraße - Erweiterung“;  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den im Vorentwurf in der Fassung vom 01.03.2018 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet liegt südlich des Ortes Unterölsbach und hat eine Fläche von 1,1 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Unterölsbach-Ludwigskanalstraße - Erweiterung“ erstreckt sich auf folgende Grundstücks-flächen:

- Fl.Nr. 542/6, Gemarkung Oberölsbach
- Fl.Nr. 542/5 (Teilfläche), Gemarkung Oberölsbach
- Fl.Nr. 542 (Teilfläche), Gemarkung Oberölsbach
- Fl.Nr. 381 (Teilfläche), Gemarkung Oberölsbach (Verkehrsfläche)
- Fl.Nr. 543 (Teilfläche), Gemarkung Oberölsbach (Verkehrsfläche)

Die Grundstücke Fl.Nrn. 542/5 (Teilfläche) und 542 (Teilfläche) - welche künftig als Misch- bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollen - werden derzeit als Lagerflächen für den bestehenden Gewerbebetrieb bzw. landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück Fl.Nr. 542/6 ist bereits mit einem Wohn- und Bürogebäude bebaut.

Entsprechend dem vorhandenen Bedarf auf eine weitere gewerbliche Entwicklung sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet (MI) und ein Gewerbegebiet (GE) geschaffen werden. Die Planung ist erforderlich, um im Gemeindeteil Unterölsbach weitere Möglichkeiten zur Entwicklung von gewerblichen Flächen zu schaffen, da das westlich angrenzende Misch- und Gewerbegebiet bereits weitgehend bebaut ist. Es ist daher beabsichtigt, das Baugebiet als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festzusetzen. Das Gewerbegebiet ist mit Einschränkungen - welche sich aus Gründen des Immissionsschutzes ergeben - festzusetzen.

Die Sicherung von örtlichen Arbeitsplätzen, insbesondere auch im Baugewerbe, ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Berg, um die Bevölkerung im ländlichen Raum stabil zu halten. Das geplante Misch- und Gewerbegebiet kann die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Berg wirksam unterstützen.

Westlich des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes befindet sich der größte Teil des vorhandenen gewerblichen Betriebes. Dieser ist bereits Teil des Bebauungsplanes „Nr. 28 Unterölsbach-Ludwigskanalstraße“, welcher am 15.04.2004 in Kraft getreten ist.

Aufgrund einer geplanten Erweiterung der bestehenden Betriebe ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Dabei wird der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (Fl.Nrn. 542/6 und 542/5-Teilfläche) - welche am 23.10.2007 in Kraft getreten ist - in die gegenständliche Bebauungsplanaufstellung einbezogen, um die Festsetzungen an die vorhandene Situation anzupassen. Nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist diese Ergänzungssatzung aufzuheben.

Im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Nr. 28 Unterölsbach-Ludwigskanalstraße“ sind mit Ausnahme einer notwendigen Anpassung der Ausgleichsflächen keine Änderungen erforderlich. Zwei nicht hergestellte Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nr. 28

Unterölsbach-Ludwigskanalstraße" werden im anstehenden Bauleitplanverfahren nachträglich ausgeglichen.

Ferner konnten weitere kleinere Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan „Nr. 28 Unterölsbach-Ludwigskanalstraße“ im Bereich der Ergänzungssatzung sowie die Ausgleichsfläche aus der Ergänzungssatzung nicht realisiert werden. Die nicht realisierten Flächen wurden ermittelt und werden dem für die Neuplanung erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf zugeschlagen.

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 5.178 m<sup>2</sup>. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche von 5.178 m<sup>2</sup> des Grundstücks Fl.Nr. 911 der Gemarkung Oberölsbach festgesetzt.

Was die vorbereitende Planung betrifft, ist der vorgesehene räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Bebauungsplanaufstellung zu ändern.

Mit der Erstellung der zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro TEAM 4 aus Nürnberg bereits beauftragt.

Das Verfahren hierfür ist einzuleiten. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch eine einmonatige Planaufgabe in der Gemeindeverwaltung Berg während der üblichen Öffnungszeiten erfolgen. Hier besteht Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung.

Gleichzeitig soll die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die künftige Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Beschluss: 19 : 0 (Gemeinderat Geitner stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit ab.)

b) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 7) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Unterölsbach-Ludwigskanalstraße - Erweiterung“;  
Änderungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des einzuleitenden Änderungsverfahrens soll im Flächennutzungsplan der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Unterölsbach-Ludwigskanalstraße - Erweiterung“ als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt werden.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg ist der für die geplante Bebauung betreffende Bereich (vorgesehener räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist der Flächennutzungsplan in seinen Darstellungen an die Festsetzungen aus dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Unterölsbach-Ludwigskanalstraße - Erweiterung“ für den betroffenen Bereich anzupassen; Änderung der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“.

Der Flächennutzungsplan ist demnach gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterölsbach-Ludwigskanalstraße - Erweiterung“ im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Für den Vorentwurf in der Fassung vom 01.03.2018 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 7) geändert.

Es ist beabsichtigt, die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft auf den Grundstücken Fl.Nrn. 542/6 und 542/5 (Teilfläche) der Gemarkung Oberölsbach als Mischgebiet sowie auf dem Grundstück Fl.Nr. 542 (Teilfläche) der Gemarkung Oberölsbach als Gewerbegebiet darzustellen.

Mit der Erstellung der zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 7) erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro TEAM 4 aus Nürnberg bereits beauftragt.

Das Verfahren ist hierfür einzuleiten. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch eine einmonatige Planaufgabe in der Gemeindeverwaltung Berg während der üblichen Öffnungszeiten erfolgen. Hier besteht Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung.

Gleichzeitig soll die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die künftige Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Beschluss: 19 : 0 (Gemeinderat Geitner stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit ab.)

**Für die Richtigkeit des Auszuges:**

Berg, den 16. April 2018

**Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d. OPf.**



H i m m l e r  
1. Bürgermeister