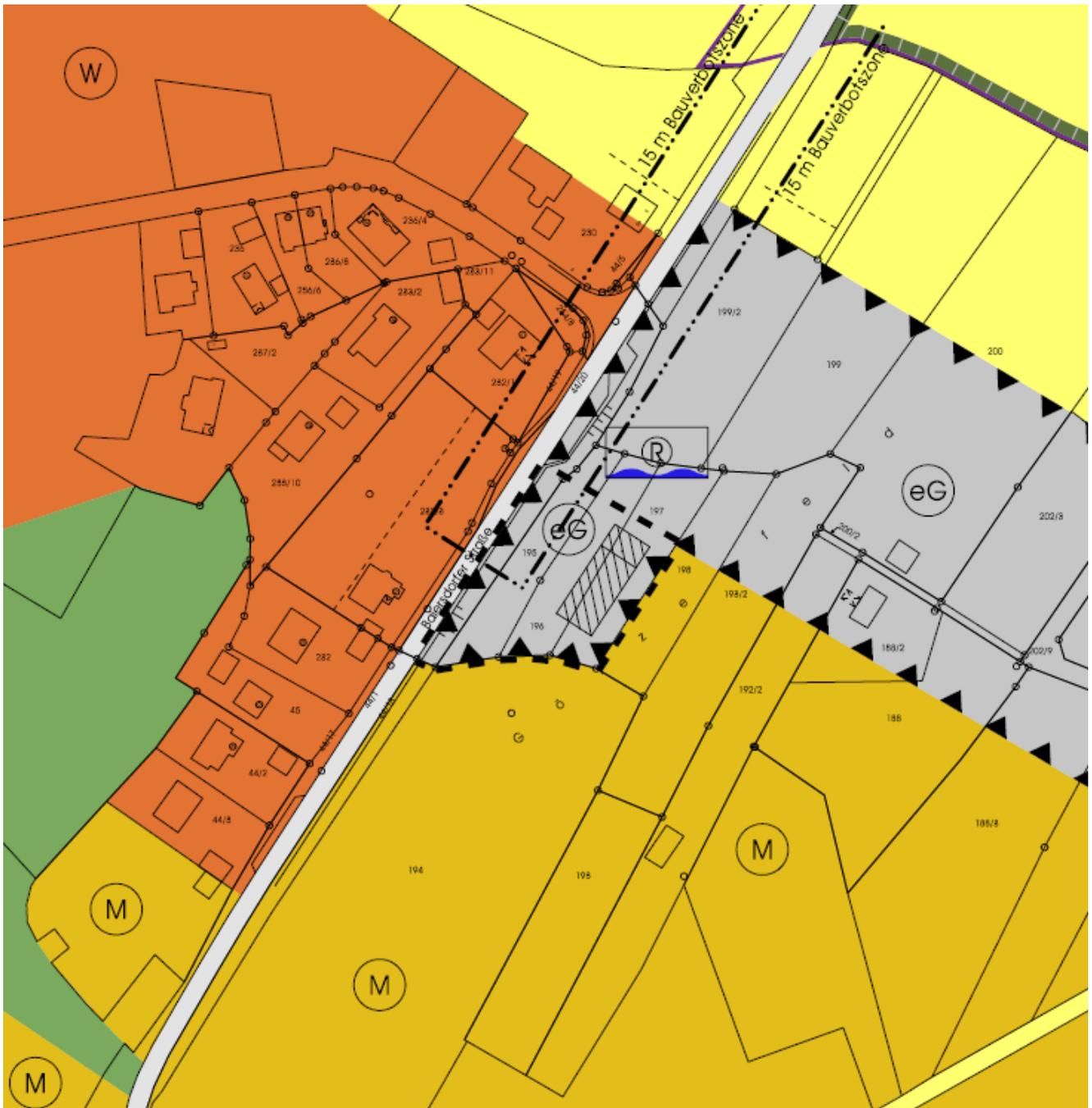




Gemeinde Möhrendorf 5. Flächennutzungsplanänderung

Fl.Nr. 195,196, 197 und Teilf. aus 44/20, alle Gemarkung Kleinseebach
östlich der Baidersdorfer Straße
(Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 19/17 Götzenfeld)



"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung" mit Genehmigung der Gemeinde Möhrendorf.

Planfassung: 12.04.2014

M 1:2000

▲ N



Gemeinde Möhrendorf
Ursprüngliche Planzeichnung in der rechtsgültigen Fassung
Oktober 2004



"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung" mit Genehmigung der Gemeinde Möhrendorf.

Planfassung: Oktober 2004

M 1:2000

▲ N

Legende:

Art der baulichen Nutzung
 (§5 (2) Nr.1; §§ 1-11 BauNVO)



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche



eingeschränkte gewerblich genutzte Baufläche

Grünflächen

(§5 (2) Nr.5 und (4) BauGB)



Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes
 (§5 (2) Nr.7 und (4) BauGB)



Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III



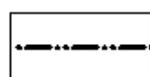
Rückhaltebecken bzw. Regenüberlaufbecken

Flächen für Land- und Forstwirtschaft
 (§5 (2) Nr.9 und (4) BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
 (§5 (2) Nr.3 und (4) BauGB)

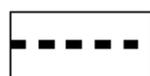


Bauverbotszone an der ERH 5



sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Sonstige Planzeichen



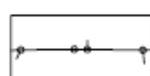
Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (insbesondere auch luftverunreinigende Stoffe s. TA-Luft)



Vorhandenes Gebäude



Vorhandene Grundstücksgrenze

Flächen, Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft (von Bebauung und intensiver Freizeinnutzung frei zu haltende Flächen, Suchräume f. Ausgleichsmaßnahmen)



Sand Lebensräume, Potentialfläche der Sandachse Franken
 Maßnahmenswerpunkt Entwicklung

B E G R Ü N D U N G

zur 5. Änderung des

Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möhrendorf

Gemeinde Möhrendorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss: vom 24.09.2013

Flächennutzungsplan: Wirksame Fassung: Oktober 2004

Entwurfsverfasser:

.....

Rainer Eis

Architekturbüro Rainer Eis
Fürther Straße 51
91058 Erlangen

1. Planungsanlass

Auf dem Grundstück Dorfstraße 4 in Kleinseebach ist eine Ansammlung von Firmen ansässig, Hierbei handelt es sich um Entwicklungs- und Zulieferbetriebe für Nahrungsmittel-, Medizintechnik-, Automobil- und Luftfahrt-Industrie mit Büro und Konstruktionsarbeitsplätzen, Elektronik- und Mechanikarbeitsplätzen (Durchführung von spanabhebenden Verfahren, wie Bohren, Drehen, Fräsen, Schleifen, Sägen und Gewindeschneiden / verbindende Verfahren, wie Schweißen, Löten und Kleben / Komplettmontage elektromechanischer Komponenten und Systeme).

Wegen der kontinuierlichen positiven Wirtschaftsentwicklung der dort ansässigen Firmen und des damit verbundenen gestiegenen Raumbedarfs in den letzten Jahren, sind die Raumreserven am Standort Dorfstraße 4 in Kleinseebach ausgeschöpft und es existieren dort auch keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Möhrendorf sind derzeit keine freien Flächen für Gewerbebetriebe verfügbar und auch das gemeinsam mit der Gemeinde Bubenreuth angestrebte Gewerbegebiet kann mittelfristig nicht realisiert werden.

Damit die bisher im Gemeindegebiet ansässigen Firmen weiterhin innerhalb der Ortsgrenzen von Möhrendorf-Kleinseebach verbleiben können und damit die Hightech-Arbeitsplätze am Standort Möhrendorf erhalten bleiben, hat der Gemeinderat von Möhrendorf beschlossen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Investorin, Frau Susanne Weiß, Dorfstraße 4, 91096 Möhrendorf-Kleinseebach beabsichtigt auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken in Kleinseebach (Fl.Nr. 195, 196 und 197) neue Gebäude für einen Teil der in der Dorfstraße 4 ansässigen Betrieb zu errichten und wird damit den gestiegenen Flächenbedarf der Firmen erfüllen. Zur Realisierung ist ein Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde Möhrendorf und der Investorin geschlossen worden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FLNP) der Gemeinde Möhrendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom Oktober 2004 ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der „5. Flächennutzungsplanänderung“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kleinseebach zwischen Baiersdorfer Straße im Westen und landwirtschaftlichen Flächen im Osten.

Südlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangrundstück. Auf den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 3.053 qm. Seine genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1 : 2000.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine bislang mit einer Lagerhalle (inkl. Umfahrt) bebauten Fläche (Fl.Nr. 196 und 197) und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Hühnerhaltung) auf Fl.Nr. 195.

Das Plangebiet der Fl.Nr. 196 und 197 ist nahezu eben; die Fläche der Fl.Nr. 195 hat eine Höhendifferenz von ca. 1,0m in Ost-West-Richtung und ist damit Teil einer insgesamt ca. 3,5m hohen Böschung zur Baiersdorfer Straße.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Ein Bodengutachten welches Angaben über den Grundwasserstand und die Versickerung enthält liegt vor (siehe Anlage). Die Ergebnisse des Bodengutachtens werden auf Ebene des parallelen Bebauungsplanverfahrens integriert. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Bestanderfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Auswirkungen der geplanten Änderung auf die Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht liegt als Anlage der Flächennutzungsplanänderung bei.

4. Übergeordnete Planungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans greift die Gemeinde Möhrendorf Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan des Planungsverband Industrieregion Mittelfranken auf und schafft die Voraussetzung für deren Umsetzung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

LEP B V 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

LEP B V 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Regionalplan Planungsverband Industrieregion Mittelfranken (Planungsregion 7)

IV Gewerbliche Wirtschaft

1 Regionale Wirtschaftsstruktur

1.1 Allgemeine und strukturpolitische Zielsetzung

1.1.3 Die Entwicklung des ländlichen Raumes und insbesondere der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, soll unter Berücksichtigung des vorhandenen örtlichen Entwicklungs-potentials und besonderer räumlicher Entwicklungschancen verstärkt angestrebt werden. Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll der Schaffung von insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen besondere Beachtung geschenkt werden.

5. Geplante Änderung

Das derzeit innerhalb des Geltungsbereiches als eingeschränktes Gewerbegebiet und teilweise als gemischte Baufläche dargestellte Gebiet wird im Zuge der vorliegenden 5. Flächennutzungsplanänderung vollständig als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Wie bereits erwähnt (siehe „1. Planungsanlass“), sind innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Möhrendorf derzeit keine freien Flächen für Gewerbebetriebe verfügbar. Damit die bisher im Gemeindegebiet ansässigen Firmen weiterhin innerhalb der Ortsgrenzen von Möhrendorf-Kleinseebach verbleiben können und damit die Hightech-Arbeitsplätze am Standort Möhrendorf erhalten bleiben, hat der Gemeinderat von Möhrendorf beschlossen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Investorin beabsichtigt auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken in Kleinseebach (Fl.Nr. 195, 196 und 197) neue Gebäude für einen Teil der in der Dorfstraße 4 ansässigen Betrieb zu errichten und wird damit den gestiegenen Flächenbedarf der Firmen erfüllen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 5. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Möhrendorf am 24.09.2013 gefasst und im Amtsblatt Oktober 2013 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung hat in der Zeit vom 01.10.2013 bis 04.11.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung hat mit Anschreiben vom 26.09.2013 in der Zeit vom 01.10.2013 bis 04.11.2013 stattgefunden (§4a Abs.1 BauGB).

In der Zeit vom 09.07.2014 bis 13.08.2014 wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 30.06.2014 über den geänderten Entwurf zur 5. Flächennutzungsplanänderung unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.07.2014 bis 13.08.2014 statt.

Der Feststellungsbeschluss zur 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 12.04.2014 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Möhrendorf am 23.09.2014 gefasst.

Möhrendorf, den

.....
1. Bürgermeister Fischer

2. Die Genehmigung der 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 12.04.2014 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom, Az.: erteilt (§ 6 BauGB).

Möhrendorf, den

.....

3. Die Erteilung der Genehmigung der 5. Flächennutzungsplanänderung wurde im Amtsblatt gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hingewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Möhrendorf, den

.....
1. Bürgermeister Fischer