

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des

Bebauungsplans „Atzmann II“

der

Gemeinde Gochsheim



Gemeindeteil Gochsheim

Bearbeitet durch
peichl ortsplanung, Bergheinfeld

10. Januar 2024

1. Erforderlichkeit der Planänderung

Die Planänderung wird erforderlich um städtebaulich unerwünschten Gering- bzw. Unternutzungen der einzelnen Gewerbegrundstücke entgegenzuwirken.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Änderung erstreckt sich auf das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Atzmann II“ der Gemeinde Gochsheim. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine im Betrieb befindliche sowie eine stillgelegte Fernwasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe.

Zur Sicherung der gemäß Aufstellungsbeschluss vom 28. März 2023 zu ändernden Bauleitplanung hat die Gemeinde bereits am 29. März 2023 eine Veränderungssperre für das gesamte Baugebiet „Atzmann II“ erlassen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Ausschluss von Mindernutzungen

Mit der Planänderung soll aufgetretenen Gering- bzw. Unternutzungen einzelner Grundstücke in Zukunft entgegengewirkt werden. Die bisherige Entwicklung hat gezeigt, dass die ursprüngliche Planungsabsicht der Gemeinde, ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiets ohne strukturelle Störungen zu schaffen, allein durch Festsetzung der nach § 8 Abs. 2 und 3 BauVNO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht erreicht werden kann. Deshalb soll zukünftig ausgeschlossen werden, dass Grundstücke mit weit höherem Nutzungspotential nur mit untergeordneten Nebenanlagen bebaut bzw. nur teilweise genutzt werden, während die Flächen für andere Betriebe blockiert bleiben bzw. neue Flächen im Außenbereich erschlossen werden müssen. Die von der Gemeinde beim Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke geschlossenen Verträge haben hinsichtlich dieser Problematik nicht im gewünschten Umfang ge Griffen.

Um die vorgegebenen Ziele zu erreichen, werden im gesamten Baugebiet Lagerhäuser und Lagerplätze sowie sonstige unselbständige bauliche Anlagen von Gewerbebetrieben, die für sich allein noch keinen selbständigen Gewerbebetrieb ermöglichen, ausgeschlossen. Für den differenzierten Ausschluss solcher Unterarten von nach § 8 Abs. 2 allgemein zulässiger Nutzungen sieht die Gemeinde besondere städtebauliche Gründe darin, dass vorhandene Flächenpotentiale besser ausgeschöpft bzw. zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden wird. Auch einer unerwünschten heterogenen Struktur des Gebiets wird entgegen gewirkt. Dass für private Grundstückseigentümer die Möglichkeit entfällt die ausgeschlossenen Nutzungen zu verwirklichen wird im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange in Kauf genommen.

Die Planänderung berührt nicht die Zweckbestimmung des festgesetzten Gewerbegebiets. Auch die von der Gemeinde ursprünglich beabsichtigte planerische Grundkonzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird nicht verändert, so dass die Grundzüge der Planung als nicht berührt angesehen werden können. Auf Bodenordnung und Erschließung ergeben sich keine Auswirkungen.

Dass für private Grundstückseigentümer die Möglichkeit entfällt die ausgeschlossenen Arten und Unterarten baulicher und sonstiger Anlagen zu verwirklichen ohne damit einen

selbständigen Gewerbebetrieb zu begründen wird im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange in Kauf genommen.

3.2 Überplanung Fernwasserleitung

Weiteres Ziel der Planung ist die Beseitigung der baulichen Einschränkungen durch eine zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planung das Gebiet durchziehende Fernwasserleitung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Da die inzwischen stillgelegte Leitung nicht mehr berücksichtigt werden muss, können durch Verschiebung von Baugrenzen vergrößerte überbaubare Grundstücksflächen erzielt werden.

4. Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung als nicht berührt angesehen werden können und auch die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB vorliegen, kann die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen werden.

5. Sonstiges

Die textlich festgesetzte Präzisierung der Art der zulässigen Nutzung betrifft das gesamte Gebiet des Bebauungsplans „Atzmann II“. Die in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereiche betreffen nur Teile davon im Bereich der entfallenden Wasserleitungstrasse.

Gochsheim, den

.....