

Erläuterung

I. Anlass

Gemäß den Zielen des gültigen Regionalplans soll die Stadt Marktsteft so entwickelt und gefördert werden, dass sie in der Lage ist die ihr im Rahmen der angestrebten Raum-, Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur nach Maßgabe des Regionalplans übertragenen Funktionen wahrzunehmen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets „Am Traugraben I“ wurden die Grundlagen für diese notwendige Entwicklung geschaffen. Nach erfolgter Bebauung des Gebiets „Am Traugraben I“ strebt die Stadt Marktsteft mit der vorliegenden 4. Flächennutzungsplanänderung zur Erschließung des Gewerbegebiets „Am Traugraben II“ die Ausdehnung der vorhandenen Gewerbeflächen - entsprechend dem vorhandenen Bedarf - an.
Da die Haupterschließungsstraße und der Anbindungsknoten an die Staatsstraße sowohl der Erschließung des Gebiets „Am Traugraben I“ dienen, als auch der Erschließung des neu geplanten Gewerbegebiets „Am Traugraben II“ kann hiermit eine flächensparende und kostengünstige Erschließung gewerblicher Flächen umgesetzt werden.

Das Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet, mit der Beschränkung des Schalleistungspegels auf nachts 45 dB(A), festgesetzt. (Ausführliche Erläuterung siehe Begründung zum Bebauungsplan „Am Traugraben II“.)

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt innerhalb der Gemarkungsgrenze im südlichen Anschluß an des Gewerbegebiet „Am Traugraben I“. Gleichzeitig werden die für Erschließung des Gewerbegebiets „Am Traugraben I“, als auch die für die Erschließung des Gewerbegebiets „Am Traugraben II“ erforderlichen Ausgleichsflächen im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung festgesetzt.

II. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

Aus genanntem Anlass wird der Bebauungsplan für die Grundstücke mit den nachfolgend genannten Flurnummern aufgestellt und im Parallelverfahren hiermit der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert.

Das Plangebiet der Gewerbeflächen umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 1146, 1147, 1148 und Teilen von 1144. Das Gebiet wird begrenzt im Westen durch die Staatsstraße ST 2271 (Flur-Nr. 1513),im Osten durch den vorhandenen befestigten Flurweg mit der Flur-Nr. 1145 und 2338 , und im Süden durch das Grundstück mit der Flur-Nr. 2335.
Die zugeordneten, festgesetzten Ausgleichsflächen umfassen folgende Flächen:

A. In Bezug auf das Gewerbegebiet „Am Traugraben II“:
Mainaue nördlich Marktsteft mit Teilflächen des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1438 (0,87 von 5,98 ha);
Traugraben südlich Marktsteft mit den Flurnummern 686 T und 661 (0,25 ha),1112 (0,13 ha); Flurnummer 658 (0,26 von 0,59 ha),
Mainaue südlich Marktsteft mit den Flurnummern 1159 und 1329 T (0,27 ha).

B. In Bezug auf die erfolgte Erschließung des Gewerbegebiets „Am Traugraben I“ werden folgende Ausgleichsflächen im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung festgesetzt:
Flächen im Bereich des Traugrabens bzw. angrenzender Grundstücke für die Flur-Nummern 840 und 686 (0,44 ha).

III. Erläuterung der Planung

Die Erläuterung der Planung und der geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ist der Begründung des Bebauungsplans „Am Traugraben II“ zu entnehmen.

ZEICHENERKLÄRUNG

	GELTUNGSBEREICH DER AKTUELLEN ÄNDERUNGEN
	WOHNBÄUFLÄCHEN
	KLEINSIEDLUNGSGEBIETE
	REINE WOHNGBIETE
	ALLGEMEINE WOHNGBIETE
	BESONDERE WOHNGBIETE
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
	DORFGEBIETE
	MISCHGBIETE
	KERNGBIETE
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
	GEWERBEGBIETE
	INDUSTRIEGBIETE
	SONDERBAUFLÄCHEN
	SONDERGBIETE DIE DER ERHOLUNG DIENEN, Z. B. WOCHENDHAUSGBIETE
	SONSTIGE SONDERGBIETE: WIE KLINIK-, KUR-, HOCHSCHUL-, HAFEN-, ODER LÄDENGEBIETE
	DORFGEBIETE MIT NUTZUNGS-BESCHRÄNKUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN
	GEWERBEGBIETE MIT EMISSIONS-BEZOGENEN EINSCHRÄNKUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN
	DURCHGRÜNTE BAUFLÄCHEN Z. B. WOHNBAUFLÄCHEN
	GEMEINBEDARFSFLÄCHEN
	ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN
	SCHULEN
	KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENE, GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	POST
	FEUERWEHR
	KINDERGARTEN
	JUGENDHERBERGE
	HALLENBAD

	B 40 SONSTIGE OBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN, Z. B. BUNDESSTRASSE 40
	GEPLANTE STRASSENFÜHRUNG AUFLÖSUNG GEPLANT
	PARKFLÄCHEN
	FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN
	ELEKTRIZITÄT
	ELEKTRIZITÄTWERK
	UMSPANNWERK
	UMFORMSTATION
	GAS
	WASSER
	WASSERBEHÄLTER
	WASSERWERK
	PUMPWERK
	BRUNNEN
	KLÄRANLAGE
	ABFALL
	MÜLLBESEITIGUNGSANLAGE
	ABFALLLAGERFLÄCHE
	ALTLASTEN
	ABLAGERUNG
	NATURDENKMAL
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN Z.B. E = ELEKTRIZITÄT, FK = FERNWÄRMENETZKABEL G = GAS, W = WASSER, AW = ABWASSER
	OBERIRDISCH UNTERIRDISCH REGENKLÄRBECKEN REGENRÖCKHALTEBECKEN
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ODER FÜR GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

	GRÜNFLÄCHEN
	PARKANLAGE
	GARTENLAND
	PRIVATE GÄRTEN
	SPORTPLATZ
	SPIELPLATZ
	BOLZPLATZ
	ZELTPLATZ
	BADEPLATZ/FREIBAD
	FRIEDHOF
	FESTPLATZ
	WASSERFLÄCHE
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
	ÜBERSCHWEMMUNGSGBIETE
	SCHUTZGBIETE FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
	TATSÄCHLICHE ÜBERSCHWEMMUNGS-BEREICHE
	FREIZUHALTENDER ABFLUSSBEREICH BEIDSEITIG DES GEWÄSSERS Z.B. 10m
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES
	NATURSCHUTZGBIET
	LANDSCHAFTSSCHUTZGBIET
	NATURPARK 1 SCHUTZZONE 2 ERSCHLIESSUNGSZONE
	NATURDENKMAL
	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSTEIL
	FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT FLÄCHEN FÜR ERWERBSGÄRTNEREI
	FLÄCHEN FÜR WEIN- UND OBSTBAU
	SCHUTZWÜRDIGE LANDSCHAFTSTEILE ÖDLAND
	SCHUTZWÜRDIGE WIESEN
	WALD
	AUFFORSTUNG

	Maßnahme: Gewerbegebiet 'Am Traugraben II'
	Maßnahme: Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet 'Am Traugraben II'
	Maßnahme: Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet 'Am Traugraben I'
	BIOTOP
	§6d FLÄCHEN GEMÄSS BayNatSchG
	LANDSCHAFTSBESTIMMENDE GESCHLOSSE GEHÖLZGRUPPEN, DIE IM GRUNDZUG ZU ERHALTEN ODER NEU ANZULEGEN SIND
	LANDSCHAFTSBESTIMMENDE BÄUME UND OFFENE GEHÖLZGRUPPEN, DIE IM GRUNDZUG ZU ERHALTEN ODER NEU ANZULEGEN SIND
	LANDSCHAFTSBESTIMMENDE BÄUME UND OFFENE GEHÖLZGRUPPEN, DIE IM GRUNDZUG ZU ERHALTEN ODER NEU ANZULEGEN SIND
	UMGRENZUNG DER GBIETE ODER ANLAGE DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
	UMGRENZUNG DER SANIERUNGSGBIETE
	UMGRENZUNG DER SANIERUNGSGBIETE
	GEMEINDEGRENZE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄD UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
	LÄRMSCHUTZMASSNAHME
	FLÄCHEN BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ODER SICHERHEITSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND
	FLÄCHEN FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN FLÄCHEN ZUR GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
	VORRANGFLÄCHEN (LT. REGIONALPLAN)
	VORBEHALTSFLÄCHE (LT. REGIONALPLAN)
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
	LANDSCHAFTLICHES VORBEHALTSGBIET (LT. REGIONALPLAN)
	BEREICH DER DIE WESENTLICHEN ZU SCHÜTZENDEN LANDSCHAFTSBESTÄNDE ENTHÄLT (LT. REGIONALPLAN)
	STANDORT MIT ALTLASTEN