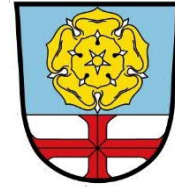


Begründung zur Änderung der Ergänzungssatzung für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 711/2, Gem. Guttenberg

Landkreis: Kulmbach
Verwaltungsgemeinschaft: Untersteinach
Gemeinde: Guttenberg
Ortsteil: Maierhof



Vorhabensträger:
Gemeinde Guttenberg
Hauptstraße 33a
95358 Guttenberg

Entwurfsverfasser:
eschenbacher a+i
Gabelsbergerstr. 14
95326 Kulmbach

1. Allgemeines / Planungsanlass

Für das Grundstück 711/2 (Teilfläche) der Gemarkung Guttenberg wurde die 2. Änderung der Ergänzungssatzung am 11.03.2024 durch den Gemeinderat der Gemeinde Guttenberg beschlossen.

Das betreffende Grundstück liegt im Ortsteil Maierhof, ca. einen Kilometer nördlich von Guttenberg, am südlichen Rand des Ortsteils an der Kreisstraße KU 13.

Anlass für die Änderung der Ergänzungssatzung ist die geplante Errichtung einer zweiten Einfahrt auf das Grundstück.



2. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück befindet sich im nördlichen Teil ein Gewerbebetrieb, im südlichen Teil ein Wohnhaus. Das Grundstück wurde bisher durch eine Einfahrt am nördlichen Grundstücksende erschlossen. Nun soll für den südlichen Grundstücksteil, in dem sich die Wohnbebauung befindet, eine weitere Einfahrt errichtet werden, die die Möglichkeit bietet, das Wohnhaus separat zu erschließen.

3. Auswirkungen / Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet ein Dorfgebiet (MD) n. § 5 BauNV.

Planungsrechtlich sind alle Maßnahmen nach § 34 BauGB zu beurteilen, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile regelt.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht gibt es nichts, was gegen die Errichtung der zweiten Einfahrt und damit einer Trennung der Gewerbe- und Wohneinheit spricht. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße befinden sich Einfahrten zu einem Wohnhaus und zu zwei landwirtschaftlichen Anwesen, welche vergleichbar mit der geplanten Einfahrt sind.

Verkehrstechnisch befindet sich die neue Einfahrt im reduzierten Tempobereich der Kreisstraße nach dem Ortshinweisschild, wobei die Einfahrt des gegenüberliegenden Wohnhauses sogar näher am Ortshinweisschild liegt, sodass es auch hier keinen Hinderungsgrund gibt.

Zusammenfassend ist also zu sagen, dass weder städtebaulich noch hinsichtlich der öffentlichen Belange und Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen etwas gegen die Errichtung der zweiten Einfahrt spricht.

4. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Guttenberg hat in der Sitzung vom 11.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die zweite Änderung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __/__/2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf der Änderung der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 11.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __/__/2024 bis zum __/__/2024 beteiligt.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __/__/2024 bis zum __/__/2024 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Untersteinach öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Guttenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __/__/2024 die Änderung der Ergänzungssatzung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __/__/2024 beschlossen.

Guttenberg, den __/__/2024

.....
Philip Laaber
(1. Bürgermeister)

Ausgefertigt

Guttenberg, den __/__/2024

.....
Philip Laaber
(1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss der Änderung der Ergänzungssatzung wurde am __/__/2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung der Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der VG Untersteinach zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Guttenberg, den __/__/2024

.....
Philip Laaber
(1. Bürgermeister)

Planung:

Fassung vom: 11.03.2024



eschenbacher a+i gmbh
architekten [] ingenieure

