



4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplans zur Änderung und Erweiterung des „Gewerbegebiet Großheubach Süd II“ unter 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat des Marktes Großheubach hatte in seiner Sitzung am 13.12.2022 den Feststellungsbeschluß zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Satzungsbeschluß im Hinblick auf die Bebauungsplanänderung mit Planerweiterung „Gewerbegebiet Großheubach Süd II“ gefaßt.

Da sich nachfolgend erneuter Bedarf an Abänderung der Planungsinhalte ergeben hat, beschloß der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.06.2023 unter Aufhebung der vorgenannten Beschlüsse Planentwürfe zu ändern und diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszu legen. Die Änderungen beziehen sich auf die Festsetzung zur maximalen Gebäudelänge (Erhöhung auf 60 m) sowie die Situierung einer Ausgleichsfläche (jetzt Flurnummern 9423 und 9424). In der Zeit vom 15.06. bis einschließlich 30.06.2023 erfolgte eine diesbezügliche Auslegung der Planungsunterlagen.

An den Materialien wurden aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg vom 21.06.2023 nachfolgend abermals kleinere, überwiegend nur redaktionelle Änderungen (Ziff. 3.1 und 16 der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes) vorgenommen. Auch deshalb erfolgt nun eine erneute Auslegung.

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns im bzw. angrenzend an das bestehende „Gewerbegebiet Großheubach Süd II“ die Grundstücke der Flurnummern 4888/3 (teilweise), 4888/19, 5700/6, 5700/12 und 5700/13 umfassend. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha.

Der Geltungsbereich ist aus nachfolgenden Lageplänen ersichtlich, die Bestandteil der Bekanntmachung sind. Maßgebend sind der vom Planungsbüro Klärle GmbH erstellten Entwürfe des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans mit zeichnerischem und textlichem Teil, Begründung und Umweltbericht sowie spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils vom 06.06.2023.

Der Planbereich ist in folgendem verkleinert abgedruckten Kartenausschnitten dargestellt.



Flächennutzungsplan



Bebauungsplan

Ziel und Zweck der Planung:

Ziel ist die Ansiedlung zweier ortsansässiger Firmen im Gewerbegebiet Süd II. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet geschaffen werden. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe soll die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzen. Zur Begrenzung der Versiegelung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie Artenschutz sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um das notwendige Baurecht zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird nicht durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB ist erfolgt.

Der Entwurf der Bebauungsplanung mit zeichnerischem und textlichem Teil, Begründung, Umweltbericht, spezieller, artenschutzrechtlicher Prüfung und der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Begründung, Umweltbericht sowie die, nach Einschätzung des Marktes Großheubach wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen werden

**vom 10.07.2023 bis einschließlich 24.07.2023
bei der Gemeindeverwaltung Großheubach, Rathausstraße 9, Gebäude B,
Zimmer Nr. B7, 63920 Großheubach**

zu folgenden Zeiten zur Einsichtnahme ausgelegt:

Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 12.00 Uhr bis 16.00 Uhr und Donnerstag von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Dies geschieht in Anlehnung an das Schreiben des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 08.06.2020, Aktenzeichen 25-4611.110-1-15.

Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Diese sind in den Unterlagen farbig markiert. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und aus Gründen der wiederholten Auslage wurde die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen auf 2 Wochen verkürzt.

Darüber hinaus wird der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Marktes Großheubach www.grossheubach.de/rathaus-buergerservice/bauleitplanverfahren sowie auf der Internetseite des Planungsbüros Klärle www.klaerle.de/behoerdenbeteiligung/ während der vorgenannten Auslegungsfrist bereitgestellt.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Umweltbezogene Bestandteile des Bebauungsplans:

- Umweltbericht vom 06.06.2023 zum Bebauungsplan mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter inkl. Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §18 Bundesnaturschutzgesetz.
- Umweltbericht vom 06.06.2023 zur Flächennutzungsplanänderung mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter inkl. Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §18 Bundesnaturschutzgesetz.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Stand 14.03.2023 mit Betrachtung insbesondere der Arten Vögel und Fledermäuse.
- Beurteilung des Schallimmissionsschutzes Stand 17.01.2022 der Wölfel Engineering GmbH, Höchberg
- Dokumentation der Umsetzung des CEF1- und CEF2-Maßnahme zum Bebauungsplan Änderung und Erweiterung 'Gewerbegebiet Großheubach Süd II' Stand 13.12.2022 von Maier | Götzendörfer, Kreuzwertheim
- Gutachten zum Waldumbau Stand 15.09.2011 von Trunk, Forstliches Beratungs- und Dienstleistungsbüro, Kirchzell
- Bericht der Fledermauskartierung Stand 31.10.2019, Tauberzoo, Institut für Faunistik, Tauberbischofsheim

Umweltbezogene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung zum Bebauungsplan mit Stand vom 13.12.2022 wurden nicht vorgebracht. Eine umweltbezogene Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung zur Flächennutzungsplanänderung mit Stand vom 15.03.2022 ist die Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg vom 05.05.2022 bezüglich der Löschwasserversorgung.

Gleichzeitig werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und um die Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gebeten.

Während dieser oben genannten Beteiligungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung Großheubach schriftlich oder durch EMail (EMail-Adresse: info@grossheubach.de) eingereicht werden. Eine Abgabe zur Niederschrift ist in Ausnahmefällen möglich, falls vorgenannte Möglichkeiten in Einzelfall nicht möglich oder nicht zumutbar sind. Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Großheubach, 29.06.2023
Markt Großheubach

Hörst
Verwaltungsrat



Bekanntmachungsvermerk

Vorstehende / umseitige Satzung Verordnung Bekanntmachung wurde

- In vollem Wortlaut an der Amtstafel ausgehängt.
- In der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen.

Der Aushang / Anschlag erfolgte am 29.06.2023, er wurde am wieder abgenommen.

Am 29.06.2023 erfolgte das Einstellen in das Internet (Internetseite des Marktes Großheubach.).

Großheubach,
Markt Großheubach