



MARKT GROSSHEUBACH LANDKREIS MILTENBERG

7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Am Tannengraben“

**Fl.-Nr. Teilbereiche 6905, 6906, 6906/2, 6907,
6908, 6910, 6911 und 6913**

**BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT**

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**
- 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 3 Umweltbericht**
- 4 Änderungsverfahren**
- 5 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Es wurde in der Gemeinderatsitzung am 10.09.19 ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Markt Großheubach und Herrn Daniel Kremer geschlossen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Großheubach ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Das macht eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Auf dem Grundstück ist ein Wohnhaus mit integriertem Bürogebäude und Garage geplant. Dieses soll von einer Ausstellungsfläche umgeben sein und als Schaugarten dienen. Der Schaugarten wird die Fauna und Flora in ihrer Artenvielfalt und Unterschiedlichkeit zu jeder Jahreszeit präsentieren.

Die Erweiterung des Geschäftsfeldes ist notwendig, da auf dem benachbarten Betriebsgelände keine Möglichkeit besteht, einen Schaugarten zu errichten.

Das vorhandene Gebäude im geplanten Baugebiet ist in einem maroden Zustand und soll abgerissen werden.

Die überplante Fläche wird als Sondergebiet Landschaftsbau ausgewiesen.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt südlich des Ortszentrums von Großheubach und grenzt an das Gewerbegebiet Großheubach Süd II.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern (Teilbereiche):
6905, 6906, 6906/2, 6907, 6908, 6910, 6911 und 6913

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,33 ha, die mittlere Höhenlage beträgt ca. 135 - 136 m ü. NN, das Gelände ist eben.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke

Nordosten: 6904 (Teilbereich)
Südosten: Teilbereiche 6905, 6906, 6906/2, 6907, 6908, 6910, 6911, 6913
Südwesten: 6914 (Teilbereich)
Nordwesten: 5770/1 (Teilbereich) - Industriestraße

3 Umweltbericht

siehe Anlage Umweltbericht zum Bebauungsplan

4 Änderungsverfahren

Der Markt Großheubach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband + Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Amt für Ländliche Entwicklung, Würzburg
4. Amt für Landwirtschaften und Forsten Karlstadt
5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
7. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
8. Gemeinde Collenberg
9. Gemeinde Laudenbach
10. Gemeinde Röllbach
11. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
12. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
13. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
14. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
15. Landratsamt Miltenberg
16. Markt Bürgstadt
17. Markt Kleinheubach
18. PLEdoc GmbH, Essen
19. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
20. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
21. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
22. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
23. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
24. Stadt Miltenberg
25. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Zu dem Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom
wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
bis öffentlich ausgelegt.

Der Markt Großheubach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den
Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020
(BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung
vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz
vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde
zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS
791-1-U), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom
18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes
vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Markt Großheubach: Flächennutzungsplan rechtskräftig 05.05.2006

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



Markt Großheubach
Rathausstraße 9
63920 Großheubach

aufgestellt:

Großheubach, den 23.09.2019
Großheubach, den 18.03.2020
Großheubach, den 13.07.2020
Großheubach, den 21.08.2020

.....
Gernot Winter
1. Bürgermeister

Bearbeitung

IBE INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
MILTENBERG
DIPLOMINGENIEUR (FH)

 **TRÖLENBERG + VOGT**
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Grünwaldstrasse 3, 63739 Aschaffenburg
Telefon 0 60 21 / 2 21 29 Fax 21 92 76
info@tv-landschaft.eu www.tv-landschaft.eu