



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

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung, Erforderlichkeit der Planung**
- 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 3 Hinweis zur Bodenschutzklausel**
- 4 Umweltbericht**
- 5 Änderungsverfahren**
- 6 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

Anlage 1 Umweltbericht

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung, Erforderlichkeit der Planung

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 neuen Grundstück soll ein Wohnhaus mit integriertem Büro und Schaugarten entstehen, das zum bestehenden Betrieb „Kremer's Gartengestaltung GmbH“ auf der Industriestraße 33 gehört. Dieser soll 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.

Das Grundstück grenzt an das Gewerbegebiet Großheubach Süd II an. Durch die Umnutzung von Gewerblicher Baufläche (G) in Sondergebiet (SO) Garten- und Landschaftsbau mit Wohnnutzung entsteht eine erhebliche Aufwertung der Flächen, insbesondere durch die geplante Schaffung eines Schaugartens.

Die überplante Fläche grenzt an eine bislang nur einseitig angebaute Straße an. Dies begründet auch aus wirtschaftlicher Sicht die Ausweisung der Flächen in diesem Bereich. Die ausgewiesene Fläche gehört zu einem Wirtschaftsbetrieb mit ca. 13.000 m² Fläche vor Ort. Die Ausstellungsflächen sind diesem Betrieb zuzuordnen. Die Anlage der geplanten, hier ausgewiesenen Fläche mit der gewählten Nutzung stellt einen Übergang in die Natur dar, der sich wesentlich von einem sonstigen Gewerbebetrieb unterscheidet und deutlich besseres Bild darstellt.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der Lage der überplanten Flächen zum bestehenden Gartenbetrieb. Da es sich im vorliegenden Fall um einen bereits langjährig angesiedelten Betrieb mit einer Erweiterungsfläche handelt, ist für die beabsichtigte Sondernutzung kein anderer Standort sinnvoll. Zudem fehlen im Marktgebiet geeignete Flächen dieser Größe.

Die überplanten Flächen sind im Besitz des Planungsbegünstigten und somit verfügbar.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Es sprechen v. a. auch folgende städtebauliche und weitere öffentlich-rechtliche Aspekte für die Planung:

- Die überplante Fläche grenzt an eine bislang nur einseitig angebaute Straße an. Mit der Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen kann in flächen- und öffentliche Mittel schonender Weise neues, konkret nachgefragtes Bauland bereitgestellt werden.
- Die ausgewiesene Fläche gehört zu einem langjährig bereits bestehenden Wirtschaftsbetrieb mit ca. 13.000 m² Fläche vor Ort, der aus betriebswirtschaftlicher Sicht dringend auf Erweiterungsflächen angewiesen ist. Die Ausstellungsflächen sind diesem Betrieb zuzuordnen. Ohne Erweiterung im räumlichen Zusammenhang kann der bestehende Betrieb nicht am Ort gehalten werden; zumindest eine Abwanderung (vollständige Betriebsverlegung) ist sonst zu befürchten - mit nachteiligen Folgen für die örtliche wirtschaftliche Infrastruktur (Arbeitsplätze, Gewerbesteuerereinnahmen etc.).
- Die Art der beabsichtigten Nutzung (Schaugarten, großräumig begrünte Freiflächen) stellt aus städtebaulich-ökologischer Sicht einen idealen Übergang von der bestehenden gewerblichen Siedlungsstruktur zur freien Natur dar (angrenzend: regionaler Grünzug).
- Auf dem Gebiet der Gemeinde stehen keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung, die in engem Siedlungszusammenhang dieselbe städtebauliche und betriebswirtschaftliche Eignung für die beabsichtigte Nutzung aufweisen – dies umso mehr als der Betriebsinhaber bereits Eigentümer der Flächen ist. Eine vollständige Betriebsverlegung innerhalb des Gemeindegebietes würde schon allein an der mangelnden Verfügbarkeit von Alternativgrundstücken scheitern. Zudem würde dies einen weitaus größeren Flächenverbrauch nach sich ziehen, als lediglich eine Betriebserweiterung an Ort und Stelle.

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 Hinweis zur Bodenschutzklausel

Bodenschutz Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4 Umweltbericht

siehe Anlage 1 Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

5 Änderungsverfahren

Der Markt Großheubach hat in der Sitzung vom 28.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 19.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch allgemeine Zugänglichmachung der Verfahrensunterlagen in der Fassung vom 21.08.2020 in der Zeit vom 27.08.2020 bis 30.09.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.08.2020 hat in der Zeit vom 27.08.2020 bis 30.09.2020 stattgefunden.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 30.09.2020 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, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
21. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
22. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
23. Stadt Miltenberg
24. Stadt Klingenberg
25. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6 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
Großheubach, den 04.11.2020
Großheubach, den 26.11.2020
Großheubach, den 04.01.2021

.....
Gernot Winter
1. Bürgermeister

Bearbeitung

BE INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
IB MILTENBERG
DIPLOMINGENIEUR (FH)

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