

Öffentliche Bekanntmachung

## Markt Großheubach



### Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans zur Änderung und Erweiterung des „Gewerbegebiet Großheubach Süd II“ sowie der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat des Marktes Großheubach hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Großheubach Süd II“ gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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. 1,89 ha.

Der Geltungsbereich ist aus nachfolgendem Lageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist. Maßgebend ist der vom Planungsbüro Klärle GmbH erstellte Entwurf des Bebauungsplans mit zeichnerischem und textlichem Teil, Begründung und Umweltbericht sowie spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils vom 15.02.2022.

Der Planbereich ist in folgendem, verkleinert abgedruckten Kartenausschnitt dargestellt.



#### Ziel und Zweck der Planung:

Zwei ortsansässige Firmen möchten sich im Plangebiet ansiedeln bzw. erweitern. Die direkt im Westen sich anschließende Firma BDL möchte gerne die bestehende Betriebsfläche in unmittelbarer Nähe erweitern. Bei BDL besteht aufgrund des anhaltenden Bau-booms dringender Erweiterungsbedarf. Dieser Erweiterungsbedarf ist nur in unmittel-

barer Nachbarschaft zum bestehenden Betriebsgelände sinnvoll, da die Baumaschinen aus logistischen Gründen an einem gemeinsamen Standort bleiben müssen. Eine Verlagerung des gesamten Betriebsstandortes würde einen deutlich größeren Flächenanspruch nach sich ziehen, deshalb ist die aktuell angestoßene Bebauungsplanung für Firma BDL die einzige Chance zur Standortsicherung in Großheubach.

Die Firma Auto Schenk GmbH hat Ihren Standort in der Miltenberger Straße in Großheubach. Die Firma befindet sich dort nur in einem Mietverhältnis. Das Gebäude ist modernisierungsbedürftig und der Vermieter schließt die Renovierung aus. Auch einen Verkauf an Fa. Auto Schenk GmbH kommt für den Eigentümer nicht in Frage. Weitere verfügbare Grundstücke im Ort stehen lt. dem Firmeninhaber Hr. Berberich nicht zur Verfügung oder sind nicht erwerbbar. Erschwerend kommt der bei Autohäusern übliche Gebietsschutz (in diesem Fall von VW) hinzu, der Gebietsschutz verhindert z.B. den Standortwechsel ins benachbarte Miltenberger Gewerbegebiet.

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.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sonderbaufläche für den Schützenverein und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans geändert werden (§ 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch).

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird nicht durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach §2a BauGB ist erfolgt.

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

**vom 08.04.2022 bis einschließlich 11.05.2022**

beim Markt Großheubach - Gemeindeverwaltung,  
Rathausstraße 9, Gebäude B, Zimmer Nr. B7, 63920 Großheubach

während der Dienststunden zur Einsichtnahme ausgelegt.

Dies geschieht unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen während der COVID-19-Pandemie unter Berücksichtigung des § 3 Planungssicherstellungsgesetzes und in Anlehnung an das Schreiben des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 08.06.2020, Aktenzeichen 25-4611.110-1-15.

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](http://www.grossheubach.de/rathaus-buergerservice/bauleitplanverfahren) sowie auf der Internetseite des Planungsbüros Klärle [www.klaerle.de](http://www.klaerle.de) „Behördenbeteiligung“ während der vorgenannten Auslegungsfrist bereitgestellt.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Umweltbezogene Bestandteile des Bebauungsplans:

- Umweltbericht vom 15.02.2022 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.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Stand 15.02.2022 mit Betrachtung insbesondere der Arten Vögel und Fledermäuse.

Umweltbezogene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan:

- Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg vom 27.08.2021 bezüglich auf Bodenschutz, Naturschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Hochwasserschutz und Immissionsschutz.
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 08.09.2021 in Bezug auf wasserwirtschaftliche Belange
- Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 16.09.2021 und Regionaler Planungsverband bayerischer Untermain vom 17.09.2022 bezüglich Hochwasserschutz, Grünzug und Forstbestand
- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt vom 06.09.2022 bezüglich Forstbestand

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.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des §4 Abs.3 S.1 Nr.2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach §7 Abs. 2 UmwRG gemäß §7 Abs.3 S.1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. (§3 Abs. 3 BauGB).

Großheubach, 29.03.2022  
Markt Großheubach

Hörst  
Verwaltungsrat

