**B E K A N N T M A C H U N G**

**Bauleitplanverfahren – Beteiligung der Öffentlichkeit;**

**Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe“ (GE/SO) im Stadtteil Altfeld, zwischen dem Weiler Eichenfürst und dem Altort von Altfeld;**

**Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Marktheidenfeld in seiner Sitzung am 06.12.2018 den Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Söllershöhe“ (GE/SO) mit Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Die Stadt Marktheidenfeld beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbeparks im Stadtteil Altfeld, zwischen Eichenfürst und dem Altort von Altfeld. Vorgesehen ist neben den Gewerbegebietsflächen auch eine Sondergebietsfläche „Großflächiger Einzelhandel“ auszuweisen. Hier soll ein der Nahversorgung dienender Vollsortimenter angesiedelt werden. Agglomerationen von verschiedenen Einzelhandelsbetrieben hingegen sollen ausgeschlossen werden.

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes ist das Büro Markus Fleckenstein Landschaftsplanung, Stadtplanung, Pfingstgrundstraße 14 aus 97816 Lohr am Main beauftragt.

Die Planung erstreckt sich auf folgende Flurnummern der Gemarkung Altfeld:

374/9, 673/1, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 691 - Teilfläche, 695, 696, 697,698, 698/2, 711, 712, 713, 714, 714/1, 715, 716, 717, 718 718/1, 719, 720, 721, 721/1, 722, 723, 724, 725, 725/1, 726, 727, 728 und 730.

****

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 06.12.2018 liegt in der Zeit vom

**28.01. – 07.03.2019**

im Rathaus der Stadt Marktheidenfeld, Foyer Bauamt (Bereich vor Zimmer 1.08/I. Stock), Luitpoldstraße 17, 97828 Marktheidenfeld (barrierefrei erreichbar), zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

Montag, Dienstag, Donnerstag 8.00 – 18.00 Uhr

Mittwoch, Freitag 8.00 – 12.00 Uhr

Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“ sind umfassende, umweltbezogene Informationen verfügbar, die im Weiteren kurz angeführt werden und zusammen mit dem Entwurf des Bauleitplanes zur Einsichtnahme vorgehalten werden.

1. Im Rahmen des verfahrenbegleitenden Umweltberichtes nach § 2a BauGB liegen folgende Informationen vor:

* Einordnung des Plangebietes in den Naturraum, Erläuterung topographischer Rahmenbedingungen.
* Schutzgut Boden: Angaben zur Ausgangssituation und zu natürlichen Bodenfunktionen; Beurteilung baubedingter Beeinträchtigungen; Darstellung geplanter Maßnahmen zum Schutz bzw. Entwicklung der örtlichen Bodenfunktionen; Beurteilung anlagenbedingter Befestigungen und Versiegelungen.
* Schutzgut Wasser: Darstellung der Ausgangssituation hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser; Darstellung von geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Beurteilung von vorhabenbedingten Auswirkungen auf die natürlichen Grundwasserneubildungs- und –schutzfunktionen.
* Schutzgut Klima und Luft: Darstellung der geländeklimatischen Ausgangssituation und der großklimatischen Rahmenbedingungen; Beurteilung von vorhabenbedingten Auswirkungen auf Kaltluftproduktion, Kaltluftabfluss und Luftregenerationsfunktion.
* Schutzgut Arten und Lebensräume: Erläuterung und Bewertung der aktuellen Lebensraumausstattung und Artenvorkommen im Plangebiet; Beurteilung von bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Bauleitplanung; Berücksichtigung artenschutzfachlicher und -rechtlicher Belange; Darstellung geplanter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; naturschutzfachliche Flächenbilanzierungen, Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs; Definition naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen.
* Schutzgut Landschaftsbild: Ermittlung der landschaftsästhetischen Bestandswerte und Vorbelastungen im Eingriffsraum; Darstellung vorhabenbedingter Auswirkungen unter Berücksichtigung geplanter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.
* Schutzgut Mensch: Darstellung des Siedlungsraumes bzw. der aktuellen Wohnumfeldsituation des Plangebietes; Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Schutzstati im Wirkraum des geplanten Gewerbegebietes; Darstellung von Auswirkungen der Gewerbeparkentwicklungen auf die örtliche Wohnumfeldsituation; besondere Berücksichtigung der vorhabenbezogen ermittelten Verkehrszahlen.
* Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Darstellung denkmalrechtlicher Anforderungen im Planungsraum; Beschreibung planungsrelevanter Sachgüter (Leitungstrassen, Verkehrsachsen, Umspannwerk u. ä.) im Wirkungsraum des Vorhabens; Darstellung von Planauswirkungen.
* Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und -bewirtschaftung.
* Zusammenfassung der Ergebnisse.

1. Ergänzend liegen Fachgutachten zu den Themenbereichen Artenschutz, Immissionsschutz und Verkehr vor, die im Rahmen der Bauleitplanung und des verfahrenbegleitenden Umweltberichtes berücksichtigt wurden und ebenfalls zur Einsichtnahme ausliegen:

* Erfassung von Brutvögeln und der Zauneidechse im geplanten Baugebiet (Andrena GbR, Werbach, 2017): Ornithologische Grundlagenermittlung im Plangebiet, Kartierung wertgebender Habitatstrukturen, Kontrolle von potenziellen Vorkommen der Zauneidechse.
* Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“ (IB Fleckenstein Landschaftsplanung . Stadtplanung, Lohr am Main, 2018): Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange gem. § 44 BNatSchG; Darstellung artenschutzrechtlich erforderlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen).
* Ermittlung zulässiger Geräuschkontingente im geplanten Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld (Wölfel Engineering GmbH & Co.KG, Höchberg, 2017).
* Bewertung von Auswirkungen der örtlichen Lärmemissionen der B8 auf den geplanten Gewerbepark (Wölfel Engineering GmbH & Co.KG, Höchberg, 2018).
* Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungs- und Grünordnungsplan (Planungsbüro Prof. von Mörner, Darmstadt, 2017): Ermittlung zu erwartender Verkehrszahlen und -flüsse; Beurteilung der Leistungsfähigkeit geplanter Verkehrsanlagen.

1. Abschließend liegen nachfolgende, umweltbezogene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vor, die zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden:

* Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF Karlstadt) vom 13.08.18.   
  Umweltfachliche Kernaussagen: Die Inanspruchnahme hochwertiger Ackerböden auf der Söllershöhe wird kritisiert; die frühzeitige Einbindung des AELF in die Entwicklung eines naturschutzfachlichen Ausgleichskonzeptes für Eingriffe in Natur und Landschaft, wie auch der Nachweis eines Großteils erforderlicher Ausgleichsflächen im geplanten Gewerbepark werden begrüßt.
* Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken (ALE) vom 17.07.18. Umweltfachliche Kernaussagen: Die Erforderlichkeit einer Ausweisung von 48 ha Gewerbefläche auf hochwertigen Ackerstandorten sollte hinterfragt werden; auf mögliche Auswirkungen hinsichtlich Ortsbild, Natur und Landschaft und das Wohnumfeld wird hingewiesen; auf Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Gewerbestandorten wird hingewiesen.
* Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 07.08.18.   
  Umweltfachliche Kernaussagen: der immense Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen wird kritisiert; auf mögliche Konflikte mit der umgebenden, landwirtschaftlichen Flächennutzung wird hingewiesen; außerhalb des Plangebietes sollten nach Ansicht des Bauernverbands keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen dauerhaft für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen beansprucht werden.  
  Hinweis: Zwischenzeitlich wurde ein umfassendes, produktionsintegriertes Ausgleichskonzept (sog. PIK-Maßnahmen) erarbeitet, durch das ein dauerhafter Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden kann.
* Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 08.08.18.  
  Umweltfachliche Kernaussage: Die bestehenden Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH (Freileitungstrassen, Stromtrassen) sind zu erhalten, ihr uneingeschränkter Betrieb ist sicher zu stellen.
* Stellungnahme des Bunds Naturschutz, Ortsgruppe Marktheidenfeld, vom 06.08.18.  
  Umweltfachliche Kernaussagen: Der hohe Flächenverbrauch für bauliche Entwicklungen und die einhergehenden umweltrelevanten Auswirkungen wie z. B. Lebensraumverlust für Flora und Fauna, Landschaftsbildbeeinträchtigungen, Landschaftszerschneidung, geländeklimatische Beeinträchtigungen oder Verlust fruchtbarer Böden werden kritisiert; auf Optimierungsmöglichkeiten der Planung wird hingewiesen (z. B. bedarfsorientierte Erschließung in Bauabschnitten, Schaffung zentralisierter Parkdecks, Schaffung eines Blockheizkraftwerkes oder PV-Anlagen auf Dachflächen).
* Stellungnahme der Handwerkskammer für Unterfranken vom 31.07.18.  
  Umweltfachliche Kernaussagen: Die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten auch für kleine und mittlere Gewerbebetriebe werden ausdrücklich begrüßt; auf die Risiken der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wird hingewiesen (Kaufkraftabschöpfung, Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen).
* Stellungnahme des Kreisheimatpflegers Hr. Scheiner vom 13.08.18.  
  Umweltfachliche Kernaussagen: Auf mögliche Auswirkungen durch Lärmbelastungen, ruhenden LKW-Verkehr und Arten und Lebensräume wird hingewiesen.
* Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart vom 06.08.18.  
  Umweltfachliche Kernaussagen: Immissionsschutzfachliche Anforderungen wurden in der Planung angemessen berücksichtigt, auf eine mögliche Ergänzung der immissionsschutzfachlichen Planinhalte wird hingewiesen; auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Behandlung der geplanten Baugebietsentwässerung im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen; auf die Problematik des hohen Flächenverbrauchs und Möglichkeiten weiteren Flächensparens wird hingewiesen; der Untersuchungsumfang des verfahrenbegleitenden Umweltberichtes ist angemessen und ausreichend; die hochwertige Grünordnung im Plangebiet wird begrüßt; die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind anerkennungsfähig; nach aktuellem Kenntnisstand sind artenschutzrechtliche Anforderungen wie vorgesehen lösbar.  
  Hinweis: Zwischenzeitlich wurde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart ein umfassendes, produktionsintegriertes Ausgleichskonzept (sog. PIK-Maßnahmen) für artenschutzrechtliche Anforderungen erarbeitet.
* Stellungnahme des Marktes Triefenstein vom 12.07.18.  
  Umweltfachliche Kernaussage: Auf Risiken im Zusammenhang mit der geplanten Sondergebietsausweisung „Großflächiger Einzelhandel“ auf der Söllershöhe wird hingewiesen (Kaufkraftabschöpfung, Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen).
* Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 31.07.18.  
  Umweltfachliche Kernaussagen: Die Stadt Marktheidenfeld führt im Rahmen der Bauleitplanung einen plausiblen Bedarfsnachweis, der vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungsentwicklung erforderlich ist; auf Möglichkeiten einer interkommunalen Gewerbeentwicklung wird jedoch hingewiesen;  
  die geplante Sondergebietsausweisung im Plangebiet ist vor dem Hintergrund landesplanerischer Ziele und Grundsätze vertretbar.
* Stellungnahme des regionalen Planungsverbands vom 31.07.18.  
  Umweltfachliche Kernaussage: vgl. hierzu die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, der sich der Planungsverband weitgehend anschließt.
* Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Würzburg vom 03.08.18.  
  Umweltfachliche Kernaussage: Auf die planbedingte Zunahme der Verkehrslast auf der B8 und einhergehende Lärmemissionen wird hingewiesen; wenngleich keine Rechtsansprüche des Planungsträgers bestehen, ist der Einbau eines lärmmindernden Fahrbahnbelages auf der B8 und die Einführung einer Geschwindigkeitsbegrenzung im Planungsraum vorgesehen; ausreichende Pflanzabstände zur B8 sind vorzusehen.
* Stellungnahme des Marktes Kreuzwertheim vom 01.08.18.  
  Umweltfachliche Kernaussage: Auf Risiken im Zusammenhang mit der geplanten Sondergebietsausweisung „Großflächiger Einzelhandel“ auf der Söllershöhe wird hingewiesen (Kaufkraftabschöpfung, Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen).
* Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 09.08.18.  
  Umweltfachliche Kernaussagen: Aspekte und umfassende Anforderungen zur Abwasserbeseitigung, zum Gewässerschutz, zu Geländeauffüllungen im Plangebiet, zum Bodenschutz, Altablagerungen und Oberflächengewässern werden angeführt; mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.
* Stellungnahme einer Bürgergruppe in Altfeld vom 07.08.18.  
  Umweltfachliche Kernaussagen: Kritisiert werden erhebliche, planbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Lebensräume, Landschaftsbild und Mensch; insbesondere werden in diesem Zusammenhang die Aspekte Wohnqualität, Ortsbild, Naherholungsmöglichkeiten, Lärmemissionen und Flächenversiegelung/-verbrauch ausführlich behandelt.

Die Unterlagen zur Planung sind auch im Internet unter: [www.stadt-marktheidenfeld.de](http://www.stadt-marktheidenfeld.de), Rubrik: Ämter und Abteilungen/Bauamt/Öffentliche Auslegungen zu finden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)).

Marktheidenfeld, den 18.01.2019

STADT MARKTHEIDENFELD

Helga Schmidt-Neder, Erste Bürgermeisterin