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

**Bauleitplanverfahren – Beteiligung der Öffentlichkeit;**

**29. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zur örtlichen Nahversorgung (SO) für eine Teilfläche des Flurstücks 673/1 der Gemarkung Altfeld als Teilbereich des zu errichtenden Gewerbeparks „Söllershöhe“ (GE)**

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Marktheidenfeld hat in der Sitzung am 13.09.2018 die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktheidenfeld zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung auf einer Teilfläche des Flurstücks 673/1 der Gemarkung Altfeld als Teilbereich des neu zu errichtenden Gewerbeparks “Söllershöhe“ (GE) beschlossen; diese wird im Regelverfahren durchgeführt.

Im rechtkräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Nachdem für diesen Bereich ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung ausgewiesen werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Teilbereich von 8.450 m² des Flurstücks 673/1 der Gemarkung Altfeld:

**29. Änderung des Flächennutzungsplanes für Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur örtlichen Nahversorgung“ (SO)**

****

**Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung:**

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Supermarktes evtl. mit integrierter Bäckerei oder Metzgerei zur langfristigen Versorgung und Optimierung der bestehenden und geplanten Siedlungsteile in Altfeld selbst (Bevölkerung wie auch Arbeitskräfte aus den umliegenden Betrieben) sowie der benachbarten Stadtteile Marktheidenfelds.

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

Der Planentwurf liegt mit Begründung einschließlich Umweltbericht, aus welchem sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann, vom

**28.01. – 07.03.2019**

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

Montag, Dienstag, Donnerstag 8.00 – 18.00 Uhr

Mittwoch, Freitag 8.00 – 12.00 Uhr

Wesentliche umweltbezogene Informationen liegen wie folgt mit aus.

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, überschlägige Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs.
* 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 Sondergebietes; Darstellung von Auswirkungen der Bauflächenentwicklungen auf die örtliche Wohnumfeldsituation.
* 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 liegt ein Fachgutachten zum Themenbereich Artenschutz vor, das im Rahmen der Bauleitplanung und des verfahrenbegleitenden Umweltberichtes berücksichtigt wurde und ebenfalls zur Einsichtnahme ausliegt:

* 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.

1. Abschließend liegen nachfolgende, umweltbezogene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vor, die zum Vorentwurf der 29. Änderung des FNP/LP der Stadt Marktheidenfeld im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden:

* Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken (ALE) vom 30.10.18. Umweltfachliche Kernaussagen unter Bezugnahme auf die Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“: Die Erforderlichkeit einer Ausweisung des großflächigen Gewerbeparks 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; abschließend werden Risiken im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel angeführt (Kaufkraftabschöpfung, Auswirkungen auf bestehende Strukturen).
* Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 20.11.18.   
  Umweltfachliche Kernaussagen: der immense Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen wird kritisiert; außerhalb des Plangebietes sollten nach Ansicht des Bauernverbands keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen dauerhaft für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen beansprucht werden.
* Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 07.11.18.  
  Umweltfachliche Kernaussage: Die bestehenden Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH (Stromtrassen) sind zu erhalten, ihr uneingeschränkter Betrieb ist sicher zu stellen.
* Stellungnahme der Handwerkskammer für Unterfranken vom 07.11.18.  
  Umweltfachliche Kernaussagen unter Bezugnahme auf die Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“: Auf die Risiken der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wird hingewiesen (Kaufkraftabschöpfung, Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen).
* Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Würzburg vom 23.11.18.  
  Umweltfachliche Kernaussage: Auf die Risiken der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wird hingewiesen (Kaufkraftabschöpfung, Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen).
* Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart vom 10.12.18.  
  Umweltfachliche Kernaussagen: Es wird empfohlen, bei der Planumsetzung vorhandene Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei, Metzgerei) in besonderem Maße zu berücksichtigen und nach Möglichkeit in den geplanten Einzelhandelsstandort einzubinden; immissionsschutzfachliche, wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Einwendungen werden nicht vogebracht.
* Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 20.11.18.  
  Umweltfachliche Kernaussagen: Die geplante Sondergebietsausweisung ist vor dem Hintergrund landesplanerischer Ziele und Grundsätze vertretbar.
* Stellungnahme des regionalen Planungsverbands vom 20.11.18.  
  Umweltfachliche Kernaussage: vgl. hierzu die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, der sich der Planungsverband weitgehend anschließt.
* Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 26.11.18.  
  Umweltfachliche Kernaussagen unter Bezugnahme auf die Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“: Aspekte und umfassende Anforderungen zur Abwasserbeseitigung, zum Gewässerschutz, zu Geländeauffüllungen im Plangebiet, zum Bodenschutz, Altablagerungen und Oberflächengewässern werden angeführt.

Die Unterlagen zur Planung sind auch im Internet unter der Adresse: [www.stadt-marktheidenfeld.de](http://www.stadt-marktheidenfeld.de) unter der 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