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

**Bauleitplanverfahren – Beteiligung der Öffentlichkeit;**

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel und Erweiterung des Gewerbeparks Söllershöhe, Altfeld“ (SO/GE);**

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

Der Stadtrat der Stadt Marktheidenfeld hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel und Erweiterung des Gewerbeparks Söllershöhe, Altfeld“ (SO/GE) beschlossen. Ziel war die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Die ursprüngliche Planung wurde dahingehend abgeändert, dass der Sondergebietsbereich verkleinert und stattdessen um eine Gewerbegebietsfläche ergänzt wurde. Geplant ist die Ansiedlung eines Supermarktes evtl. mit Bäckerei oder Metzgerei zur qualifizierten Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und untergeordnet auch mit Waren des täglichen Bedarfs. Dies soll der Optimierung des stetig wachsenden Stadtteils Altfeld einschließlich Betriebsinhaber und Arbeitnehmer dienen, ebenso wie den umgebenden Stadtteilen Oberwittbach, Michelrieth und Glasofen. Das Sondergebiet grenzt direkt an den neu ausgewiesenen Gewerbepark an.

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

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.



Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 15.04.2021 liegt in der Zeit vom

**31.05. – 02.07.2021**

im Rathaus der Stadt Marktheidenfeld (Foyer Bauamt/1. OG), Luitpoldstraße 17, 97828 Marktheidenfeld (barrierefrei erreichbar) aus und kann zu folgenden Zeiten eingesehen werden (coronabedingt evtl. nur nach vorheriger telefonischer Terminabsprache unter Tel. 0 93 91/50 04 44):

Montag – Freitag 08.00 - 12.00 Uhr

Montag, Dienstag, Donnerstag 14.00 - 16.00 Uhr

Auch gesonderte Termine können außerhalb der Geschäftszeiten telefonisch vereinbart werden.

**Umweltbezogene Informationen zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel und Erweiterung des Gewerbeparks Söllershöhe, Altfeld“  
und zum Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungs-   
und Landschaftsplanes (Planaufstellung im Parallelverfahren)**

Zu den o. g. Bauleitplanentwürfen, die durch die Stadt Marktheidenfeld im Parallelverfahren aufgestellt werden, sind umfassende, umwelt­bezogene Informationen verfügbar, die im Weiteren angeführt und zusammen mit den Planentwürfen zur Einsichtnahme vorgehalten werden.

1. Im Rahmen der verfahrensbegleitenden Umweltberichte 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.
* 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/Zuordnung 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 Sonder- und Gewerbegebietes; Darstellung von Auswirkungen der Baugebietsentwicklung auf die örtliche Wohnumfeldsituation; besondere Berücksichtigung der vorhabenbezogen ermittelten Verkehrszahlen.
* Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Darstellung denkmalrechtlicher Anforderungen im Planungsraum; Beschreibung planungsrelevanter Sachgüter (Leitungstrassen, Verkehrsachsen 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 der verfahrenbegleitenden Umweltberichte berücksichtigt wurden und ebenfalls zur Einsichtnahme ausliegen:

* Ermittlung zulässiger Geräuschkontingente im Plangebiet und im Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld (Wölfel Engineering GmbH & Co.KG, Höchberg, 2017).
* Bewertung von Auswirkungen der örtlichen Lärmemissionen der B8 auf den Planungsraum (Wölfel Engineering GmbH & Co.KG, Höchberg, 2018).
* Bewertung von zusätzlichen Lärmbelastungen der Ortslage Altfeld durch die planbedingte Mehrbelastung der B8 (Wölfel Engineering GmbH & Co.KG, Höchberg, 2019).
* Schallschutztechnische Bewertung der geplanten Verlagerung der Altortanbindung an die B8 (Wölfel Engineering GmbH & Co.KG, Höchberg, 2019).
* Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungs- und Grünordnungsplan (Planungsbüro Prof. von Mörner, Darmstadt, 2017): Ermittlung zu erwartender Verkehrszahlen und -flüsse; Beurteilung der Leistungsfähigkeit betroffener Verkehrsanlagen.
* Fachliche Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen der geplanten Sondergebiets­nutzung auf bestehende Einzelhandelsstrukturen im Raum Marktheidenfeld (GEO-PLAN GbR, Bayreuth, 2019).

1. Abschließend liegen nachfolgende, umweltbezogene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vor, die zu den Vorentwurfsfassungen der Bauleitpläne 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 22.12.2020.   
  Umweltfachliche Kernaussagen: Grundsätzliches Einverständnis mit der Planung wird signalisiert; der einhergehende Verlust wertvoller Ackerfläche wird kritisch bewertet.
* Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken (ALE) vom 09.12.2020. Umweltfachliche Kernaussagen: Mögliche Auswirkungen der Planung auf bestehende Einzelhandelsstrukturen im Ortsteil Altfeld (Wettbewerbssituation), werden kritisch gesehen.
* Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 21.12.2020.   
  Umweltfachliche Kernaussagen: Der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen hoher Bonität wird kritisiert und auf mögliche Konflikte der geplanten Nutzungen mit der umgebenden, landwirtschaftlichen Flächennutzung wird hingewiesen; die Erforderlichkeit der geplanten Nutzungen wird hinterfragt.
* Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 18.12.2020.  
  Umweltfachliche Kernaussage: Die bestehenden Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind zu erhalten, ihr uneingeschränkter Betrieb ist sicher zu stellen. Grundsätzliche Einwendungen gegen die Planung werden nicht vorgebracht.
* Stellungnahme der Handwerkskammer für Unterfranken vom 13.12.2020.  
  Umweltfachliche Kernaussagen: Die geplante Reduktion der max. zulässigen Verkaufsfläche und die Einbindung des örtlichen Lebensmittelhandwerks werden begrüßt; dennoch werden nachteilige Auswirkungen auf das vor Ort bestehende Lebensmittelhandwerk angenommen.
* Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart vom 14.01.2021.  
  Umweltfachliche Kernaussagen zur geplanten Flächennutzungsplanänderung: Auswirkungen der geplanten Sondergebietsausweisung sollten auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes erörtert und in den Abwägungsprozess eingebracht werden.
* Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart vom 21.01.2021.  
  Umweltfachliche Kernaussagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:   
  Mit der planerischen Berücksichtigung immissionsschutzfachlicher, wasserrechtlicher, naturschutzrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Belange besteht Einverständnis;   
  der räumlich-funktionale Zusammenhang des Plangebietes mit dem „Gewerbepark Söllershöhe“ sollte sich auch in der Planbezeichnung des Bauleitplanes niederschlagen;  
  artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten; planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig kompensiert werden.
* Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 18.12.2020.  
  Umweltfachliche Kernaussagen: Die geplante Sonder- und Gewerbegebietsentwicklung ist vor dem Hintergrund landesplanerischer Ziele und Grundsätze vertretbar. Einwendungen werden nicht erhoben.
* Stellungnahme des regionalen Planungsverbands vom 22.12.2020.  
  Umweltfachliche Kernaussage: vgl. hierzu die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, der sich der Planungsverband anschließt. Einwendungen werden nicht erhoben.
* Stellungnahme des Marktes Kreuzwertheim vom 26.01.2021 i. V. m. der STN vom 01.08.2018, umweltfachliche Kernaussagen: Planbedingt wird eine Schwächung der bestehenden Versorgungsstrukturen im Raum Kreuzwertheim befürchtet; die Planung wird seitens der Marktgemeinde abgelehnt.
* Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 07.01.2021.  
  Umweltfachliche Kernaussagen: Hinweise zur Wasserversorgung, zum Grundwasserschutz, zur Abwasserbeseitigung, zum Gewässerschutz, zum Bodenschutz und zu Altablagerungen werden vorgebracht. Grundsätzliche Einwendungen werden nicht erhoben.
* Bürgerstellungnahme vom 30.12.2020.  
  Umweltrelevante Kernaussage: Planbedingt wird eine erhebliche Mehrbelastung der B8 erwartet und einhergehend eine Verschärfung der bestehenden Belastungen für Anwohner befürchtet.

Die Unterlagen zur Planung sind auch im Internet unter: [www.stadt-marktheidenfeld.de](http://www.stadt-marktheidenfeld.de), Rubrik: Ämter und Abteilungen/Bauamt/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 21.05.2021

STADT MARKTHEIDENFELD

Thomas Stamm, Erster Bürgermeister