

BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan „Bildacker“ (im Regelverfahren)

- Billigung des Entwurfes mit Begründung vom 13.02.2024
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Geroldshausen hat in ihrer Sitzung am 12.07./25.10.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Nördlich der Würzburger Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung "Bildacker".

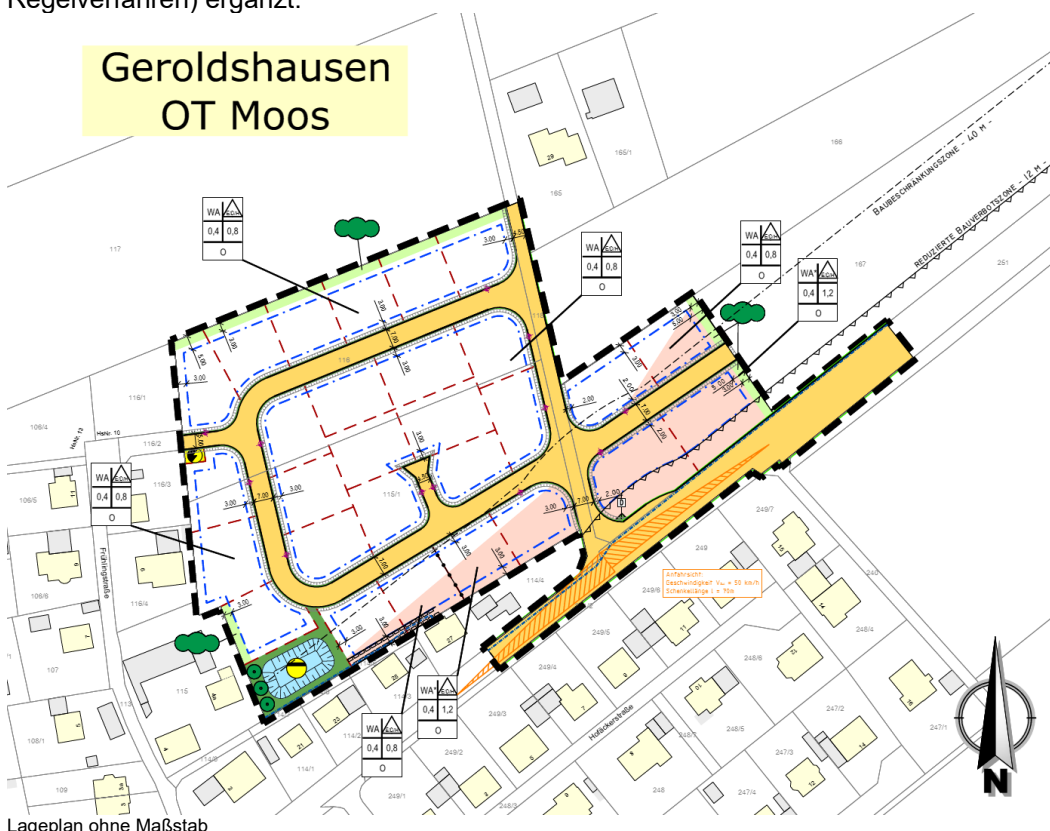
Der Entwurf des Bebauungsplans "Bildacker" (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 20.01.2023 öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan "Bildacker" (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) in der Fassung vom 28.03.2023 hat in der Zeit vom 02.05.2023 bis 22.05.2023 stattgefunden.

Unter Würdigung des Urteils 4 CN 3.22 des Bundesverwaltungsgerichts wurde der Beschluss vom 12.07./25.10.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bildacker" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Sitzung am 14.11.2023 aufgehoben. In der gleichen Gemeinderatssitzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplans "Bildacker" im Regelverfahren beschlossen. Die Beteiligungen und Auslegungen die im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wurden, werden als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gewertet. Im Regelverfahren folgt nunmehr die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bildacker“ (im Regelverfahren) wurde am 20.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Bildacker“ (im Regelverfahren) mit Stand vom 13.02.2024 fand in der Sitzung vom 20.02.2024 statt.

An der Planungsabsicht der Gemeinde Geroldshausen hat sich durch die Änderung des Verfahrens nichts geändert. Im Regelverfahren wurden zusätzlich die umweltrelevanten Belange geprüft. Der daraus resultierende Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wurde in den Unterlagen zum Bebauungsplan „Bildacker“ (im Regelverfahren) ergänzt.



Lageplan ohne Maßstab

Der Entwurf des Bebauungsplans „Bildacker (im Regelverfahren) mit Begründung in der Fassung vom 13.02.2024 liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

18.03.2024 bis 26.04.2024

im Rathaus der Gemeinde Geroldshausen, Hauptstraße 13, 97256 Geroldshausen, während der allgemeinen Dienststunden (Dienstag 17:00 Uhr bis 19:00 Uhr und jeden 1. Samstag im Monat von 09:00 Uhr bis 11:00 Uhr) sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim (Rathaus Kirchheim), Rathausstraße 2, 97268 Kirchheim, während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag jeweils von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter www.geroldshausen.de/bauen/bauleitplanung sowie über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsporta/ einsehbar.

Während der oben genannten Frist können Bedenken und Anregungen zu dem Vorentwurf vorzugsweise elektronisch aber auch schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Geroldshausen den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Folgende relevante Änderungen im Vergleich zum Bebauungsplan „Bildacker“ mit Stand vom 13.06.2023 haben sich ergeben:

- Verfahrensänderung vom beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB zum Regelverfahren
- Ergänzung des Textteils Umweltbericht (Teil H)
- Ergänzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Anpassung der Textteile hinsichtlich der Verfahrensänderung
- Anpassung der Textteile hinsichtlich der gem. § 8 Abs 2 BauGB erforderlichen 12. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Geroldshausen
- Ergänzung eines Hinweises im Planteil zu Art. 7 Abs. 1 BayDSchG
- Fortschreibung der Begründung hinsichtlich der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen

Folgende umweltrelevanten Informationen liegen ebenfalls aus:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Wasser	<ul style="list-style-type: none">• Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (Stand: 13.02.2024), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan (Teil H)• Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 27.01.2023, zum Thema Entwässerung, Grundwasserbeeinträchtigung und Retention• Fernwasserversorgung Franken, Schreiben vom 02.05.2023, zum Thema Wasserversorgung
Bevölkerung und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none">• Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg (Stand: 14.02.2023), Schallimmissionsprognose Verkehr als Anhang zum Bebauungsplan (Teil G)• Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (Stand: 13.02.2024), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan (Teil H)• Deutsche Bahn AG, Schreiben 13.12.2022, zum Thema Immission durch Bahnbetrieb

	<ul style="list-style-type: none"> • Handwerkskammer für Unterfranken, Schreiben vom 11.01.2023, zum Thema angrenzende Handwerksbetriebe • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 11.05.2023, zum Thema Immissionsschutz Landwirtschaft/Verkehr • Regionaler Planungsverband Würzburg, Schreiben vom 22.05.2023, zum Thema Bevölkerungsentwicklung • Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 22.05.2023, zum Thema Bevölkerungsentwicklung
Boden und Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (Stand: 13.02.2024), Grünordnungsplan als Anhang zum Bebauungsplan (Teil D) • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (Stand: 13.02.2024), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan (Teil H) • BUND Naturschutz, Schreiben vom 04.12.2023, zum Thema Flächenverlust für die Landwirtschaft • Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 27.01.2023, zum Thema Geothermie und Umgang mit Bodenaushub • Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 22.05.2023, zum Thema Flächeninanspruchnahme
Tiere / Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (Stand: 13.02.2024), Grünordnungsplan als Anhang zum Bebauungsplan (Teil D) • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (Stand: 13.02.2024), Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Anhang zum Bebauungsplan (Teil E) • Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW), (Erfassung 2022), Avifaunistische Erfassung als Anhang zum Bebauungsplan (Teil F) • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (Stand: 13.02.2024), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan (Teil H) • BUND Naturschutz, Schreiben vom 04.12.2023, zum Thema Rückgang der Biodiversität • Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 27.01.2023, zum Thema Dachbegrünung
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (Stand: 13.02.2024), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan (Teil H) • Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 27.01.2023, zum Thema Klimawandel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (Stand: 13.02.2024), Grünordnungsplan als Anhang zum Bebauungsplan (Teil D) • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (Stand: 13.02.2024), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan (Teil H)
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (Stand: 13.02.2024), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan (Teil H) • Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 11.05.2023, zum Thema bau- und kunstdenkmalpflegerische sowie bodendenkmalpflegerische Belange

