

# **ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG**

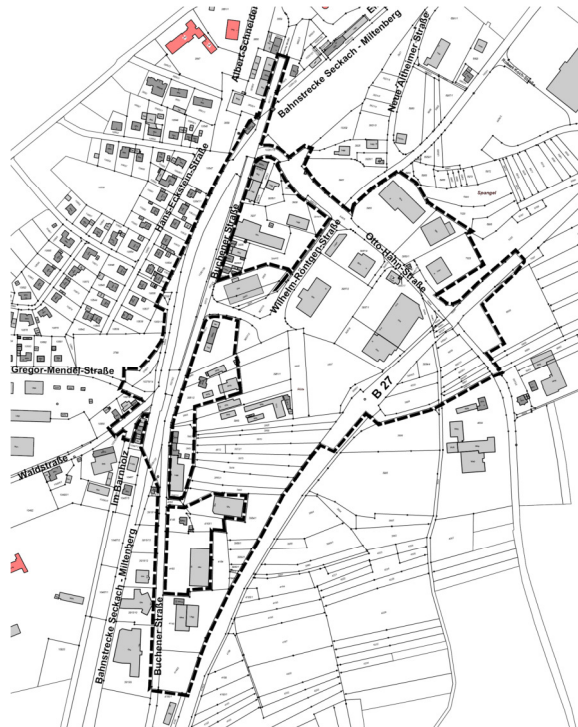
## **Änderung des Flächennutzungsplans 2015 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Röte“ Änderung und Erweiterung, Gemarkung Walldürn**

### **Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn hat in öffentlicher Sitzung am 22.11.2018 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans 2015 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Röte“ Änderung und Erweiterung, Gemarkung Walldürn gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Walldürn und befindet sich zwischen der Bahnstrecke Seckach – Miltenberg und der B 27.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der nachfolgende unmaßstäbliche Lageplan:



### **Ziel und Zweck der Planung**

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans „Röte“ war die in den letzten Jahren fortschreitende Veränderung im Bereich des Einzelhandels. In direkter Nachbarschaft zum Baugebiet Röte wurden Einzelhandelsgeschäfte und Lebensmittelmärkte im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB genehmigt, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Das Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet und als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen. Ziel und Zweck der Planung ist die bauplanungsrechtliche Überarbeitung sowie die Einbeziehung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel in das Baugebiet. Da die neue Baugebietsausweisung entsprechend dem Bestand nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll dazu beitragen, die Einzelhandelsituation neu zu ordnen und an die bestehende Situation anzupassen. Es handelt sich dabei nicht um eine Neuausweisung von Bauland, sondern letztendlich um eine Bestandserfassung und Neugliederung der Bauflächen entsprechend der Bestandssituation.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, das Einzelhandelsgutachten, sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden

**vom 10.12.2018 bis 18.01.2019**

beim Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, Friedrich-Ebert-Straße 11, 74731 Walldürn, Zimmer 4 im 2. OG, während der Dienststunden zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die Planunterlagen sowie die Bekanntmachung werden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Zeitraum der Offenlegung zudem auf der Homepage des Gemeindeverwaltungsverbandes ([www.gvv-hardheim-wallduern.de](http://www.gvv-hardheim-wallduern.de)) eingestellt.

### **Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen**

- Umweltbericht mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen (Verlust/Veränderung der Vegetation, Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten), Landschaftsbild und Erholung (Vorbelastung durch Bebauung, Einbindung durch Anpflanzungen), Luft und Klima (Vorbelastung durch Bebauung, geringe Aufwertung durch Ausgleich), Boden (Versiegelung, Verlust von Bodenfunktionen), Wasser (erhöhter Oberflächenabfluss, verminderte Grundwasserneubildung), Kultur-/Sachgüter und Mensch (Lärmimmissionen, Versorgungsgrundlage)

### **Flora, Fauna, Biotope**

- Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung als Bestandteil des Umweltberichts (Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, Ausgleichsbedarf)

Im Rahmen der Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 sind umweltrelevante Stellungnahmen mit Umweltinformationen zu folgenden Themen eingegangen (wesentliche Inhalte werden zusammengefasst):

- Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis: Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und des Umweltberichts, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, zum Artenschutz, zur Lage im Naturpark „Neckartal-Odenwald“, zum Biotopschutz, zu FFH-Lebensraumtypen, zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zu Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen, zu Oberflächenwasserabflüssen,
- Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie): Hinweise zur Geotechnik

Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches und § 4a Abs. 6 des Baugesetzbuches bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der letzte Abgabetermin ist der **18.01.2019**. Zur Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung der Anregungen ist die Angabe des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.