132

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Dem Bebauungsplan „Neumühle III" ist nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Geltungsbereich und Bestandteil der Planung:
Der Bebauungsplan „Neumühle III" besteht aus drei Geltungsbereichen; einem für gewerbliche Nutzung (ca. 1,979 ha), einem für Ersatzfläche (ca. 1,078ha) und einem für Ausgleichs- und Ersatzfläche (ca. 0,781 ha). Der gesamte Geltungsbereich umfasst somit etwa 3,84 ha. Der Geltungsbereich 1 des Gewerbegebiets liegt nördlich des Gemeindeteils Oberthulba, nordöstlich bzw. östlich der bestehenden gewerblichen Nutzungen der Gebiete „Neumühle" und „Neumühle II". Es handelt sich um eine offene Feldflur zwischen der Schlimpfhofer Straße und dem Gewässerlauf der „Lauer". Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 1,979 ha auf den Grundstücken Fl. Nr. 3608/1 und 3615 (jeweils teilweise), alle Gemarkung Oberthulba.
Der Geltungsbereich 2 (Ersatzfläche) befindet sich an der Kreisstraße KG18, zwischen dem Marktgemeindeteil Schlimpfhof und dem Bad Kissinger Stadtteil Albertshausen. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,078 ha und beinhaltet das Grundstück Fl. Nr. 347, Gemarkung Schlimpfhof.
Der Geltungsbereich 3 (Ausgleichs- und Ersatzfläche) befindet sich südwestlich der Staatsstraße St 2290, am Ortseingang des Marktgemeindeteils Hassenbach. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,781 ha und beinhaltet das Grundstück Fl. Nr. 3460, Gemarkung Oberthulba.
Die genaue Abgrenzung ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Der Bebauungsplan „Neumühle III" besteht aus einem textlichen und einem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 17.09.2024. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 17.09.2024 beigefügt, außerdem die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 12.09.2023.

Zusammenfassung der Ziele und Zwecke der Planung (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB):
Die Gemeinde hat in ihrer Begründung die Standortwahl für die Aufstellung des Bebauungsplans erläutert, die auf einer konkreten Anfrage eines Investors basiert. Ziel ist es, dem Unternehmen im Einklang mit dem geltenden Flächennutzungsplan des Marktes Oberthulba eine Möglichkeit zur Verlagerung seines Standortes zu bieten.
Das Vorhaben ermöglicht es, die gewerbliche und wirtschaftliche Entwicklung der Marktgemeinde im Bereich des Gewerbegebiets „Neumühle" weiter voranzutreiben und gleichzeitig wohnortnahe Arbeitsplätze für die Bevölkerung zu schaffen.
Damit stimmt das Projekt mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Marktgemeinde für den Gewerbestandort Oberthulba überein. Um dies zu erreichen, ist eine Bauleitplanung erforderlich.

Die Marktgemeinde Oberthulba hat am 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neumühle III" beschlossen und das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner in Oerlenbach zur Ausarbeitung der Bauleitplanung und der dazugehörigen Unterlagen beauftragt.
Der Marktgemeinderat des Marktes Oberthulba hat am 12.12.2023 den Vorentwurf für den Bebauungsplan „Neumühle III" in öffentlicher Sitzung zur Kenntnis genommen, darüber beraten und dem frühzeitigen Verfahren zugestimmt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentliche Belange, deren Aufgabenbereiche berührt werden können, wurden im frühzeitigen Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2024 beteiligt und um ihre Stellungnahme bis zum 16.02.2024 gebeten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024, wobei Gelegenheit zu Einsicht und Erörterung gegeben wurde.

Die Marktgemeinde Oberthulba hat in der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates am 23.04.2024 die zum frühzeitigen Verfahren vorgetragenen Bedenken und Anregungen abwägend behandelt und den Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung gefasst.
Die Festsetzung zum Fertigfußboden wurde präzisiert. Information / Hinweis wie z.B. Meldung ans Ökoflächenkatester und flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde im Bebauungsplan und Begründung berücksichtigt (Die Abwägungsergebnisse können dem Verfahrensordner entnommen werden sh. Blatt 68 bis 77).
Auf Grundlage der am 12.09.2023 durchgeführten speziellen Artenschutzprüfung waren die erforderlichen Festsetzungen von Anfang an Teil der Begründung und wurden in den Bebauungsplan ‚Neumühle III' integriert, wobei in Bezug auf diese Themen keine Schwierigkeiten aufgetreten sind.
Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 27.05.2024 bis 28.06.2024, wobei Gelegenheit zu Einsicht und Erörterung gegeben wurde.
Die Behörden und die sonstigen Träger öffentliche Belange, deren Aufgabenbereiche berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2024 beteiligt und um ihre Stellungnahme bis zum 28.06.2024 gebeten.
Die im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise, wurden in öffentlicher Sitzung am 17.09.2024 zur Kenntnis genommen, soweit erforderlich abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.
Materielle Planänderungen oder -ergänzungen waren aufgrund der Beschlussfassung nicht erforderlich. Die redaktionellen Anpassungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung, hatten keine Auswirkungen auf die angestrebte städtebauliche Ordnung, das Planungsziel oder die Grundzüge der Planung, und erfordern keine erneute Veröffentlichung oder Behördenbeteiligung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB.

Das Bauleitverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Der Marktgemeinderat des Marktes Oberthulba hat gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan „Neumühle III" mit integrierter Grünordnung, Marktgemeindeteil Oberthulba, in der Fassung vom 17.09.2024, als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neumühle III" wurde ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Aufgestellt /
Oerlenbach, 16.10.2024
BAUTECHNIK-KIRCHNER