



# **MARKT KLEINHEUBACH LANDKREIS MILTENBERG**

**Berichtigung des Flächennutzungsplans  
im Bereich der Änderung des Bebauungsplans  
„Am Bahnhof“**

**BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1           Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**
- 2           Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3           Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4           Umweltbericht**
- 5           Änderungsverfahren**
- 6           Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

## 1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Marktgemeinderat Kleinheubach hat in seiner Sitzung am ..... die Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ beschlossen. Der Berichtigungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Das Änderungsverfahren betrifft die Flurnummer 3878/7.

Folgende Änderungen wurden gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan geplant:

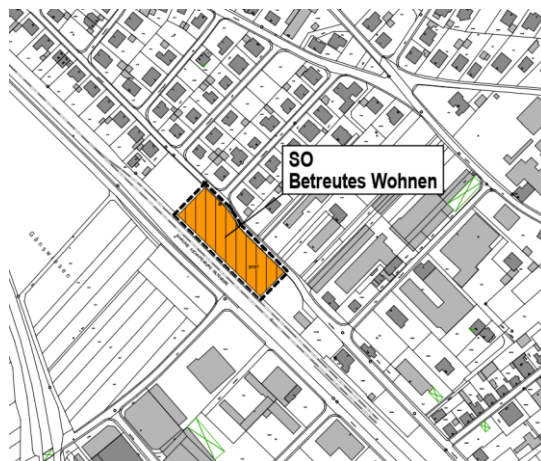
- Die als Sondergebiet ausgewiesene Fläche am Bahnhof mit der Fl.-Nr. 3878/7 wurde als Mischgebietsfläche für Wohnnutzungen mit Fahrradabstellplätzen (Baufeld 1 und 2) festgesetzt.
- Im Baufeld 3 wurde eine Nutzung für Pkw-Stellplätze für einen benachbarten Gewerbebetrieb festgesetzt. Der Änderungsentwurf sieht in diesem Bereich 75 Stellplätze vor. Die Nutzungsdauer dieser Stellplätze soll auf eine Zeit von 06:00 – 20:00 Uhr beschränkt werden. Über eine Zugangskontrolle (Chipsystem) wird die Nutzung des Parkplatzes in der Nachtzeit ausgeschlossen.

Die Fläche des wegfallenden Sondergebietes „Betreutes Wohnen“ wird in der näheren Umgebung in der Jahnstraße kompensiert. Dort wurde in den vergangenen Wochen eine Industriebrache mit einer Fläche von ca. 7.700 m<sup>2</sup> zurückgebaut. Für diesen Bereich wird derzeit ein Bebauungsplan „Generationenwohnen am Rüdener Bach“ entwickelt, der im März 2021 ins Verfahren geht. Auf dem Areal sollen 34 Wohnungen für betreutes Wohnen, sowie eine Tagespflege mit Sozialstation entstehen.

Auf der Fläche des bisherigen Sondergebietes „Betreutes Wohnen“ an der Bahnhofstraße entsteht neben einem Parkplatz für einen benachbarten Gewerbebetrieb ca. 20 Wohnungen zur Deckung des allgemeinen Wohnungsbedarfs.

Anmerkung:

Die Mischnutzung ist durch Ausweisung von Stellplätzen (Gewerbe) und Wohnen (Wohnbaunutzung) gewährleistet.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan von 2013    Vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. IS. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).
6. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im nordwestlichen Randbereich des Marktes Kleinheubach an der Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg. Er grenzt

- im nordwestlichen Bereich an die bestehende Bebauung des allgemeinen Wohngebietes „Mitten der langen Äcker“
- in nordöstlicher Richtung an die Bahnhofstraße
- im südöstlichen Bereich an den Park and Ride Platz des Marktes Kleinheubach
- im südwestlichen Bereich an die Bahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,57 ha und beinhaltet die Fl.-Nr. 3878/7, die sich im Eigentum des Marktes Kleinheubach befindet.

Das Gelände ist eben. Ab der Einmündung „Schlesienstraße“ entsteht durch Längsgefälle der Bahnhofstraße eine ca. 1,25 m hohe Böschung von den geplanten Grundstücken zur Bahnhofstraße.

## 4 Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## 5 Änderungsverfahren

Der Markt Kleinheubach hat in der Sitzung vom ..... die Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ beschlossen. Der Berichtigungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis ..... gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband + Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
4. Amt für Ländliche Entwicklung
5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
8. Deutsche Bahn AG
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
10. Gemeinde Laudendach
11. Gemeinde Rüdenu
12. Immobilien Freistaat Bayern, Würzburg
13. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
14. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
15. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
16. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
17. Landratsamt Miltenberg
18. Markt Großheubach
19. PLEdoc GmbH, Essen
20. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
21. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
22. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
23. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
24. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
25. Stadt Miltenberg
26. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Markt Kleinheubach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Flächennutzungsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

## **6 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Markt Kleinheubach: Flächennutzungsplan rechtskräftig seit 2013

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



Markt Kleinheubach  
Friedenstraße 2  
63924 Kleinheubach

aufgestellt:

Kleinheubach, den 13.04.2021

.....  
Thomas Münig  
1. Bürgermeister

## **Bearbeitung**

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher  
Bischoffstraße 62  
63897 Miltenberg  
Tel.: 09371/7066  
bauleitplanung@ibemil.de