



Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am **20.12.2022**

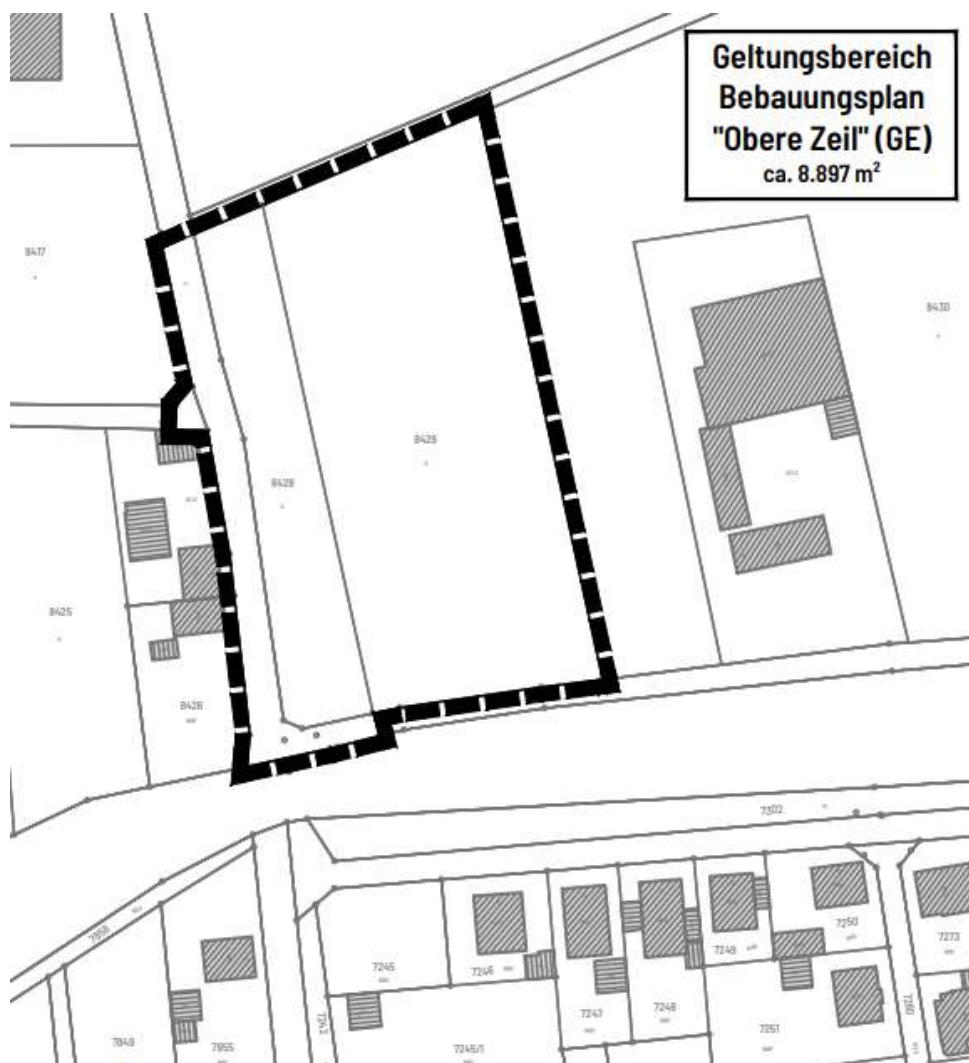
Sitzungsvorlage

Bebauungsplan „Obere Zeil“ und Satzung über örtliche Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan, OT Gerchsheim

- TOP 5:**
- 5.1 Fassung des Aufstellungsbeschlusses
 - 5.2 Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach

Sachbearbeiter: Fabian Richter

Sachverhalt:





1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Zeil“ auf der Gemarkung Gerchsheim mit den örtlichen Bauvorschriften ist die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein konkretes Bauvorhaben zur Errichtung eines HyperNetz-Schnellladeparks, sowie die Erschließung von zwei weiteren Gewerbegrundstücken auf der Gemarkung Gerchsheim. Der Bebauungsplan sieht vor, die Fläche entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Gerchsheim und bezieht die Flurstücke 8428 und 8429 vollständig sowie Teilflächen der Flurstücke 8299 (Weg) und 8427 (Weg) ein.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha und ist in dem in der Anlage beigefügten Lageplan durch eine dicke schwarz gestrichelte Linie abgegrenzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanaufstellung sowie den zugeordneten örtlichen Bauvorschriften sollen vor dem o. g. Hintergrund die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für eine Erschließung und Bebauung des Gebiets gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet geschaffen werden.

3. Umweltprüfung und –bericht mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / FFH - Vorprüfung:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Für den Bebauungsplan „Obere Zeil“ ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird Teil der Begründung und der öffentlichen Auslegung. Zusätzlich wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angefertigt, sie wird ebenfalls öffentlich mit ausgelegt.

4. Verfahren/Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Zeil“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die schriftliche Anhörung des Ortschaftsrates mit Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen gem. § 70 Abs. 1 GemO erfolgte am 12.12.2022.

Beschlussvorschlag 5.1: **Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Zeil“ in Gerchsheim sowie die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften für dem vorgenannten Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB.**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie den zugeordneten örtlichen Bauvorschriften ist der dem Sachverhalt beiliegende Lageplan der ibu GmbH mit der Zeichnungsnummer 168000.101 vom November 2022 maßgebend.



Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von rund 0,9 ha die Flurstücke 8428 und 8429 vollständig sowie Teilflächen der Flurstücke 8299 und 8427 der Gemarkung Gerchsheim.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird nicht durchgeführt.

Beschlussvorschlag 5.2:

Der Gemeinderat befürwortet die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und bittet die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim – Großrinderfeld – Königheim – Werbach den gemeinsamen Flächennutzungsplan zu ändern und das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Johannes Leibold
Bürgermeister

Anlage (digital)

2022-12-20 TOP 5 Anlage Lageplan der ibu GmbH vom November 2022