

Amtliche Nachrichten:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Östlich der B 8 - Nahversorgung“ sowie Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der B 8 - Nahversorgung“; Erweiterung des Geltungsbereichs und erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlstein hatte in seiner Sitzung vom 02.11.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der B8 – Nahversorgung“ bei gleichzeitiger Berichtigung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Beschlüsse erfolgte im Karlsteiner Mitteilungsblatt vom 18.11.2022.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der B8 – Nahversorgung“ ist die Sicherstellung des zur Nahversorgung erforderlichen Lebensmittelmarktes. Im Rahmen dieses Verfahrens soll Baurecht für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes geschaffen werden. Neben dem Nahversorger ist ebenfalls die Unterbringung eines Drogeriemarktes vorgesehen. Seit Schließung der Schlecker-Filiale in der Ortsmitte gibt es kein adäquates Angebot im Gemeindegebiet.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.

Die vom Vorhabenträger vorgesehene Errichtung und der Betrieb eines Lebensmittel-Nahversorgers dient der Sicherung der Versorgung der Karlsteiner Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs im Gemeindegebiet. Diese Zielsetzung entspricht den vorrangigen Zielsetzungen der Innenentwicklung. Für den Bebauungsplan werden damit die Voraussetzungen für Behandlung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt.

Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Eine Artenschutzfachliche Potentialanalyse wurde erstellt und ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Ferner gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Entsprechend der Vorgaben des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses bis einschließlich zum 23.12.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen in der Bauverwaltung im Rathaus informieren und sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens äußern.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der B8 – Nahversorgung“ mit der Begründung sowie der Berichtigung des Flächennutzungsplans und den dazugehörigen Anlagen, Gutachten und Fachbeiträgen sowie nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats vom 06.12.2023 gebilligt.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte im Karlsteiner Mitteilungsblatt vom 12.01.2024.

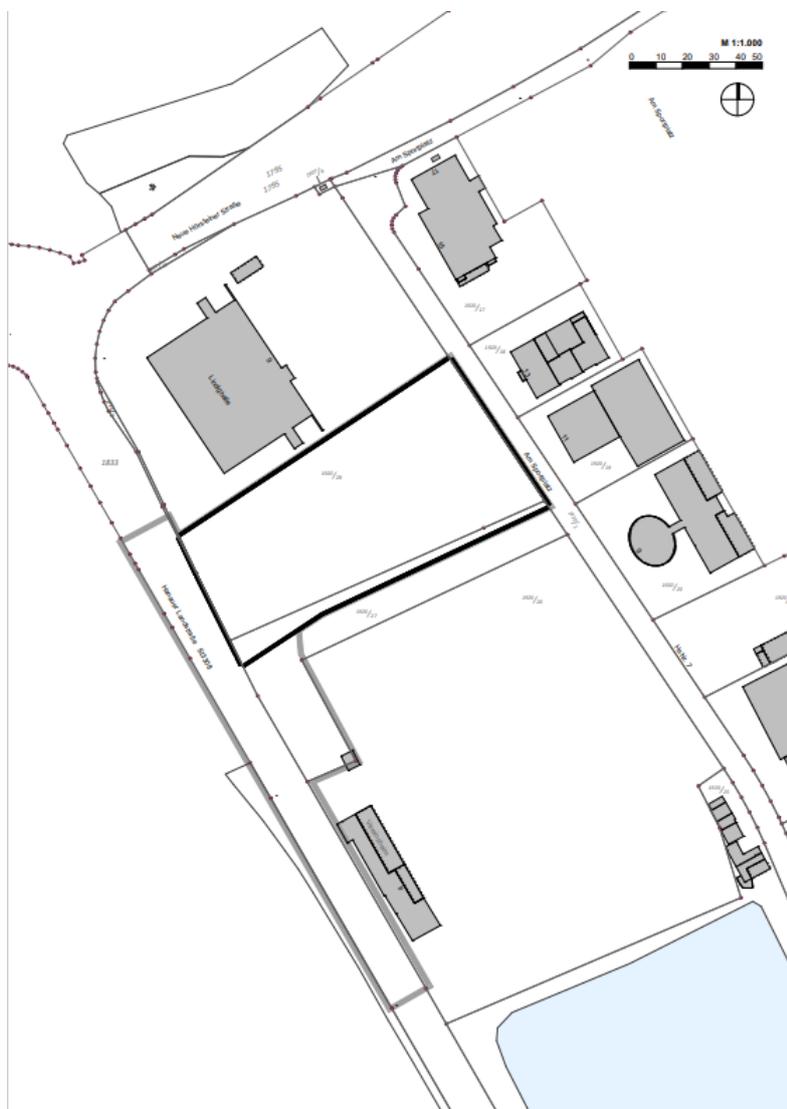
Anschließend wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Unterlagen lagen vom 22.01. bis einschließlich 23.02.2024 öffentlich aus und standen auf der Homepage der Gemeinde zur Einsicht bereit. Das Büro Planer FM hat gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Die in dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 20.03.2024 behandelt.

Im Beteiligungsverfahren hat sich ergeben, dass der Geltungsbereich für den Bebauungsplan noch um die Zufahrt zum künftigen Markt erweitert werden muss.

In der Sitzung vom 20.03.2024 hat der Gemeinderat diesem geänderten Geltungsbereich zugestimmt.

Der Geltungsbereich beinhaltet nunmehr zusätzlich Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 1920/27, 1920/26, 1833 (St 3308) und 1795/2, alle Gemarkung Dettingen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Dieser ergänzte Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Hinweis: Die aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange sowie der Erweiterung des Geltungsbereichs geänderten/ergänzten Bereiche sind im Planentwurf und in der Begründung in blauer Farbe hervorgehoben bzw. kenntlich gemacht. Die Fachgutachten und Anlagen sind unverändert

zum letzten Verfahrensstand. Nur zur Erschließungsplanung liegt eine neue Planfassung mit Planstand vom 01.02.2024 vor und als Anlage bei.

Der Gemeinderat hat diese Planung des Büros Planer FM vom 20.03.2024 in seiner Sitzung vom 20.03.2024 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der B 8 – Nahversorgung“ einschließlich der Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fortzusetzen.

Folgende Unterlagen sowie nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen stehen zur Verfügung:

- Flächennutzungsplanberichtigung (Stand 20.03.2024)
- Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen (Stand 20.03.2024)
- Begründung zum Bebauungsplan (Stand 20.03.2024)
- Entwurf Verkehrsanbindung „Zufahrt Aldi-Markt Karlstein Dettingen“, Obermeyer Infrastruktur GmbH und Co. KG (Planfassung vom 01.02.2024)
- Gestaltungsplan (Stand 19.10.2023)
- Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlung, Baugrund und Umweltconsult Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr vom 16.05.2023
- Ingenieurbüro Baunach & Partner mbB, Helmstadt, Planstand Lageplan 11.08.2023, Grundriss 15.03.2023, Ansichten 17.03.2023
- Artenschutzfachliche Potentialanalyse, Büro Ökologie und Stadtentwicklung Darmstadt vom 06.09.2022
- Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der B8 – Nahversorgung“ mit der Begründung sowie der Berichtigung des Flächennutzungsplans einschließlich der Anlagen zum Bebauungsplan ist zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

25.03. bis einschließlich 16.04.2024

auf der Internetseite der Gemeinde Karlstein unter <http://www.karlstein.de/laufende-bauleitplanverfahren> zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich eingestellt.

Außerdem liegen die Planunterlagen während des Auslegungszeitraumes in der Bauverwaltung im Rathaus in 63791 Karlstein a.Main, Am Oberborn 1, Zimmer 4 (Erdgeschoss, Bauverwaltung), nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung (Tel. 06188/784-29) während der folgenden allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
Montag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie
Donnerstag von 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr.

Die Frist für die Auslegung bzw. Beteiligung ist nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt.

Während der o.g. Veröffentlichungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu nach Möglichkeit elektronisch (unter gemeinde@karlstein.de), bei Bedarf auch schriftlich unter der oben aufgeführten Adresse oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift abgeben. Schriftlich vorgebrachte Anregungen sollten die volle Anschrift des Verfassers und gegebenenfalls auch die Bezeichnung des betroffenen Grundstückes enthalten.

Stellungnahmen können hierbei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 5 BauGB).

Einwendungen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten fristgerecht geltend gemacht werden können, machen einen Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO unzulässig.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Datenschutzhinweis

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Datenschutz-Informationsblatt „Bauverwaltung“ unter <https://www.karlstein.de/datenschutz-informationsblaetter/>.

Karlstein a.Main, den 21. März 2024

Kreß

1. Bürgermeister