

**Amtliche Bekanntmachung  
des  
Marktes Kreuzwertheim**



**Nr. 27/2019**

**vom 16.08.2019**

**2. Änderung des Bebauungsplans „Am Wasserhaus“ im beschleunigten  
Verfahren nach §13 a BauGB  
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB  
sowie Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB**

**Anlass und Ziel der Planung**

Der Marktgemeinderat Kreuzwertheim hat in der öffentlichen Sitzung am 19. Februar 2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Wasserhaus“ beschlossen. Mit der Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebiets „Medi-Center“ geschaffen werden. Dieses soll der ausreichenden Sicherung der örtlichen Gesundheitsvorsorge der Bewohner des Marktes Kreuzwertheim dienen. Es ist dazu beabsichtigt eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 3804/3, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Teilfläche des Gewerbegebiets (GE) gem. § 8 BauNVO (Bau nutzungsverordnung) ausgewiesen ist, neu als Sonstiges Sondergebiet „Medi-Center“ (SO-MED) gem. § 11 BauNVO festzusetzen.

Die zulässige Nutzung für das Medi-Center wird wie folgt definiert: Zulässig sind „Freie Berufe“ des medizinisch-pharmazeutischen Spektrums wie z.B. Arztpraxis, Apotheke, Ergo-, Logo-, Physio-, Psycho-Therapien oder sonstige Therapien und vergleichbare Berufe, Heilpraktiker, sowie nicht störendes Gewerbe des medizinisch-orthopädischen und pharmazeutischen Bereichs mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.

Die Fläche liegt im nordwestlichen Anschluss an das „Wasserhaus“ (Wasserpumpstation / Wasserbehälter) in Kreuzwertheim und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt: Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung von gewerblich genutzten Flächen). Die festgesetzte Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weist weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanentwurf keiner Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB unterzogen wird. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gem. § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB berichtet. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Die Beteiligung zum Planentwurf fand mit öffentlicher Auslegung vom 06.05.2019 bis 07.06.2019 incl. Veröffentlichung im Internet statt. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden zur Beteiligung des Planentwurfs werden Ergänzungen und Änderungen im Hinblick auf die Definition der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen im Rahmen des „Medi-Centers“ sowie zu den Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Die Unterlagen sind daher erneut auszulegen.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit**

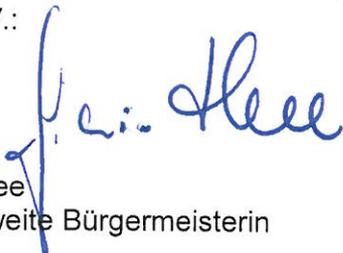
Der Marktgemeinderat Kreuzwertheim hat in der Sitzung vom 23. Juli 2019 die **erneute öffentliche Auslegung** des Entwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23. Juli 2019 beschlossen. Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 3 BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, werden **vom Dienstag, 27. August bis einschließlich Freitag, 27. September 2019** in der Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim, Lengfurter Straße 8, 97892 Kreuzwertheim, 1. Stock, Zimmer 11 während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme zeitlich angemessen verkürzt ausgelegt.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes mit Anlagen (Planteil, Begründung) ist auch im Internet unter der Adresse <https://www.kreuzwertheim.de/rathaus-buergerservice/auslegung/bebauungsplan/> zu finden. Über den Inhalt des Bebauungsplans, die mit der Aufstellung verfolgten Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung kann Auskunft verlangt werden.

Äußerungen können während der o.g. Frist bei der Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim vorgebracht werden. Die Äußerungen und Stellungnahmen dürfen nur zu den ergänzten bzw. geänderten Teilen der Planung gegenüber der Planfassung des Entwurfs (Festsetzung zur Zweckbestimmung des Sondergebiets, Festsetzungen zum Immissionsschutz) abgegeben werden (§4a Abs. 3 BauGB). Diese werden geprüft und fließen in das weitere Bauleitplanverfahren ein. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

MARKT KREUZWERTHEIM

i.V.:



Klee  
Zweite Bürgermeisterin

Angeschlagen am:  
19.08.2019

Abzunehmen am:  
30.09.2019

Abgenommen am:  
\_\_\_\_\_