

Sachstand:

Für den Bebauungsplan „Am Wiesbach“ wurde von Seiten des Gemeinderates am 14.10.2025 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Zwischenzeitlich sind jedoch folgende Änderungen in den Bebauungsplan eingeflossen:

1. Immissionsschutz:

Auf Anregung der Immissionsschutzbehörde wurde die Berechnungsgrundlage des Schalltechnischen Gutachtens überarbeitet. Resultierend daraus ist eine Begrenzung der Lärmemissionen im Gewerbegebiet nicht mehr erforderlich. Die entsprechenden Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

2. Hochwasserschutz:

Zwischenzeitlich wurde die wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Erweiterung der Gewerbegebiete Wiesenbronn durch die Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Pfungstädter Straße 20, D-64297 Darmstadt abgeschlossen. Die Ergebnisse wurden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) sind zwar keine Auswirkungen anzunehmen. Bei einem Zuschlag von 15 % über das Niveau des HQ₁₀₀ ist jedoch von einer geringfügigen Auswirkung im Bereich des zukünftig vorgesehenen Gemeindebauhofs auszugehen. Daher wurde im Bebauungsplan eine entsprechende Geländeänderung festgesetzt, um einen Zufluss auf die gewerblichen Bauflächen, auch unter Annahme eines über die Berechnungsgrundlage hinausgehenden Hochwasserereignisses, ausschließen zu können.

3. Grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Ausgleich:

Zwischenzeitlich wurden die artenschutzrechtlichen Beurteilungen abgeschlossen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

In den Bebauungsplan wurden, in Abstimmung mit der Verwaltungsgemeinschaft, Flächen und Maßnahmen aufgenommen, die sowohl den baulichen als auch den artenschutzrechtlichen Ausgleich sicherstellen.

4. Einschränkung der zulässigen Einrichtungen:

Auf Anregung der Verwaltung wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wodurch die Errichtung von Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO innerhalb des Bebauungsplanes ausgeschlossen wird.

Durch die zwischenzeitlich durchgeführten Maßnahmen ist eine nochmalige Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat erforderlich der nachfolgend formuliert ist.

Beschlussvorschlag Annahme und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanvorentwurf „Am Wiesbach“ mit Begründung, Umweltbericht, speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Schalltechnischem Gutachten und der wasserwirtschaftlichen Betrachtung erhält das Datum vom 14.07.2026 und wird mit allen Textteilen vom Gemeinderat angenommen.

Der Bebauungsplanentwurf „Am Wiesbach“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB und die auszulegenden Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB des Bebauungsplanes sind gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB in diesem Zeitraum im Internet für jedermann zur Verfügung zu stellen.

Im selben Zeitraum können die Unterlagen zusätzlich in Papierform in der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim sowie während der Bürgermeistersprechstunden eingesehen werden.

Die Bekanntmachung sowie die Durchführung der Beteiligung erfolgen durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Auktor Ingenieur GmbH aus Würzburg.

Wir bitten Sie so oder ähnlich zu beschließen und uns das Ergebnis Ihrer Beschlussfassung mitzuteilen, so dass unsererseits eine zügige Fortführung des Verfahrens anvisiert werden kann.