

ERLÄUTERUNGSBERICHT

11. Flächennutzungsplan – Änderung

**„Gewerbliche Baufläche Birkenhainer Straße V“
Änderungsentwurf i.d.F. vom 06.09.2019**

Gemeinde:

Geiselbach

Landkreis:

Aschaffenburg

Rechtsgültiger Flächennutzungsplan i. d. F. vom:

14.02.1995

Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Aschaffenburg:

19.09.1995 unter
Nr. 50.1-610-119

Genehmigte Änderungsfassungen:

23.10.1995: Erfüllung Genehmigungsaufgaben

30.09.1996: Änderung Grünflächen Ziegelberg bis Waldstraße

25.11.1996: „Änderung „Am Steinbruch II“

23.07.1998: GE Birkenhainer Straße III

07.11.2000: Tonabbauflächen Tagebau Geiselbach II

05.03.2001: GE Birkenhainer Straße IV

15.09.2006: Tektur GE Birkenhainer Straße III

14.09.2010: Scheunenanlagen Omersbach

12.10.2010: Nutzungsänderungen Ziegelberg bis zur Waldstraße

13.02.2014: Erweiterung GE Birkenhainer Straße II

1.0 Gründe der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen für das konkrete Bauvorhaben der Fa. MPZ, Geiselbach geschaffen und eine künftige Entwicklung vorbereitet werden. Im Parallelverfahren plant die Gemeinde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V.

Die bestehenden gewerblichen Flächen des Unternehmens sind bebaut bzw. überplant. Zur Schaffung von Bauflächen für einen konkreten Erweiterungsbedarf des Unternehmens soll angrenzend an den Betriebssitz eine Expansionsmöglichkeit geschaffen werden

Der Gemeinderat Geiselbach hat in seiner Sitzung vom 22.05.2019 daher eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung als gewerbliche Baufläche beschlossen.

2.0 Erläuterung der vorliegenden Änderung

Eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1670 wurde in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Erweiterungsfläche ist deckungsgleich mit dem Umgriff des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V“.

Der Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1670 der Gemarkung Geiselbach. Die Erweiterungsfläche wird begrenzt

- im Nordosten durch die Straße Fl. Nr. 1711
- im Südwesten durch das Gewerbegebiet Birkenhainer Straße IV
- im Süden durch die Straße „Am Sportplatz“

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diesen Bereich „Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V“ ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt.

3.0 Standortalternativen

Standortalternativen sind nicht gegeben. Die technischen Betriebsabläufe bedingen den Anschluss der Erweiterungserweiterungsfläche an den bestehenden Betriebssitz der Fa. MPZ. Für die Erweiterungsfläche werden die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des bestehenden Betriebssitzes genutzt. Der Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über den bestehenden Weg Fl. Nr. 1711, der für die Belange des Unternehmens lediglich ertüchtigt werden muss.

4.0 Umweltbericht

In Ergänzung zur Planbegründung werden in den nachfolgenden Ausführungen die Umweltmedien hinsichtlich ihrer potentiellen Beeinträchtigung durch das Vorhaben bewertet.

4.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Die 11. Flächennutzungsplanänderung dient der Schaffung von Bauflächen für den konkreten Erweiterungsbedarf der Fa. MPZ, Geiselbach. Im Parallelverfahren ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Birkenhainer Straße V vorgesehen.

4.2 Angaben zum Standort

Die geplante Erweiterungsfläche liegt nordöstlich des Gewerbegebietes „Nördlich der Birkenhainer Straße IV“.

Die Erweiterungsfläche wird begrenzt

- im Nordosten durch die Straße Fl. Nr. 1711
- im Südwesten durch das Gewerbegebiet Birkenhainer Straße IV
- im Süden durch die Straße „Am Sportplatz“¹

4.3 Darstellung der Fachpläne

4.3.1 Regionalplan:

Im Regionalplan Bayerischer Untermain, Teilbereich Landschaft und Erholung ist der Bereich als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beachtet.

4.3.2 Schutzgebiete:

Festgesetzte Schutzgebiete (Naturpark Spessart, Natura 2000, FFH etc.) werden durch die Planung nicht betroffen. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sowie der Brutvogelatlas Bayern enthalten keine Angaben zu dem Gebiet.

4.4 Bestand und Konfliktanalyse

Geprüfte Schutzgüter und Umweltaspekte

4.4.1 Gesundheit und erhebliche Belastung des Menschen, Bevölkerung:

Durch die Planung entsteht keine zusätzliche, erheblichen Lärmbelastungen oder Schadstoffemission für angrenzende Siedlungsgebiete.

4.4.2 Fauna, Flora, Biologische Vielfalt:

Aus den Fachplänen ergibt sich kein Konflikt mit Schutzgebieten oder –Gegenständen des Naturschutzrechts. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, Flora und Biologische Vielfalt sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ggf. einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu unterziehen.

4.4.3 Boden:

Durch die Bebauung mit gewerblichen Anlagen nimmt die Bodenversiegelung im Plangebiet zu. Der Flächenausgleich wird im Bebauungsplanverfahren ermittelt.

4.4.4 Wasser:

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Vorbehaltsflächen für den Hochwasserschutz werden durch die Planung nicht betroffen. Als Folge der Flächenversiegelung durch die gewerblichen Bauten werden sich die versickerungsfähigen Flächen reduzieren. Das anfallende Dachflächenwasser wird über die im Plangebiet vorhandene Versickerungsanlage jedoch wieder dem Grundwasser zugeführt.

4.4.5 Landschaftsbild

Durch die Bebauung der Planfläche wird sich das Landschaftsbild ändern. Die Erholungseignung des Gebietes ist aufgrund der bisherigen Nutzung als intensiv genutzte Wiesen- und Weidefläche gering. Außerdem grenzt das Grundstück bereits unmittelbar an gewerblich genutzte Flächen an. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden jedoch hoch sein, da die Baufläche sehr weit einsehbar ist. Ein Konfliktausgleich erfolgt durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, insbesondere durch die Festsetzung von Wand- und Dachbegrünungen, sowie die Festsetzungen von Randeingrünungen

4.4.6 Kulturelles Erbe

Bodendenkmäler oder kulturhistorische Landschaftselemente werden durch die Planung nicht berührt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturelles Erbe ist nicht gegeben.

5.0 Verfahren:

22.05.2019	Aufstellungsbeschluss
06.06.2019	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
04.10.2019 – 06.11.2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung
07.10.2019 – 06.11.2019	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
22.11.2019	Beschlussfassung des Gemeinderates über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung, Billigungsbeschluss, Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung

Auszug Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates am 22.11.2019**TOP 4:****11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geiselbach (GE Birkenhainer Straße V), Beschlussfassung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung; Ggf. Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geiselbach beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Geiselbach vom 06.06.2019, Nr. 6 bekannt gemacht.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen für das konkrete Bauvorhaben der Fa. MPZ, Geiselbach geschaffen und eine künftige Entwicklung vorbereitet werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.09.2019 einen ersten Planentwurf gebilligt, in dem die o.g. Ziele eingearbeitet wurden. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung durchzuführen.

5.1 Behördenbeteiligung:

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2019 um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Sie hatten Gelegenheit sich bis zum 06.11.2019 zu äußern.

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

5.1.1 Markt Schöllkrippen:
Keine Bedenken**5.1.2 Landratsamt Aschaffenburg, Kreisheimatpfleger:**
Keine Bedenken**5.1.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:**
Zum Vorhaben werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Das Landesamt verweist auf die Verpflichtungen des Art. 8 BayDSchG bei der Auffindung von Bodendenkmälern.**Stellungnahme:**

Die Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege bei der Auffindung von Bodendenkmälern werden beachtet.

5.1.4 IHK Aschaffenburg:
Keine Bedenken

5.1.5 Staatliches Bauamt Aschaffenburg:
Keine Bedenken

5.1.6 Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz:
Keine Bedenken

5.1.7 Landratsamt Aschaffenburg, Kreisstraßenverwaltung:
Keine Bedenken

5.1.8 Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe:
Der Zweckverband verweist auf die geringen Druckverhältnisse im Gebiet. Die Erweiterungsfläche liegt noch etwas höher, so dass ggf. eine private Druckerhöhungsanlage erforderlich wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Investor wurde die Anregung abgestimmt. Es ist ohnehin schon eine Druckerhöhungsanlage vorhanden.

5.1.9 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg:
Das Wasserwirtschaftsamt verweist darauf, dass hinsichtlich der Abwasserbeseitigung die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes und der Versickerungsanlage sicherzustellen sind. Der detaillierte Nachweis wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erbracht. Eine vorläufige Prüfung hat aber bereits ergeben, dass sowohl die Versickerungsanlage, als auch der Schmutzwasserkanal ausreichend groß dimensioniert sind. Hinsichtlich der Versickerungsanlage besteht eine Genehmigung, wonach bis zu 34.278m² Dachfläche angeschlossen werden dürfen. Derzeit sind lediglich 25.554 m² (incl. noch nicht vorhandener möglicher Nachverdichtungen) angeschlossen. Die hydraulische Belastung des Schmutzwasserkanals liegt bei deutlich unter 50 %.

Stellungnahme:

Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Die hydraulischen Nachweise zur Abwasser-entsorgung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geführt.

5.1.10 Handwerkskammer Unterfranken:
Keine Bedenken

5.1.11 Gemeinde Freigericht:
Keine Bedenken

5.1.12 Vermessungsamt Aschaffenburg:
Das Vermessungsamt weist darauf hin, dass auf den Plänen der Copyvermerk der Vermessungsverwaltung anzubringen ist.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird beachtet

5.1.13 Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten:
Keine Stellungnahme. Konkrete Stellungnahme erfolgt erst, wenn im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der konkrete naturschutzfachliche Kompensationsbedarf ermittelt ist.

5.1.14 Bergamt Nordbayern:
Keine Bedenken

5.1.15 Telekom:

Keine Bedenken

5.1.16 Gemeinde Westerngrund:

Keine Bedenken

5.1.17 Amt für ländliche Entwicklung:

Keine Bedenken

5.1.18 Bayerischer Bauernverband:

Keine Bedenken

5.1.19 Regierung von Unterfranken:

Die Regierung von Unterfranken verweist darauf, dass der östliche Teil der Erweiterungsfläche gemäß der Eintragungen im Raumordnungskataster im Landschaftsschutzgebiet liegen würde. Die Bedenken würden allerdings zurückgestellt, wenn die UNB keine Einwände erheben würde.

Stellungnahme

Gemäß der Eintragungen im aktuelle gültigen Flächen-nutzungsplan der Gemeinde verläuft die Naturparkgrenze am Feldweg und damit außerhalb des Plangebietes. Die Feststellung der Regierung dürfte sich aufgrund der Planungenauigkeit des Raumordnungskatasters ergeben.

Von der unteren Naturschutzbehörde ist keine Stellungnahme eingegangen. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass die Bedenken zurückgestellt werden.

5.1.20 Regionaler Planungsverband:

Die Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes ist inhaltsgleich mit Stellungnahme 17 der Regierung von Unterfranken. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

5.1.21 Markt Mömbris:

Keine Bedenken

5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Änderungsentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 07.10.2019 bis 06.11.2019 in der Gemeindeverwaltung aus. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Geiselbach Nr. 10 vom 03.10.2019 hingewiesen. Außerdem stand der Änderungsentwurf während des o.g. Zeitraumes zum Download und zur Einsicht auf der Homepage der Gemeinde Geiselbach zur Verfügung.

Während der Auslegungsfrist sind folgende Einwendungen eingegangen:

5.2.1 Einwender 1:

Der Einwender verweist auf das Vorhandensein einer gewerblichen Falkenzuchtanlage westlich der geplanten Erweiterungsfläche. Es würde sich um empfindliche, vom Artenschutz und Aussterben bedrohte Tiere handeln. Die Volieren seien so konstruiert, dass die Tiere nach oben allen Wettersituationen ausgesetzt seien, was sie entsprechend widerstandsfähig machen würde. Durch die durchzuführenden Baumaßnahmen würden die Tiere einer Stresssituation ausgesetzt, die sich auf die Gebärfähigkeit und damit auf den Zuchterfolg auswirken könnten.

Durch die Lage des Betriebes am Rande des Baugebietes sei man davon ausgegangen, dass keine weitere Bebauung erfolgen würde.

Stellungnahme:

Der Falkenzuchtbetrieb befindet sich in einem festgesetzten Gewerbegebiet. Von dem Betrieb dürfen entsprechende Emissionen ausgehen, umgekehrt muss der Betrieb aber auch Emissionen im zulässigen Umfang, die von Nachbarbetrieben ausgehen, dulden. Durch die geplanten Maßnahmen werden die beschriebenen Witterungseinwirkungsmöglichkeiten von oben auf die Volieren nicht eingeschränkt. Die durchzuführenden Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen sind allenfalls von begrenzter Dauer und werden den Betrieb nicht nachhaltig beeinträchtigen, ganz abgesehen davon, dass solche Einwirkungen ohnehin zu dulden wären.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass die Gemeindeverwaltung im Rahmen der Bauvoranfrage für die Errichtung der Falkenzuchtanlage mit Schreiben vom 24.02.2011 explizit die Frage nach der Gebietsverträglichkeit des Betriebes gestellt hat, und zwar sowohl hinsichtlich der Frage, ob ggf. die vom Betrieb ausgehenden Emissionen für die Umgebung nicht zumutbar sind, als auch hinsichtlich der Frage, ob die Geräusche der Nachbarbetriebe ggf. eine schädigende Wirkung auf die Tiere ausüben können. Weder von Seiten des Betreibers, noch von Seiten des Landratsamtes wurden hierzu Bedenken geäußert.

Hinsichtlich der Ausführungen, dass davon ausgegangen wurde, dass sich aufgrund der Darstellungen in den Plänen westlich keine Bebauung mehr anschließen würde, wird auf § 1 Abs. 3 BauGB verwiesen. Danach haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Danach besteht kein Anspruch darauf, dass ein vorgefundener Zustand „Ewigkeitsbestand“ hat.

Beschlussvorschlag:

Den Einwendungen des Einwenders 1 wird nicht Rechnung getragen.

Abstimmung: 11 : 0

5.3 Beschluss:

1. Der Planentwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geiselbach (Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V) in der Fassung vom 06.09.2019 wird genehmigt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf öffentlich auszulegen.

Abstimmung: 11 : 0

Elsenfeld, 28.11.2019

Ort, Datum



Architekturbüro für Hoch- und Städtebau

Petra Schaab

Architektin & Stadtplanerin

Kilianstraße 3 / 63820 Elsenfeld

Fon: 0 60 22 / 7 10 89 20 Fax: 0 60 22 / 7 10 89 21

e-mail: info@petra-schaab.de

Entwurfsverfasser

Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin