

# Gemeinde Geiselbach (Lkr. Aschaffenburg) Bebauungsplan „Omersbacher Weg Teil 2“



## Erklärung, wie Umweltbelange bzw. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden (§ 10a Abs. 1 BauGB)

Dem wirksamen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 925, 926, 931/1, 932/1, 1014, 1016, 1017, 1017/1, 1018, 1019, 1019/3 ganz, sowie über Teilflächen der Flurnummern 884, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 942, 942/1, 948, 1010, 1011, 1012, 1013 und 1019/1 der Gemarkung Geiselbach mit einer Fläche von ca. 4,85 ha im Süden von Geiselbach zwischen Staatstraße ST 2306 und Kreisstraße AB 12 (Gewerbegebiet) bzw. nordwestlich der Kreisstraße AB 12 (Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und soziale Zwecke).

Nördlich grenzt das Gewerbegebiet „Omersbacher Weg“ an.

Südlich des Gewerbegebiets ist den ermöglichten Eingriffen eine externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zugeordnet.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dem Bebauungsplan sind neu festgesetzt:

|   |                |
|---|----------------|
| Gewerbegebiet:  | 1,62 ha        |
| Davon GE1   | 0,37 ha        |
| Davon GE2   | 1,25 ha        |
| Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr / Soziale Zwecke                 | 0,59 ha        |
| Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (Trafostation)              | 0,00 ha        |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche                                       | 0,44 ha        |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg          | 0,02 ha        |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg | 0,07 ha        |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg     | 0,02 ha        |
| Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche                                | 1,63 ha        |
| Davon A1  | 0,16 ha        |
| Davon A2  | 0,02 ha        |
| Davon A3  | 1,45 ha        |
| Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün                              | 0,36 ha        |
| Öffentliche Grünfläche: Regenwasserbewirtschaftung                      | 0,08 ha        |
| Öffentliche Grünfläche  | 0,02 ha        |
| <b>Gesamtfläche</b>   | <b>4,85 ha</b> |

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen wurden wesentliche Aspekte der Schutzgüter im Geltungsbereich und dessen Wirkraum, wie z.B. Bevölkerung und menschliche Gesundheit, Boden und Fläche, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter und Landschaft, erfasst und bewertet.

Auswirkungen durch schwere Unfälle bzw. Katastrophen sind für das Projekt nicht relevant.

Die getroffenen Festsetzungen führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden zu keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Wesentlichen vorbereitet:

- ein Flächenverbrauch von etwa 3,2 ha für Gewerbe-, Gemeinbedarfs-, Verkehrs- und Grünflächen,
- eine Bodenversiegelung bzw. Überbauung von bis zu 1,296 ha auf gewerblichen Grundstücken, bis ca. 0,6 ha durch Nutzungen / Überbauung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie ca. 0,55 ha öffentliche / sonstige Verkehrsflächen,
- die Beseitigung von Lebensräumen geringer bis mittlerer Bedeutung für Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt

und damit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die Fläche, den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima und die Landschaft sowie auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit.

Die Ausweisung des GE-Gebietes sowie der Gemeinbedarfsfläche führt zum Wegfall von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die zur Produktivität ortsansässiger Landwirte beitragen.

Die wesentlichen Auswirkungen werden u.a. durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. gemindert:

- schalltechnische Immissions-Richtwerte im Gewerbegebiet,
- zu erbringende Nachweise der Nachbarschaftsverträglichkeit der Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren,
- Minderung / Drosselung des Oberflächenwasserabflusses im Einzugsgebiet des Schnepfenbachs durch Regenrückhaltebecken (Anteil des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers),
- Sonstige Behandlung des Oberflächenwassers nach dem Stand der Technik,
- Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern,
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen,

Durch Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets sowie extern können die nicht vermeidbaren Eingriffe und Auswirkungen funktionell ausgeglichen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffswirkungen und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine verbleibenden, nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet und zu erwarten sein.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung, Schädigung oder Störung nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie geschützter

Tier- und Pflanzenarten) sind nicht zu erwarten, wenn die aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen ergriffen werden (insbesondere Beachtung von Vögeln).

### Planungsvarianten

Die alternativen Standorte für Gewerbe und Gemeinbedarfsfläche wurden im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan geprüft.

Die beiden Standorte sind das Ergebnis dieser Alternativenprüfung.

Es bestanden insbesondere alternative Lösungen zur Länge der Erschließungsstraße des Gewerbegebiets in Abhängigkeit von der nachgefragten Größe der gewerblichen Grundstücke. Zur Wahl der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen bestanden alternative Flächen und Grundstücke aus dem gemeindlichen Ökokonto (s. Landschaftsplan). Die Auswahlgrundstücke begründen sich durch den räumlichen und funktionalen Zusammenhang (auch durch Mehrfachfunktionen im Hinblick auf Entwässerung und Naturschutz).

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden, anerkannte Naturschutzverbände sowie die Öffentlichkeit wurden zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans gemäß §§ 3 und 4 BauGB beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, durch den Gemeinderat behandelt und ganz oder teilweise durch zeichnerische und textliche Festsetzungen und Hinweise im Planteil sowie in der Begründung bzw. dem Umweltbericht berücksichtigt oder beachtet, insbesondere im Wesentlichen

- (1) Die Stellungnahmen und Bedenken der Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde und des Regionalen Planungsverbandes der Region 1 und des AELF Karlstadt zur Planungserfordernis des Gewerbegebiets und der Gemeinbedarfsfläche
  - durch vertiefende Begründungen des Bedarfs,
- (2) die Stellungnahme des Landratsamt Aschaffenburg (Bauamt)
  - mit Eintrag des bestehenden Bildstocks (Baudenkmal),
  - Aufnahme von Empfehlungen zur Dachbegrünung, und ergänzender Festsetzungen zur zulässigen Dachfarbe,
- (3) die Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aschaffenburg im Hinblick auf Lärmeinwirkungen durch die Nutzung des Gewerbegebiets und der Gemeinbedarfsflächen, insbesondere durch Hinweise auf
  - die im Gewerbegebiet gültigen und einzuhaltenden Immissions-Richtwerte und
  - die erforderlichen Nachweise von Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche im Hinblick auf deren Verträglichkeit gegenüber der Nachbarschaft,
- (4) die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion (Landratsamt Aschaffenburg) im Hinblick auf die Anforderungen an die Löschwasserversorgung durch entsprechende Hinweise im Bebauungsplan,
- (5) die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Aschaffenburg zur Ausgestaltung der externen Ausgleichsfläche und Randeingrünung der Gemeinbedarfsfläche
  - durch Festsetzung einer naturnahen Gestaltung geplanter Regenrückhaltebecken und des Grabenabschnitts (Einzugsbereich Schnepfenbach),
  - Ergänzung von Bäumen in der Randeingrünung,
  - Ergänzung eines Monitorings unter Mitwirkung einer biologischen Baubegleitung,
- (6) die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg
  - mit Ergänzung des Wasserversorgers,

- Ausschluss der Einleitung von Fremdwasser in die Mischwasserkanalisation,
  - durch modifizierte Beschreibung der Funktion und Wirkung des Entwässerungsgrabens als Teil der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche,
- (7) Die Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung
- durch entsprechende Ausgestaltung von Einmündungen und Abbiegespuren in die Kreisstraße,
  - Festsetzungen zu Werbeanlagen,
  - Herausnahme von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen aus den Bauverbotszonen der Kreisstraße,
  - Hinweise auf die Immissionen der Kreisstraße, die auf die Gemeinbedarfsfläche und das Gewerbegebiet einwirken,
  - Hinweis auf die einzuhaltenden Abstände von Anpflanzungen gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passive Schutzmaßnahmen an Straßen ...)
- (8) Die Stellungnahme der Fischereifachberatung (Bezirk von Unterfranken)
- durch Hinweise auf zu beachtende, fischereifachliche Grundsätze insbesondere zu Schon- und Laichzeiten von Fischarten, Schutz der Gewässerfauna vor Sedimenteinträgen und Wasser gefährdenden Stoffen, Ausgestaltung von Gewässerabschnitten, Verschlechterungsverbot des ökologischen Zustands des Fließgewässers, Informationspflicht des Fischereiberechtigten.
- (9) Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH
- im Hinblick auf die bestehende, aber entfallende 20kV-Mittelspannungsleitung mit Schutzzonenbereichen im Baugebiet,
  - durch Hinweise auf bestehende Versorgungsleitungen und dort zu beachtende Auflagen bei Bauarbeiten und Anpflanzungen,
  - durch Aufnahme eines geeigneten Standorts für einen Trafo-Stationsplatz ins Gewerbegebiet
- (10) die Stellungnahme der Deutschen Telekom (Fernmeldebaubezirk Aschaffenburg)
- durch Hinweis auf zu beachtende Telekommunikationsleitungen,
- (11) die Stellungnahme des Zweckverbands Fernwasserversorgung Spessartgruppe
- durch einen Hinweis auf Mindestabstände von Baumpflanzungen zu Leitungstrassen sowie
  - auf die Anforderungen und Gewährleistung der Löschwasserversorgung,
- (12) die Stellungnahme der Energieversorgung Main-Spessart mbH
- mit Ergänzung des erforderlichen Mindestabstands von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen,
- (13) die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- durch Hinweise auf mögliche Geogefahren (Erdfallgefahr).

Die vorliegende Fassung des Bebauungsplans wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.01.2022 durch den Gemeinderat gefasst.

Gemeinde Geiselbach, den 24.01.2022

.....  
Marianne Krohnen, Erste Bürgermeisterin