



GEMEINDE GEISELBACH

(LKR. ASCHAFFENBURG)

**NEUAUFSTELLUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
MIT LANDSCHAFTSPLAN**

**Anlage zum
Umweltbericht**



GEMEINDE GEISELBACH

(LKR. ASCHAFFENBURG)

NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT LANDSCHAFTSPLAN

**Umweltrelevante
Stellungnahmen aus der
frühzeitigen Bürger- und
Behördenbeteiligung**



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
Antoniusstraße 1, 63741 Aschaffenburg

Wegner Stadtplanung
Tiergartenstr. 4c
97209 Veitshöchheim

Dienstgebäude
Antoniusstraße 1
63741 Aschaffenburg

Name
Eberhard Heider
Telefon
09353/ 7908-2051
Telefax
09353/ 7908-2090
E-Mail
Eberhard.Heider@aelf-ka.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Ihr Schreiben v. 05.06.2019

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen
AELF-KA-L2.2-4611-6-1-2

Aschaffenburg
15.07.2019

Gemeinde Geiselbach
Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan

hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden
nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie der anerkannten Naturschutzverbände gemäß §
29 BNatSchG - Scoping gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Sehr geehrter Herr Röhl,

von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Karlstadt als
Fachbehörde wird zur o.g. Maßnahme wie folgt Stellung genommen:

Die vorgelegte Planung beansprucht in sehr großem Umfang landwirtschaftlich ge-
nutzte Flächen.

Für den Erhalt und die Entwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe
stellt der Landverbrauch für Siedlungsflächen und Ausgleichs-/Ökokontoflächen eine
große wirtschaftliche Beeinträchtigung dar.

In Anbetracht der massiven Auswirkungen auf die einzelbetriebliche Entwicklung der
vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und auf den Naturhaushalt im Allgemeinen
ist auf eine Schonung der landwirtschaftlichen Flächen zu achten.

Zu folgenden Vorentwürfen bestehen von Seiten des AELF keine Einwände:
F 1, F 2, F 3, F 4, F 5, F 8, F 9, und F 10.

Einwände haben wir aber bei den folgenden Vorhaben:

Seite 1 von 2

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Karlstadt
Antoniusstraße 1
63741 Aschaffenburg

Telefon 09353 7908-0
Telefax 09353 7908-2090
E-Mail poststelle@aelf-ka.bayern.de
Internet www.aelf-ka.bayern.de

Besuchszeiten
Mo. - Do. 08:00 - 12:00 Uhr
Di. - Do. 13:00 - 16:00 Uhr
Fr. 08:00 - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

W 3:

Die Ausweisung des Wohngebietes W 3 erscheint ob der noch bestehenden vielen Baulücken im südlich angrenzenden Wohngebiet als sehr großzügig.

F 6:

Die Ausweisung des Gewerbegebietes und die in südwestlicher Richtung geplante Ökokontofläche F 6 stellen einen massiven Eingriff in die landwirtschaftliche Ackernutzung (Bonitäten von 60 Bodenpunkten und mehr) dar.

Diese Flächen sollten der Landwirtschaft erhalten bleiben, zumal Ackerflächen dieser Qualität in der Gemarkung Geiselbach sehr selten vorkommen.

Nach Auffassung des AELF Karlstadt stellen die Alternativen F 6.1, F 6.2, F 7, F 7.1, und F 7.2 im Vergleich zur Variante F 6 unter den Aspekt der Schonung wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen die besseren Lösungen dar.

F 11:

Bei der Ausweisung des reinen Wohngebietes F 11 ist zu berücksichtigen, dass sich in östlicher Richtung ein neu ausgesiedelter landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung befindet. Auf diesem Betrieb werden momentan 60 Rindergroßvieheinheiten gehalten. Dieser Standort wurde ausgewählt, um eine Entwicklung des Betriebs auch in weiterer Zukunft sicher zu stellen. Eine betriebliche Ausweitung mit Vergrößerung des Tierbestandes ist mittelfristig geplant.

Der Erhalt des Entwicklungspotentials eines Aussiedlungsstandortes liegt im öffentlichen Interesse. Deshalb darf mit der Ausweisung dieses Wohngebietes die Standort-eignung nicht beeinträchtigt werden.

Ein Rinderstall verursacht jederzeit unvermeidliche Geruchs- und Lärmimmissionen. Dies kann erfahrungsgemäß Probleme mit den zukünftigen Bewohnern des geplanten Wohngebiets mit sich bringen.

Dieses potentielle Konfliktpotential sollte unter keinen Umständen verstärkt werden.

F 11.1.:

Die Ausweisung dieses reinen Wohngebietes in Verbindung mit den auszuweisenden Wohngebieten F 11 und W 3 erscheint nach Auffassung des AELF überdimensioniert.

Eine Konzentration auf eines der drei Wohngebiete, hier bevorzugt W 3, wäre unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit landwirtschaftlich genutzten Flächen wünschenswert.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Eberhard Heider



EINGEGANGEN 09.07.2019

ALE Unterfranken • Postfach 55 40 • 97006 Würzburg

Wegner Stadtplanung
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Name
Martin Eichholz

Telefon
+49 931 4101-261

Telefax
+49 931 4101-250

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
05.06.2019

Unser Zeichen
LD-B - A 4621

Würzburg
09.07.2019

Vollzug des Baugesetzbuchs, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Vorentwurf) der Gemeinde Geiselbach i.d.F. vom 22.05.2019, Landkreis Aschaffenburg;
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplanung (Vorentwurf) bestehen folgende Bedenken:

Nach der Zusammenstellung auf S. 104 werden bis zu 17 ha als Bauflächen neu überplant. Es entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von bis zu 13 ha. Unter Berücksichtigung der Umwandlung von 2 ha von Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft / Grünflächen beträgt der Gesamtflächenbedarf ca. 28 ha.

Aus Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Unterfranken sollte der Gesamtflächenbedarf nochmals überdacht und deutlich reduziert werden. Die bisherigen Erfolge der Dorferneuerung Geiselbach 2 und die Bemühungen zur Innenortsentwicklung wären sonst in Frage gestellt. Eine behutsame Weiterentwicklung unter Ausnutzung aller Potentiale im Innerortsbereich sollte angestrebt werden. Dabei wird auf die Wohnbauflächenreserve in Höhe von 143 Potenzialen (S. 66 und 67) verwiesen. Ebenso sollten die geplanten Gemeinbedarfsflächen, Gewerbegebietsflächen und Grünflächen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden, um Ackerland zu schonen und die Versiegelung zu minimieren.

Seite 1 von 2

Informationen zu den laufenden Flurbereinigungsverfahren:

Im Bereich der oben genannten Bauleitplanung wird derzeit das Waldneuordnungsverfahren Omersbach 3 (Stand: Planung) durchgeführt. Die Dorfenerneuerung Geiselbach 2 steht kurz vor der Schlussfeststellung.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Doneis
Baudirektor

**BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE**



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80076 München

Wegner Stadtplanung

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-286 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen
Herr/Frau Röhl

Ihre Nachricht vom 05.06.2019
Unsere Zeichen P-2009-774-4_S2

Datum
08.07.2019

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Gde. Geiselbach, Lkr. Aschaffenburg: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Zuständiger Gebietsreferent:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dr. Martin Brandl

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Wir bitten, sofern noch nicht geschehen, die Baudenkmäler des betroffenen Gemeindegebiets anhand des Bayerischen Denkmalatlases im Flächennutzungsplan zu verzeichnen und die Liste der Baudenkmäler nachrichtlich beizufügen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Zentrale:
Hofgarten 4, 80539 München
Postfach 10 02 03, 80076 München

U-/S-Bahn: Marienplatz
Straßenbahn: Linie 19
Nationaltheater

Tel: 089/2114-0
Fax 089/2114-300
Internet: <http://www.blfd.bayern.de>

Bayer. Landesbank München
IBAN: DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC: BYLADE33

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege – Postfach 11 0 02 65 – 80376 München

Landratsamt Aschaffenburg
Untere Denkmalschutzbehörde
Bayernstr. 18
63739 Aschaffenburg



**Bayerischer
Bauernverband**

**Hauptgeschäftsstelle
Unterfranken**

Bayerischer Bauernverband - Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg

Wegner Stadtplanung
Tiergartenstraße 4 c
97209 Veitshöchheim

Ansprechpartner: Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Telefon: 0931 2795-621
Telefax: 0931 2795-660
E-Mail: Volker.Pfeifer@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 18.07.2019

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Schreiben vom 05.06.2019

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
601 017 Pf-bo

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Geiselbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

den Flächennutzungsplan lehnen wir ab, da er für die Landwirtschaft massive und gravierende Nachteile enthält. Insgesamt sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ca. 29,34 ha (!!!) überwiegend in der Grünlandbewirtschaftung liegende landwirtschaftliche Flächen, zum Teil auch Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen und überwiegend in Gewerbeflächen umgewandelt werden.

Ein solcher massiver Flächenfraß, verbunden mit einer einseitigen planrechtlichen Zuordnung zu den vorgesehenen Gewerbeflächen zu Gunsten entsprechender Gewerbebetriebe stellt faktisch fast schon einen eigentumsrechtlich relevanten enteignungsgleichen Sachverhalt dar, der – sollte der Flächennutzungsplan in der aktuellen Form in einen Bebauungsplan übernommen werden, mit hoher Wahrscheinlichkeit wegen Verletzung des verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsrechtes (Art. 14 Grundgesetz) in einem Normenkontrollverfahren vor Gericht münden würde.

Grundsätzlich stellt sich die Frage, warum hier planerisch der politisch landauf und landab zu Recht kritisierte Flächenfraß landwirtschaftlicher Flächen durch diese Planung weiter vorangetrieben wird.

.../2

Bayerischer Bauernverband - Körperschaft des öffentlichen Rechts

Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg · Telefon 0931 2795-600 · Telefax 0931 2795-660
Unterfranken@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer:
143/241/01099

VR-Bank Würzburg · Konto 6 090 460 · BLZ 790 900 00 · IBAN: DE54 7909 0000 0006 0904 60 · BIC: GENO DE
F1 WU1

Betroffen sind nach Mitteilung unseres Ortsobmannes, Herrn Norbert Dedio, folgende Flächen: Flur-Nummern 76, 76.1, 62, 77, 77.1, 72, 78, 11 und 11.1.

Sollten fachliche Fragen zur Betroffenheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, insbesondere wegen deren Bonität gegeben sind, so bitten wir Sie, direkt Kontakt aufzunehmen mit:

1. Herrn Ortsobmann Norbert Dedio, Rohrbachstr. 11, 63826 Geiselbach
2. Herrn stellvertr. Ortsobmann Florian Remmel, Am Borngraben 3, Omersbach, 63826 Geiselbach
3. BBV-Geschäftsstelle Aschaffenburg

Es stellt sich hier die Frage, warum vorliegend ausgerechnet beste Böden der Gemarkung für Gewerbe-, Sport- und Freizeitflächen sowie für insbesondere Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Hier ist eine massive Schräglage in der planungsrechtlichen Abwägung zu Lasten der landwirtschaftlichen Betriebe festzustellen. Hieraus folgt ein massives Abwägungsdefizit der Planung, wenn hier nicht sogar von einem Abwägungsausfall gesprochen werden kann.

Der hier kritisierte massive Flächenfraß ergibt sich aus der Begründung (Vorentwurf) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan aus den Seiten 70 – 98. Nachfolgend sollen noch einmal die entsprechenden Planungsabsichten der Umwandlung von landwirtschaftlichen Grün- und Ackerflächen dargestellt werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Planungen:

1.) F2: GE 2 – Gewerbliche Baufläche südlich des GE „Birkenhainer Straße III“

Bisherige Darstellung: Grünfläche und Regenrückhaltebecken, Wohnbaufläche.

Bisherige Nutzung: Grundstücksbrache (Grünfläche) und Regenrückhaltebecken

Zukünftige Darstellung: Gewerbliche Baufläche

Flächengröße: ca. 0,5 ha (siehe Seite 72)

2.) F3: GE 3 – Gewerbliche Baufläche westlich des GE „Birkenhainer Straße“

Bisherige Darstellung: Grünland

Bisherige Nutzung: Grünland

Zukünftige Darstellung: Gewerbliche Baufläche

Flächengröße: ca. 0,30 ha (siehe Seite 74)

3.) F6: GE 4 – Gewerbliche Baufläche ST 2305 / AG 12

Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Bisherige Nutzung: Grünland / Landwirtschaft

Zukünftige Darstellung: Gewerbliche Baufläche

Flächengröße: ca. 4,7 ha (siehe Seite 78)

4.) F6.1: GE 5 – Gewerbliche Baufläche östlich ST 2306

Bisherige Darstellung: Grünland, Fläche für die Landwirtschaft

Bisherige Nutzung: Reitplatz / Ackerland, landwirtschaftliche Halle, Streuobststreifen

Zukünftige Darstellung: Gewerbliche Baufläche

Flächengröße: ca. 3,3 ha (siehe Seite 80)

5.) F6.2: GE 6 – Gewerbliche Baufläche östlich ST 2306

Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, Grünland

Bisherige Nutzung: Ackerland, landwirtschaftliche Halle, Reitplatz

Zukünftige Darstellung: Gewerbliche Baufläche

Flächengröße: ca. 4,56 ha (siehe Seite 82)

6.) F7: G 1 – Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“

Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, Grünland

Bisherige Nutzung: Ackerland, landwirtschaftliche Halle, Reitplatz, Streuobststreifen

Zukünftige Darstellung: Sportplatz, Grünfläche mit Freizeit und Erholungsfunktion

Flächengröße: ca. 3,3 ha (siehe Seite 84)

7.) F7.1: G 2 – Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“

Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, Grünland

Bisherige Nutzung: Ackerland, landwirtschaftliche Halle, Reitplatz, Streuobststreifen

Zukünftige Darstellung: Sportplatz, Grünfläche mit Freizeit und Erholungsfunktion

Flächengröße: ca. 3,7 ha (siehe Seite 86)

8.) F7.2: G 3 – Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“

Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, Grünland

Bisherige Nutzung: Ackerland, landwirtschaftliche Halle, Reitplatz, Streuobststreifen

Zukünftige Darstellung: Sportplatz, Grünfläche mit Freizeit und Erholungsfunktion

Flächengröße: ca. 2,9 ha (siehe Seite 88)

9.) F8: GF – Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus)

Bisherige Darstellung: Grünland

Bisherige Nutzung: Grünland

Zukünftige Darstellung: Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus..)

Flächengröße: ca. 1,58 ha (siehe Seite 90)

10.) F11: W 1 – Wohnbauflächen östlicher Ortsrand

Bisherige Darstellung: Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft

Bisherige Nutzung: Grünland

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 2,2 ha (siehe Seite 96)

11.) F11.1: W 2 – Wohnbauflächen südöstlicher Ortsrand

Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, Ausgleichsfläche

Bisherige Nutzung: Grünland / Acker

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche, Ausgleichsfläche

Flächengröße: ca. 2,3 ha (siehe Seite 98)

Durch die geplanten Umwandlungen würden darüber hinaus noch weitere Erschließungen in nicht unerheblichem Umfang erfolgen müssen, die wiederum zu einem weiteren Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Böden führen würden. Dies würde den Flächenfraß bzw. die Flächenvernichtung landwirtschaftlicher Böden weiter forcieren.

Abschließend dürfen wir auch die persönliche Stellungnahme von [REDACTED] aus [REDACTED] vom 11.07.2019 vorlegen, welche uns [REDACTED] mit der Bitte überlassen hat, diese als Anlage zu unserer Stellungnahme im Flächennutzungsplanverfahren mit beizufügen.

Diese Stellungnahme zeigt insbesondere die individuelle Betroffenheit des landwirtschaftlichen Betriebes [REDACTED], der ursprünglich in den Außenbereich ausgesiedelt ist und im Ortsteil Omersbach nunmehr eine Landwirtschaft als Mutterkuhbetrieb im Vollerwerb betreibt.

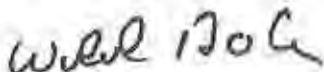
In seiner Stellungnahme trägt [REDACTED] insbesondere erhebliche Flächeneinbußen von rd. 10 % seiner Betriebsfläche vor, die ihm durch die Planung entstehen würden. Weiter weist er darauf hin, dass ihm durch die Planung ein ganzer bzw. teilweiser Verlust der in Ziffer 1 seiner Stellungnahme genannten Eigentums- und Pachtflächen in Geiselbach und Omersbach drohen.

Beachtenswert ist auch die Ausführung von [REDACTED] in Ziffer 1 seiner Stellungnahme zum Grundstück Flurstück-Nr. 507. Aufgrund behördlicher Weisung wurde auf dieser Flurstück-Nr. 507 im Jahre 2015 der neue Mutterkuhstall errichtet. Dies geschah, um den landwirtschaftlichen Betrieb [REDACTED] zukunftsfähig zu machen und den inneren Ortsbereich zu entlasten.

Auf den weiteren Sachvortrag dürfen wir hier verzichten und verweisen auf die beigelegte Stellungnahme von [REDACTED].

Aus all den vorgenannten Gründen ist die aktuelle Planung daher entschieden abzulehnen, da sie massive Abwägungsdefizite, wenn nicht sogar derzeit einen vollständigen Abwägungsausfall darstellt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wilhelm Böhmer
Direktor

Anlage: Stellungnahme Horst Remmel vom 11.07.2019

Abdruck an:

1. Herrn Ortsobmann Norbert Dedio, Rohrbachstr. 11, 63826 Geiselbach
2. Herrn stellvertr. Ortsobmann Florian Remmel, Am Borngraben 3, Omersbach, 63826 Geiselbach
3. BBV-Hauptgeschäftsstelle Würzburg, Herrn Dipl. Ing. (agr.) Eugen Köhler, Bezirksgeschäftsführer
4. BBV-Geschäftsstelle Aschaffenburg, Herrn Geschäftsführer Michael Rossmann



**Bayerischer
Bauernverband**

**Hauptgeschäftsstelle
Unterfranken**

Bayerischer Bauernverband · Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg

Wegner Stadtplanung
Tiergartenstraße 4 c
97209 Veitshöchheim

Ansprechpartner: Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Telefon: 0931 2795-621
Telefax: 0931 2795-660
E-Mail: Volker.Pfeifer@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 25.07.2019

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Schreiben vom 05.06.2019

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
601 017 Pf-bo

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Geiselbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

In Ergänzung unserer Stellungnahme vom 15.07.2019 und unter Bezugnahme auf weitere informatorische Mitteilungen unseres stellvertretenden Ortsobmannes, Herrn Florian Rimmel, dürfen wir noch folgendes anmerken:

Vorliegend schränken Gartenzäune, Hecken, Straßenlaternen und Verkehrsschilder die maschinelle Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ein. Dies trifft ebenfalls für Pflanzgebote zu. Die vorgenannten Einschränkungen sind ebenfalls zu überdenken, da hierdurch möglicherweise der Kernbereich des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums (Art. 14 GG), dies außerhalb der Sozialbindung des Eigentums, verletzt sein könnte, soweit eine ausreichende und uneingeschränkte Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Grundstücken durch landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht mehr sichergestellt sein sollte.

Alle landwirtschaftlichen Flächen, die hier in Anspruch genommen werden sollen, haben für hiesige Verhältnisse gute Bodenbonitäten und sind nicht zwingend für die Verwendung der Planungsziele notwendig.

Hinsichtlich des Planungsziels des Flächennutzungsplanes bzw. seiner Planänderung ca. 29,34 ha überwiegend in der Grünlandbewirtschaftung liegende landwirtschaftliche Flächen, zum Teil auch Ackerflächen der Landwirtschaft zu entziehen und überwiegend in Gewerbeflächen umzuwandeln, wird noch einmal ganz ausdrücklich die **Frage** nach der **Erforderlichkeit der Planung** gestellt!

.../2

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg · Telefon 0931 2795-600 · Telefax 0931 2795-660
Unterfranken@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer:
143/241/01099

VR-Bank Würzburg · Konto 6 090 460 · BLZ 790 900 00 · IBAN: DE54 7909 0000 0006 0904 60 · BIC: GENO DE
F1 WU1

Insbesondere in Zeiten eines massiven und galoppierend zunehmenden Flächenverbrauchs in der Bundesrepublik, insbesondere auch in Bayern, und angesichts des Volksbegehrens „Rettet die Bienen“ und daraus resultierender Gesetzgebung (siehe Versöhnungsgesetz) und dem allseits parteiübergreifend geforderten Eindämmung des „Flächenfraßes“ halten wir die Planung, insbesondere auch unter Berücksichtigung der noch nachfolgenden informativen Mitteilungen, für stark defizitär. Im Ergebnis wird man daher nicht nur von einem Abwägungsdefizit ausgehen, sondern möglicherweise hier sogar schon von einem Abwägungsausfall sprechen müssen.

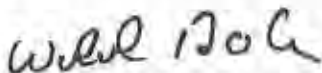
Informatorisch dürfen wir abschließend noch folgendes anmerken:

Die multifunktionale, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft ist in Bayern eine entscheidende Grundlage dafür, dass die ländlichen Räume ein attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Natur- und Kulturraum bleiben. Insgesamt machen in Bayern Landwirtschafts- und Waldfläche mehr als 80 % der rund 7 Millionen Hektar Landesfläche aus, darunter über 1,4 Millionen Hektar als Privatwald von 700.000 privaten Waldbesitzern und etwa 3,1 Millionen Hektar Acker- und Grünland von rd. 110.000 Bauernfamilien.

Seit 1960 wurden der Bayerischen Landwirtschaft mehr als 840.000 Hektar landwirtschaftliche Flächen entzogen, vor allem über Siedlungs- und Verkehrsprojekte, sowie den damit verbundenen Begleitflächen wie z. B. Böschungen, Entwässerungsmaßnahmen und auch Ausgleichsflächen. Dies entspricht den heute bewirtschafteten Acker- und Grünlandflächen in den Regierungsbezirken Schwaben und Unterfranken. In diesem Umfang sind landwirtschaftliche Flächen als heimische Anbauflächen für hochwertige Nahrungs- und Futtermittel verloren gegangen und auch als Lebensräume für Insekten, Bienen, Vögel und Pflanzen (zitiert aus: „Heimat wahren – Felder, Weisen und Wälder erhalten!“, Position des Präsidiums des Bayerischen Bauernverbandes für eine zukunftsfähige Flächen-, Boden- und Siedlungspolitik in Bayern vom 19.03.2018).

Die ausschließliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen, dies noch auf besten Böden, lehnen wir entschieden ab, da die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Landwirtschaft gravierende Nachteile in sich birgt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wilhelm Böhmer
Direktor

Abdruck an:

1. Herrn Ortsobmann Norbert Dedio, Rohrbachstr. 11, 63826 Geiselbach
2. Herrn stellvertr. Ortsobmann Florian Remmel, Am Borngraben 3, Omersbach, 63826 Geiselbach
3. BBV-Hauptgeschäftsstelle Würzburg, Herrn Dipl. Ing. (agr.) Eugen Köhler, Bezirksgeschäftsführer
4. BBV-Geschäftsstelle Aschaffenburg, Herrn Geschäftsführer Michael Rossmann



Regierung von Oberfranken Postfach 110165, 95420 Bayreuth

Wegner Stadtplanung
Tiergartenstraße 4 c
97209 Veitshöchheim

05.05.2019

ROF-SG26-3851 1.3-397.5

Ella Meserth

(0921) 604-1385

(0921) 604-4385

M 101

Ella.Meserth@reg-oh.bayern.de

Ihr Zeichen

Datum Ihrer Nachricht

Unser Zeichen

Misprochpartner

Telefon

Telefax

Zimmer

E-Mail

26.06.2019

Datum

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Geiselbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des o.g. Vorhabens möchte die Regierung von Oberfranken –
Bergamt Nordbayern- folgendes ausführen:

Die Maßnahmen

F6.1:GE5 Gewerbliche Baufläche östl. ST 2306

F6.2:GE6 Gewerbliche Baufläche östl. ST 2306

F7:G1 Grünflächen, Freizeit, Erholung, Sport

F7.1:G2 Grünflächen, Freizeit, Erholung, Sport

F7.2:G3 Grünflächen, Freizeit, Erholung, Sport

Ö 7 Ausgleichsflächen

befinden sich in der im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) ausgewie-
senen Vorrangfläche für Spezialton Östlich Geiselbach, die Maßnahme Ö 3
schließt daran an. Bei all diesen Maßnahmen findet sich im Flächennut-
zungsplan der Hinweis "Lage teilweise im Vorranggebiet für Tonabbau (er-
folgte Rohstofferkundungen aber negativ". Dem Bergamt Nordbayern sind

Hausadresse

Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Telefon (0921) 604 11

Telefax (0921) 604 1258

E-Mail poststelle@reg-oh.bayern.de

www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten

Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr

13:00 – 15:30 Uhr

Fr 08:00 – 12:00 Uhr

oder nach Vereinbarung

SICR Bayern im Landsta.

IBAN: DE04 7500 0000 0074 3019 15

BIC: MARKDEF3330

Deutsche Bundesbank Regensburg



keine Untersuchungen in diesem Bereich bekannt. Das Bayerische Landesamt für Umwelt -Geologischer Dienst- teilte auf Anfrage mit, dass auch dort keine diesbezüglichen Erkundungsmaßnahmen angezeigt bzw. deren Ergebnisse zur Verfügung gestellt wurden.

In Vorranggebieten soll der Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden. Auf diese Gebiete soll der Abbau von Bodenschätzen konzentriert werden.

Wie im Flächennutzungsplan dargestellt befinden sich in dieser Vorrangfläche eine ehemalige Tongrube und ein unter Bergrecht stehender Tonabbau der Firma Adolf Zeller GmbH & Co. POROTON-Ziegelwerke Alzenau.

Aus den v. g. Gründen lehnt die Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- jegliche Ausweisungen innerhalb der Vorrangfläche für Spezialton ST 3 ab.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass durch den Abbaubetrieb der Tongrube Zeller neu bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorrangfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Dies sollte bei der Nachfolgenutzung der ehemaligen Tongrube (Freizeit und Erholung) angedacht sind hier ein Zelt- und Grillplatz berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Meserth

BIV · Beethovenstraße 8 · 80336 München

E-Mail: info@wegner-stadtplanung.de

WEGNER STADTPLANUNG
Tiergartenstraße 4c
97209 VEITSHÖCHHEIM

BIV
**BAUSTOFFE
STEINE UND ERDEN**

Rohstoffsicherung
Dr. Stephanie Gillhuber
Telefon +49 89 51403 - 135
Telefax +49 89 51403 - 444
E-Mail: rohstoff@biv.bayern
Internet: www.biv.bayern

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
R 1 GS

Datum
3. Juli 2019

Gemeinde Geiselbach; Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zuleitung der Unterlagen zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Geiselbach bedanken wir uns sehr herzlich.

Die folgenden Vorhaben werden aufgrund der Lage im Vorranggebiet ST3 Vorranggebiet Bodenschätze - Spezialton Östlich Geiselbach, abgelehnt:

F6.1 GE Gewerbliche Baufläche: Vorhaben wird abgelehnt, liegt im VR

F6.2 GE Gewerbliche Baufläche: Vorhaben wird abgelehnt, liegt im VR

F7 Gemeindebedarfsflächen.

Wir schlagen vor, den Rohstoff im Vorfeld der Baumaßnahme zu gewinnen.

Aus Sicht des Bayerischen Industrieverbandes Baustoffe, Steine und Erden e.V. bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Stephanie Gillhuber
Rohstoffsicherung



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

BUND Naturschutz in Bayern e.V. · Danziger Str. 1 · 63739 Aschaffenburg

An
Wegner Stadtplanung
Herr Bertram Wegner

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Kreisgruppe
Aschaffenburg
Danziger Str. 1
63739 Aschaffenburg

Tel. 06021 / 24994

Email: aschaffenburg@bund-naturschutz.de
Internet: www.aschaffenburg.bund-naturschutz.de

09.07.2019

Gemeinde Geiselbach
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

hier: Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, sowie der anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 29 BNatSchG – Scoping gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aschaffenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren, und möchten wie folgt Stellung nehmen:

Die ca. 2000 Einwohner zählende Gemeinde Geiselbach hat mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes am südlichen Ortsausgang Richtung Omersbach ein neues Gewerbegebiet vorgesehen.

Im Norden der Gemeinde ist bereits ein Gewerbegebiet vorhanden, dessen Fläche unseres Erachtens nach noch nicht vollständig ausgeschöpft ist.

Mit der großflächigen Versiegelung eines südlichen GE geht wertvoller Boden und Ackerfläche unwiederbringlich verloren.

Ist der Bedarf für dieses neue Gebiet ausreichend geprüft?

Welche Ausgleichsflächen sind gegeben, falls dafür vorgesehen?

Ein Gewerbegebiet an dieser exponierten Lage (Ortseingang) verhindert den Zufluss von Frischluft, und stört zu dem das Landschaftsbild von Geiselbach erheblich.

In Zeiten des Klimawandels sollte man sorgsam mit der wertvollen Ressource Boden umgehen.

Mit freundlichen Grüßen

Dagmar Förster

Vorsitzende Kreisgruppe Aschaffenburg

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Tel. 0175/ 362 25 35

email: dagmar.foerster@bnaschaffenburg.de

www.aschaffenburg.bund-naturschutz.de



Bezirk Unterfranken

Bezirksverwaltung

BEZIRK UNTERFRANKEN | Postfach 53 20 | 97001 Würzburg

Wegener Stadtplanung
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Fischereifachberatung

Silcherstraße 5
97074 Würzburg

Tel.: 0931 79 59-0
Fax: 0931 79 59-2403
www.bezirk-unterfranken.de
m.kolahsa@bezirk-unterfranken.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Auskunft erteilt	Durchwahl	Zimmer	Würzburg
Schreiben vom 05.06.2019, Wegener Stadtplanung	73720/16-05/12	Herr Michael Kolahsa	1403	G 68	10.07.2019

Gemeinde Geiselbach

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie der anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 29 BNatSchG – Scoping gemäß § 2 Abs. 4 BauGB;

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Geiselbach hat in der Sitzung vom 12.04.2019 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Rechtswirksam ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 10. Änderung vom 13.02.2014, rechtswirksam seit 07.05.2015. Nach Durchsicht des im Internet zur Verfügung gestellten Vorentwurfs in der Fassung vom 22.05.2019 nimmt die Fischereifachberatung des Bezirks Unterfranken wie folgt Stellung im öffentlichen fischereifachlichen Interesse:

Allgemeines zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

1. Im öffentlichen fischereifachlichen Interesse bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegenüber dem vorgelegten Entwurf in der Fassung vom 22.05.2019.

Alle im Verfahrensgebiet liegenden Gewässer (Geiselbach, Omersbach, Falkenbach, Schnepfenbach, Näßlichbach) werden aufgrund ihrer geografischen Lage, ihrem Gefälle und ihres Fischartenspektrums fischökologisch betrachtet der Forellenregion zugeordnet. Bei ausreichender Wasserführung bedeutet dass, dass die Bachforelle Leitfischart im Gewässer ist. Daneben kommen als Begleitarten Mühlkoppe, Schmerle und im Geiselbach, unter Umständen, auch das Bachneunauge vor. Eventuell gibt es in den Oberläufen und Quellbereichen auch noch den einheimischen Steinkrebs. Dessen Vorkommen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In der Kahl im Mündungsbereich des Geiselbaches unterhalb von Niedersteinbach kommen weitere Fischarten vor, die bei einer entsprechend fischdurchgängigen Anbindung, in das Gewässersystem des

Öffentliche Verkehrsmittel: Buslinie 6 und 16: Haltestelle König-Ludwig-Haus | Badstraße 36: Haltestelle Erthalstraße

Dienstgebäude: Silcherstraße 5 | 97074 Würzburg

Wir haben gleitende Arbeitszeiten. Falls Sie uns aus diesem Grund nicht erreichen können, bitten wir um Verständnis. Für persönliche Vorsprachen bitten wir um vorherige Terminvereinbarung.

Bankverbindung: HypoVereinsbank Würzburg | IBAN: DE60 7907 0076 0000 8131 09 | BIC: HYVDE333

IK: 138 880 068 | USt-IdNr.: DE134187737 | Fbl.Nr. BV-0053-R00

Zertifiziertes QM-System
nach DIN EN ISO 9001

Geiselbachs einwandern könnten. Dazu zählen zusätzlich die Arten Döbel, Gründling, Hasel, Schneider, Stichling sowie der nicht heimische Signalkrebs. Letzterer ist Überträger einer für heimische Flusskrebse zu 100 Prozent tödlich verlaufenden Pilzkrankheit, der sogenannten „Krebspest“.

Zum Schutz einzelner, bestimmter Fisch-, Krebs- oder Muschelarten gibt es gesetzlich geregelte Schonzeiten:

Fischart:	Schonzeit:	Grundlage:	Schutzstatus:
Bachforelle:	01.10. bis 28.02.	AVBayFiG	
Mühlkoppe:	ganzjährig	Bezirksfischerei-VO	Anhang II, FFH-RL
Bachneunauge:	ganzjährig	AVBayFiG	Anhang II, FFH-RL
Schneider:	ganzjährig	AVBayFiG	Rote Liste Bayerns
Steinkrebs:	01.10. bis 31.07.	AVBayFiG	Anhang II, FFH-RL

Die Laichzeit der Mühlkoppe geht von Februar bis Mai, die des Bachneunauges von März bis Juni, die des Hasels von März bis Mai, Döbel und Stichling laichen von April bis Juni, die Schmerle von April bis Mai, Gründling und Schneider von Mai bis Juni.

Fischarten reagieren während der Schon- und Laichzeit besonders empfindlich auf Störungen und Beeinträchtigungen am Gewässer bzw. auf eine Verschlechterung der Wasserqualität oder auf Einschränkungen der Durchwanderbarkeit. Dies ist bei allen Arbeiten im und am Gewässer zu beachten.

Berücksichtigung des Tier- und Artenschutzes

2. Während der oben genannten Schon- und Laichzeit von Bachforelle, Mühlkoppe, Bachneunauge, Schneider, Döbel, Hasel, Schmerle, Gründling und Stichling sind - aus Gründen des Tier- und Artenschutzes - keine Baumaßnahmen im und am Gewässerbett zulässig, sowie alle Arbeiten, die zu einer unmittelbaren, über mehrere Stunden andauernden, deutlich sichtbaren Eintrübung des Gewässers, zu einer Verschlechterung der Wasserqualität oder zu einer Einschränkung der Durchgängigkeit führen.
3. Alle Gewässerbereiche in die unmittelbare Eingriffe erfolgen sind vor Durchführung der Maßnahmen durch fach- und sachkundiges Personal abzufischen und auf Fische, Krebse und Muscheln hin zu untersuchen.
4. Bei Arbeiten im Bereich der Kahl sind die dabei verwendeten Arbeitsgeräte, Baumaterialien, Kleidungsstücke und dgl., die mit dem Wasser der Kahl in Berührung kommen, vor einem Wechsel in ein anderes Gewässer bzw. in ein anderes Gewässersystem entweder ausreichend mit geeigneten handelsüblichen Desinfektionsmitteln zu desinfizieren oder vollständig zu trocknen, um eine Übertragung des Krebspesterreger sicher ausschließen zu können. Eine geeignete Vorbeugung gegenüber der Übertragung des Krebspesterreger ist z. B. eine vollständige Trocknung von Gerätschaften und Kleidung mittels Pressluftpistole und einer Temperatur von mindestens 25°C über 24 Stunden. Kann eine Temperatur von 25°C nicht erreicht werden, ist eine Trocknungszeit von 48 Stunden notwendig um den Krebspesterreger abzutöten.

Zu Gebieten, in denen Bauvorhaben verwirklicht werden sollen

5. Beim Ausgleich von Retentionsraumverlusten ist bei der Geländemodellierung darauf zu achten, dass alle Arten von Wasserorganismen (Fische, Insekten, Kleinlebewesen) nach Hochwasserereignissen, bei Ablauf des Wassers, wieder in das Hauptgerinne des jeweilig betroffenen Gewässers zurückgelangen können und nicht in Mulden, Senken, oder anderen Vertiefungen zurückbleiben.
6. Im Falle eines Feuerwehreinsatzes oder einer Havarie (besondere Vorkommnisse) ist darauf zu achten, dass kein Löschwasser, Ölbindemittel oder andere wassergefährdende Stoffe über Einleitungsbauwerke ins Gewässer gelangen können und dort Schäden an der Wasserfauna und -flora anrichten. Entsprechende Vorgaben (z. B. umgehende Schließung eines Absperrschiebers) sind als Vorschrift (z. B. im Feuerwehreinsatzplan) mit aufzunehmen. An geeigneter Stelle sollte deshalb ein Regenwasserschacht mit Absperrschieber (Schieber-Schacht) eingebaut werden. Zu diesem Punkt sollte auch der zuständige Kreisbrandmeister gehört werden.
7. Bei der Pflege von Grünflächen, die über das Regenwasserkanalssystem entwässern, ist der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln zu untersagen.
8. Für die Regenrückhaltung bietet es sich auch an, dass in neuen Baugebieten, der Einbau von Zisternen verpflichtend vorgeschrieben wird.
9. Die Zielvorgaben aus dem Maßnahmenprogramm für den bayerischen Anteil am Flussgebiet Rhein im derzeitigen und künftigen Bewirtschaftungszeitraum zur Umsetzung der WRRL in den jeweils betroffenen Flusswasserkörpern (u. a. im FWK 2_F160) sind bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. dürfen nicht im Widerspruch dazu stehen.
10. Maßnahmen zum Schutz von erosionsgefährdeten Bereichen im Einflussbereich von Fließ- und Stillgewässern sind vorrangig umzusetzen.
11. Bei der Umsetzung von Vorhaben (auch bei Unterhaltungsarbeiten) in den dafür vorgesehenen wasserrechtlichen Verfahren ist die Fischereifachberatung des Bezirks Unterfranken zu hören bzw. als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Zu den speziellen Zielen und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes für ausgewählte Lebensraumtypen des Verfahrensgebietes, insbesondere Teiche, Weiher, Altwasser:

12. Bei der Schaffung von Tümpeln oder anderer Kleingewässer ist darauf zu achten, dass diese nicht im Überschwemmungsbereich der im Gebiet vorhandenen Fließgewässer zum Liegen kommen.
13. Ist es nicht möglich, die Kleingewässer außerhalb des Einflussbereichs von Fließgewässern anzulegen, ist bei der Errichtung darauf zu achten, dass eine Anbindung zum Hauptgewässer geschaffen wird, damit Wasserorganismen, die bei Hochwasser eingetragen werden, die Möglichkeit ha-

ben bei Rückgang des Wassers wieder sicher in dauerhaft fließende Wasserbereiche zurück zu gelangen.

14. Vorhandene Teiche, Weiher, Altwässer sind nach den Regeln der guten, fischereifachlichen Praxis zu bewirtschaften, zu betreiben und zu unterhalten, um eine nachhaltige Pflege der Stillgewässer zu gewährleisten. Eine Extensivierung der fischereilichen Nutzung ist nicht in jedem Gewässer sinnvoll, insbesondere wenn dadurch eine extreme Verkräutung und Verlandung des Gewässers gefördert wird. Derartige Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Bewirtschaftung der Teiche sind mit der Fischereifachberatung des Bezirks Unterfranken einvernehmlich abzustimmen. Ohne geeignete Teichpflege gehen diese Lebensräume auch für Amphibien, Molche, Libellen, etc., mittel- bis langfristig verloren.
15. Tümpel und andere Kleingewässer eignen sich auch sehr gut für seltene und bedrohte Fischarten wie den Schlammpeitzger oder bei Muschelvorkommen auch für den Bitterling sowie für andere Fisch-, Krebs- oder Muschelarten. Auskünfte, welche Arten geeignet sind (und gefördert werden können) kann die Fischereifachberatung bei Anfrage gerne geben.
16. Die Signalkrebsbestände müssen kontinuierlich überwacht werden. Bzw. es sind fischdurchgängige Krebsperren im Bereich der Gieselbachmündung in die Kahl zu errichten, um die Ausbreitung der nicht heimischen Art, einzudämmen.

Zu den Entwicklungshinweisen beim Gewässerschutz bzw. zur Förderung gewässervertäglicher Teichwirtschaft

17. Hinsichtlich der Einschränkung der Nährstoffeinträge durch angrenzende Fischteiche wurden eine „Extensivierung“ sowie „keine Neuanlage“ vorgeschlagen. Um Nährstoffeinträge zu vermeiden gibt es auch Lösungen nach dem Stand der Technik. So können beispielsweise zusätzliche Absetz- bzw. Klärteiche angelegt werden. Diese Methode ist einer Extensivierung oder einem Verbot von Neuanlagen in jedem Fall vorzuziehen. Jede Anlage bzw. Teich ist hierbei individuell zu betrachten. Insbesondere wenn die Errichtung und Bewirtschaftung von Fischteichen sich nach den „Empfehlungen für Bau und Betrieb von Fischteichen“, Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Materialien Nr. 99 vom Juni 2001 bzw. in der neuen Fassung, die derzeit erarbeitet wird, richtet, sind keine übermäßigen Nährstoffeinträgen zu erwarten. Denn die Teichbewirtschaftung richtet sich - wie auch die Land- und Forstwirtschaft - nach den anerkannten Regeln der guten fachlichen Praxis.

Sonstiges

18. Bei der Errichtung von Wasser-Erlebnisstellen (Zugänge, Pantschen, Kneippanlagen) haben gewässerökologische Aspekte den Vorrang vor der menschlichen Nutzung bzw. müssen die Ziele der WRRL und des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt werden.
19. Fischereirechtsinhaber bzw. Fischereiausübungsberechtigte am Gewässer, die durch den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in seiner neuen Fassung betroffen sind, sind zu informieren und zu hören.

Um Übersendung der Endversion bzw. rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan einschließlich entsprechender Anlagen sowie um Beteiligung bei der Durchführung entsprechender wasserrechtlicher Verfahren wird gebeten.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Kolahsa

**Kreisheimatpfleger
Franz-Josef Sauer**

08.07.2019

**Bertram Wegner
Stadtplaner SRL
97209 Veitshöchheim**

**Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan
Gemeinde Geiselbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus zeitlichen Gründen bezieht sich die Stellungnahme nur auf die Belange des Denkmalschutzes.

Was die Baudenkmäler incl. Flurdenkmäler betrifft, wird folgendes festgestellt:

Die Auflistung der Baudenkmäler entspricht der offiziellen Denkmalliste für die Gemeinde Geiselbach. Alle Baudenkmäler incl. der Flur- und Kleindenkmäler sind im Anhang Seite 130-133 korrekt aufgeführt.

In der Darstellung des F-Planes muss jedoch festgestellt werden, dass nicht alle Denkmäler erfasst sind.

So fehlen u.a. von den 14 Kreuzwegstationen am Heuweg die letzten 7 Stationen sowie das am Endpunkt stehende dazugehörige Kreuzifix.

Es ist nicht bekannt, dass diese entfernt oder aus der Denkmalliste gestrichen worden sind.

Ebenso fehlt der Bildstock Nr. 119-13 an der Kreisstraße im F-Plan.

Es sollten auch nicht nur die Bau- und Flurdenkmäler außerhalb der Ortslage dargestellt werden, sondern alle Denkmäler, auch innerhalb der Ortslage.

Bei Neuaufstellungen von F-Plänen in anderen Gemeinden wurde dies genauso beachtet und gehandhabt.

Die Darstellung aller Denkmäler, sowohl außerhalb auch innerhalb der Ortslage, dient dem Schutz der Denkmäler und gibt bei späteren Bauvorhaben Planungssicherheit.

Mit freundlichen Grüßen

F-J Sauer
KHPI



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

WEGNER STADTPLANUNG
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht
05.06.2019

Unser Zeichen
11-86811-55705/2019

Bearbeitung
Hans Scherrn
Hans.Scherrn@lfu.bayern.de
Tel. +49 (821) 9071-5021

Datum
01.07.2019

Bauleitplanung Gemeinde Geiselbach
Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Anlage(n): 1 Auszug GEOTOPKATASTER BAYERN

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.06.2019 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von diesen Belangen werden der Geotopschutz und die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:

Geotopschutz

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Geiselbach befindet das im Geotopkataster Bayern erfasste und dem geo-

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de



55705/2019

wissenschaftlichen Wert „wertvoll“ klassifizierte Geotop Nr. 671A034 („Aufgelassene Quarzitbrüche NNE von Geiselbach“). Der aktuelle Katasterauszug ist beigelegt.

Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens vermitteln. Sie umfassen Aufschlüsse von Gesteinen, Böden, Mineralien und Fossilien sowie einzelne Naturschöpfungen und natürliche Landschaftsteile. Schutzwürdige Geotope zeichnen sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit aus. Für Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie für Natur- und Heimatkunde sind sie Dokumente von besonderem Wert. Sie können insbesondere dann, wenn sie gefährdet sind und vergleichbare Geotope zum Ausgleich nicht zur Verfügung stehen, eines rechtlichen Schutzes bedürfen (*Definition der Ad-Hoc-AG Geotopschutz des Bund-/Länderausschusses „Bodenforschung“, 1996*).

Das Ziel, die wichtigsten Dokumente der erdgeschichtlichen Entwicklung Bayerns zu erhalten, wurde 2006 in das Bodenschutzprogramm Bayern aufgenommen.

Der Geotopkataster Bayern wird am Bayerischen Landesamt für Umwelt – Abteilung Geologischer Dienst – geführt und unterscheidet fünf Arten von Geotopen:

- Aufschlüsse (künstliche und natürliche),
- geohistorische Objekte (regelmäßig Bergbaurelikte),
- Höhlen,
- Quellen und
- Reliefformen (Dolinen, Blockmeere, Eiszerfallslandschaften usw.).

Zurzeit sind in dieser Inventarliste 3762 Geotope katalogisiert. 665 Geotope werden als „interne Datensätze“ geführt. Hierbei handelt es sich um besonders sensible Objekte wie etwa aktive Abbaue, historische Bergbaurelikte und Höhlen, die aus Schutz- bzw. Sicherheitsgründen einer breiten Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden sollen (*Stand: 28. Juni 2019*).

Der Bestand von Objekten im Geotopkataster ist nicht statisch. Vielmehr unterliegt er Schwankungen, die abhängig sind vom Auffinden neuer Objekte und Veränderungen bereits erfasster Geotope, die dadurch ihre Schutzwürdigkeit verlieren können. Auch unterliegt die Bewertung, die sich auf den jeweiligen Gesamtdatenbestand bezieht, Veränderungen. Aus diesen Gründen wird der Datenbestand laufend aktualisiert und regelmäßig neu bewertet.

Eine (nachrichtliche) Berücksichtigung des Geotops im FNP wäre aus Sicht des Geotopschutzes zu begrüßen.

Bei weiteren Fragen zum Geotopschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Köstner (Referat 101, Tel. 09281 1800-4674).

Rohstoffgeologie

Dem Flächennutzungsplan Geiselbach kann in folgenden Punkten aus rohstoffgeologischer Sicht nicht zugestimmt werden:

Die geplanten Maßnahmen F 6.1 GE 5 und F 6.2 GE 6 (jeweils Gewerbegebiet) überlagern voll- bzw. teillächlich das in diesem Bereich noch nicht abgebaute Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen ST3 Spezialton Östlich Geiselbach (geologisch: Zechsteinton). Dasselbe gilt für die Maßnahmen F 7 G1, F 7.1 G2 und F 7.2 G3 (jeweils Grünfläche).

Bei all diesen Maßnahmen findet sich der Hinweis eine „erfolgte Rohstofferkundung“ [sei] „aber negativ“ [gewesen]. Dies kann jedoch aus unserer Sicht nicht nachvollzogen werden. Dem Geologischen Dienst wurden keine diesbezüglichen Erkundungsmaßnahmen (z. B. Schürfe, Bohrungen) angezeigt bzw. deren Ergebnisse zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus teilte uns die Firma Adolf Zeller GmbH & Co. POROTON-Ziegelwerke Alzenau auf Anfrage mit E-Mail vom 17.06.2019 mit, dass seitens dieser Firma auf den betreffenden Flächen keinerlei Erkundungsbohrungen oder sonstige Erkundungen durchgeführt wurden.

In gleicher Weise stellt sich die Situation für die geplanten Ausgleichsflächen Ö7 dar. Hier liegen die Flurstücke Nr. 764 bis 768, Gemarkung und Gemeinde Geiselbach, ebenfalls innerhalb des bisher noch nicht abgebauten, also unverritzten Vorranggebietes ST3.

Ein Vorranggebiet für Bodenschätze dient der mittel- bis langfristigen Rohstoffsicherung (Ziel der Regionalplanung). Selbst wenn hier längere Zeit kein Abbau stattfand und die Fläche inzwischen den Eigentümer wechselte, hat dennoch die Rohstoffsicherung den Vorrang vor konkurrierenden Nutzungen. Eine Aufgabe von Teilen des bisher noch nicht abgebauten (also unverritzten) Vorranggebietes ist unserer Meinung hier nur dann möglich, wenn z.B. durch Bohrungen der Nachweis erbracht wird, dass hier keine nutzbaren Spezialtone anstehen. Anderenfalls kann keine Zustimmung zu o.g. Maßnahmen erfolgen.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281 1800-4751) oder Frau Anja Gebhardt (Referat 105, Tel. 09281 1800-4757).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Aschaffenburg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Das Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Unterfranken und das Bergamt Nordbayern erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Hans Scherm

Aufgel. Quarzitbrüche NNE von Geiselbach

Geotop-Nummer: 671A034

Stand:

Objekt-ID: 5821GT015002
Gemeinde: Geiselbach
Landkreis/Stadt: Aschaffenburg
TK25: 5821 Bieber
Koordinaten (G/K): R: 4300077
H: 5558540
Geländehöhe: 360 m ü.NN
Größe: L: 50 m, B: 40 m, H: 5 m, F: 2000 qm
Geol. Raumeinheit: Vorspessart



Kurzbeschreibung

Am Kreuzberg nordnordöstlich von Geiselbach befinden sich mehrere aufgelassene Steinbrüche. Die hier gewonnenen Gesteine gehören dem "4. Quarzitzug" der Geiselbach-Formation an. Von diesem Gestein existieren nur noch sehr wenige gute Aufschlüsse. Aufgrund paläontologischer Befunde von Pteridophyten (Gefäßsporenpflanzen) und Sporen können der Quarzit und die weiter auftretenden Gesteine (teilweise Granat führender Glimmerschiefer und Quarzit-Glimmerschiefer) in den Grenzbereich Silur-Devon gestellt werden.

Es handelt sich um mehrere meist sehr kleine (ca. fünf mal fünf Meter) Abbaustellen sowie einen größeren (ca. 40 mal 50 Meter) Steinbruch. In einem der Brüche wurde das Baumaterial für die Kirche "St. Magdalena" in Geiselbach abgebaut.

Das ausgedehnte Abbaugelände erstreckt sich am Südhang des Kreuzbergs über eine Fläche von rund 300 mal 150 Meter. Es liegt in einem Hochwald und ist über einen nicht markierten Wanderweg gut zugänglich. Aufschlüsse bestehen nur noch an wenigen Stellen, jedoch sind überall ausreichend Halden- und Lesefunde möglich.

Geototyp: Gesteinsart

Geologie: Geiselbach-Formation (Altpaläozoikum)

Petrographie: Quarzit
Aufschlussart: Steinbruch (künstlich)
Zustand/Nutzung: tlw. verstürzt, forstwirtschaftlich genutzt

Erreichbarkeit: zugänglich
Schutzstatus: Landschaftsschutzgebiet
Naturpark

Literatur: Okrusch et al. (2011): Spessart - Geolog. Entwicklung u. Struktur, Gesteine u. Minerale
Gabert (1957): Zur Geologie und Tektonik des nördlichen kristallinen Vorspessarts
Plessmann (1957): Zur Baugeschichte des nordwestlichen kristallinen Spessarts

Geotop-Nummer: 671A034

Bewertung:	Stand: 28.06.2019
Allg. geowiss. Bedeutung:	bedeutend
Regionalgeol. Bedeutung:	regional bedeutend
Öffentliche Bedeutung:	Exkursions-, Forschungs- und Lehrobjekt
Erhaltungszustand:	nicht beeinträchtigt
Häufigkeit in der Region:	mehrfach (5 - 7 vergleichbare Geotope)
Häufigkeit in Regionen:	selten (nur in einer geol. Region)

Geowissenschaftlicher Wert: wertvoll
(Kategorien: geringwertig, bedeutend, wertvoll, besonders wertvoll)



Weitere Informationen:
Bayerisches Landesamt für Umwelt
[Abteilung Geologischer Dienst](#)
[Geotope und Geotopschutz](#)
Kontakt: [Info-Geotope](#)

Protokoll - Scopingtermin zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan Gemeinde Geiselbach

Hinweis

Dieses Protokoll ersetzt in Absprache mit den Teilnehmern (vgl. 1.) die jeweilige im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB abzugebende Stellungnahme. Der Inhalt des Protokolls wird entsprechend in die Abwägung und weitere Verfahrensplanung eingestellt.

01.07.2019, 9:00 Uhr bis 11:00 Uhr, Landratsamt Aschaffenburg Zi. 1.12

1. Teilnehmer

Institution	Teilnehmer
Gemeinde Geiselbach – 1. Bürgermeisterin	Marianne Krohnen
Gemeinde Geiselbach - Bauamt	Andreas Jung
LRA Aschaffenburg – SG92, techn. Bauaufsicht	Elisabeth Freitag
LRA Aschaffenburg – SG22, Abfallrecht	Bruno Sauer
LRA Aschaffenburg – Naturschutz	Gabi Globke-Lorenz
Büro Dietz+Partner Landschaftsplanung	Martin Beil
Büro Wegner Stadtplanung	Robin Röhl

2. Anlass + Ziel

Anlass

- Bislang nur analoge FNP-Zeichnung von 1995 vorhanden (inzw. 10 mal geändert).
- Eingemeindung des außermärkischen Bereichs Geiselbacher Forst (294 ha).
- Kein Änderungsverfahren sondern Neuaufstellung.
- Bislang noch kein Landschaftsplan vorhanden.

Ziel

- Erstmals Landschaftsplan aufstellen.
- Aktuelle Planfassung mit allen wirksamen Änderungen.
- Nachrichtliche Übernahmen aktualisieren.
- Wohnbau- und gemischte Bauflächen überprüfen.
- Erweiterung gewerblicher Bauflächen prüfen.
- Erweiterungen auch in Abhängigkeit mit Regen- und Abwasserentsorgung sowie der landschaftspflegerischen Belange überprüfen.
- Folgenutzung einer Tongrube steuern.
- Ökokonto der Gemeinde fortschreiben.

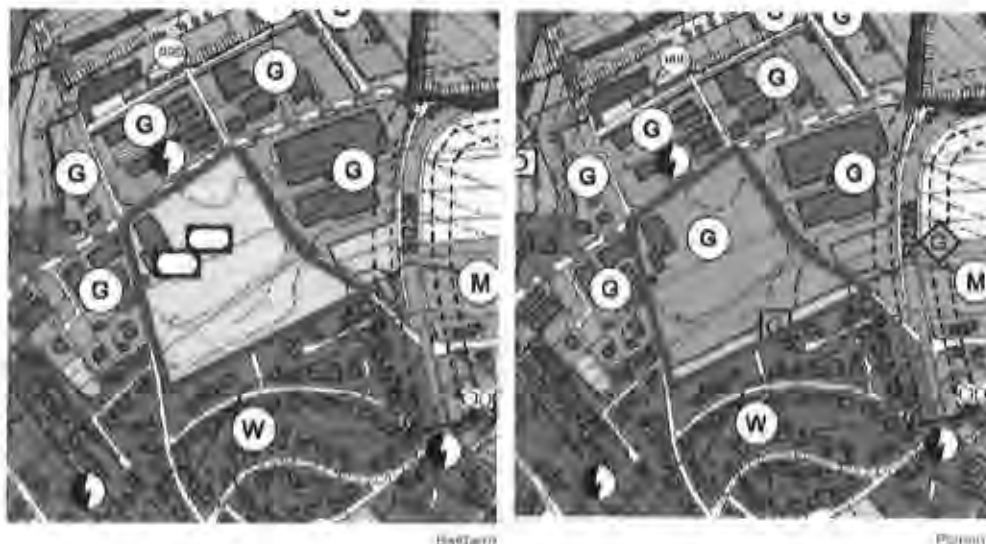
3. Allgemeine Anmerkungen der Teilnehmer zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan

- Dargestellte (auch bereits rechtskräftige) gemischte Bauflächen sollten im gesamten Gemeindegebiet auf ihre jeweilige „Sinnigkeit“ hin überprüft werden (wäre es bspw. im Hinblick auf die bestehenden und zu erwartenden Nutzungen durch Wohnbebauung teilweise nicht sinnvoller die gemischten Bauflächen als Wohnbauflächen darzustellen?)

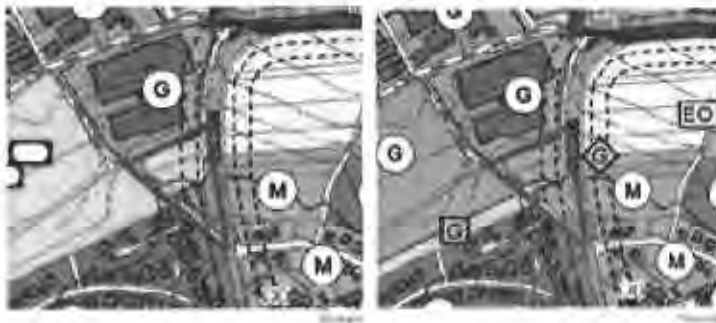
- Die bislang nur textlich in der Begründung dargelegten Eingrünungen und Grünplanerischen Maßnahmen in den neuen Bauflächen sollten auch zeichnerisch ersichtlich sein.
- Sondergebietsflächen sollten entsprechend benannt werden, falls bereits eine eindeutige Nutzung festgesetzt ist (z.B. Scheunen westlich von Omersbach)
- In Begründung sollte darauf hingewiesen werden, dass bei nachfolgenden Bebauungsplänen die Gemeinde grundsätzlich die Absicht hat die Flächen vor Aufstellung zu erwerben. Dies soll das „Ausweisen von neuen Baulücken“ verhindern.
- Die Grünstrukturen / -züge östlich von Geiselbach sollten nochmals genauer bewertet und ggf. umfangreicher berücksichtigt werden.
- Aufgrund von nachgewiesenen Steinkauzvorkommen im Gemeindegebiet sind Streuobstflächen wichtig (diese sollten nicht nur erhalten werden, sondern auch neu ausgewiesen werden). Es ist zu prüfen, ob in diese im Biotopverbundkonzept explizit erwähnt und berücksichtigt werden.
- Hinweis: die ehemalige Tongrube Zeller ist mit Verfüllung und Rekultivierungsplanung baurechtlich genehmigt. Auf besondere Artvorkommen (Laubfrosch, Gelbbauchunke,...) und deren Erhaltung / Förderung soll hingewiesen werden.
- Das in Aufstellung befindliche Ausgleichflächenkonzept bedarf noch der Abstimmung zwischen Gemeinde, beauftragtem Planungsbüro und der Unteren Naturschutzbehörde.
- Auf das gesonderte Verfahren zur Änderung der Gebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebietes wird hingewiesen (zuständig ist der Landkreis Aschaffenburg).
- Es ist zu prüfen, inwiefern der Änderungsbereich einer aktuellen Änderung des FNP im Norden von Geiselbach noch darzustellen ist (je nach Zeitpunkt der Rechtskraft).

4. Anmerkungen der Teilnehmer zu den jeweiligen Änderungsflächen

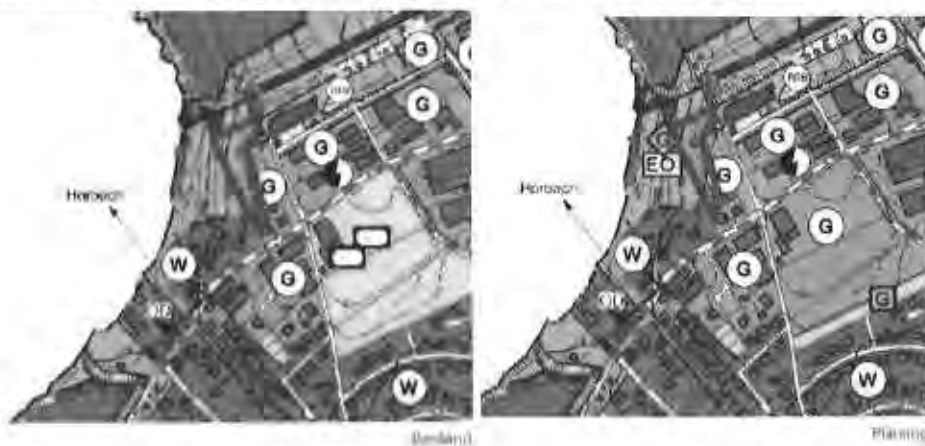
F1: GE 1 – Gewerbliche Baufläche „Sportplatzgelände“



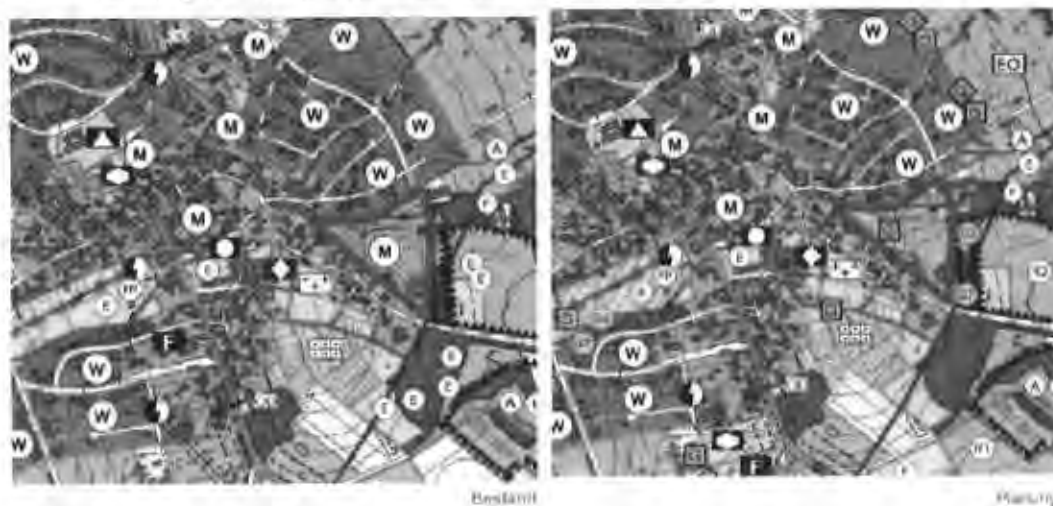
- Bündelung von Gewerbe bzw. Sport an einem Standort wird positiv gesehen.
- Die Gemengelage mit dem angrenzenden Wohngebiet ist städtebaulich und auch immissionsschutztechnisch kritisch zu sehen; der „Grünpuffer“ zwischen Wohnen und Gewerbe muss zu deren Entschärfung deutlich breiter werden (eher 20 m)
- Bestehende und innere Eingrünung sollte erhalten bleiben (im FNP auch darstellen, nicht nur textlich beschreiben)

F2: GE 2 – Gewerbliche Baufläche südlich des GE „Birkenhainer Straße III“

- Planungsrechtlich kritisch (Auflagen aus B-Plan bislang nicht umgesetzt).
- Gemengelage auch hier problematisch.
- Ausweisung von Gewerblicher Baufläche wird von Naturschutz abgelehnt.

F3: GE 3 – Gewerbliche Baufläche westlich des GE „Birkenhainer Straße“

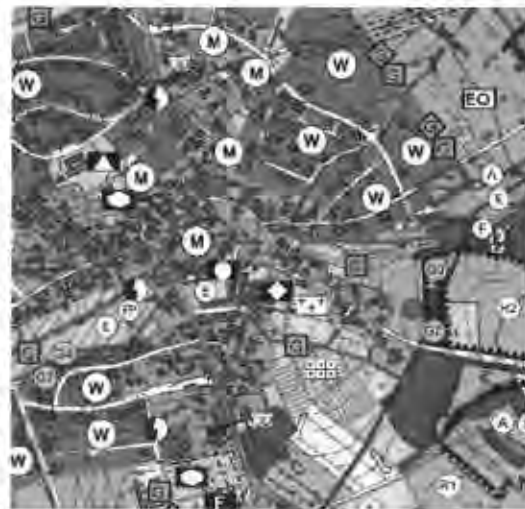
- Streuobst-Bestand sollte erhalten werden (nicht in die Änderung, aber als Ortsrand einbeziehen).
- Westliche Grenze sollte der Topografie folgen (eher abrunden).
- Eingrünung wichtig durch exponierte Lage und Nähe zu Wohnbebauung.

F4: Umwandlung Gemischte Baufläche in Grünfläche / Grünland

- Keine Anmerkungen, Einverständnis.

F5: Umwandlung Wohnbaufläche in Grünland

Bestand



Planung

- Keine Anmerkungen, Einverständnis.

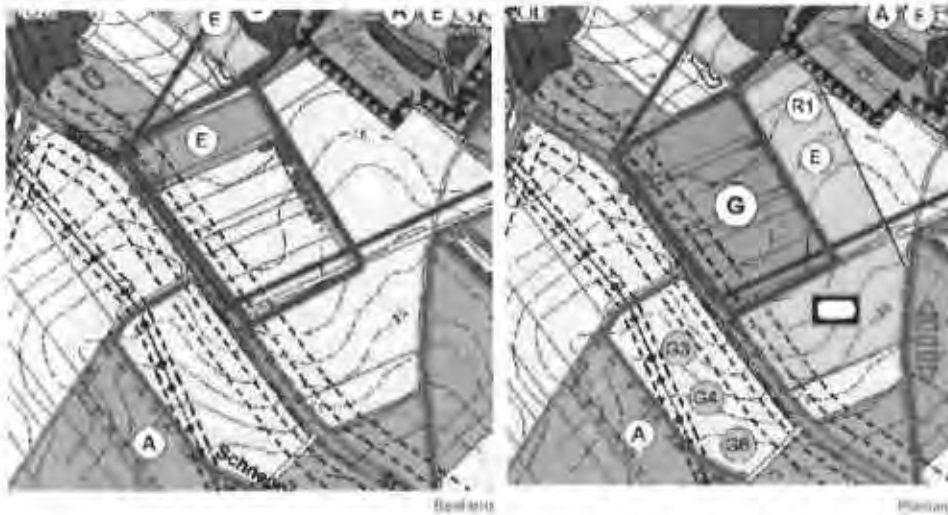
F6: GE 4 – Gewerbliche Baufläche St2305 / AB12 (Variante V6)

Bestand



Planung

- Sehr exponierte Lage, dennoch bevorzugte Variante (vgl. 6.1 und 6.2).
- Aufzeigen und begründen: Gewerbe an beiden Ortseingängen als „Tor in den Ort“ erwünscht?
- Nach Möglichkeit im Süden begrenzen (Abrundung im Verlauf von Fläche für den Gemeinbedarf bis zur Sportfläche).
- Entlang der Staatsstraße befinden sich Ausgleichsflächen des Landkreises (Bau von Kreisverkehr), die noch nicht dargestellt sind.
- Eingrünung ist wichtig und auch zeichnerisch darzustellen.
- Ggf. hier schon konkretere Überlegungen aufzeigen, welche Betriebe man hier haben möchte (Landschaftsbild, Hinweise auf Festsetzungen in Bebauungsplan).

F6.1: GE 5 – Gewerbliche Baufläche östl. St2306

- V6 wird bevorzugt, da diese Variante zu weit in die Landschaft ragt.
- Ebenfalls in exponierter Kuppenlage.
- Entwässerung ist schwierig (v.a. Abwasser – Oberflächenwasser zum Schneppenbach)

F6.2: GE 6 – Gewerbliche Baufläche östl. St2306

- Vgl. F6.1

F7: G 1 – Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“

Bestand



Planung

- Variante ist denkbar. Allerdings wäre zu prüfen, inwieweit man den Reitplatz (und nach Möglichkeit auch den Sportplatz) näher an den Ortsteil rücken kann.
- Auch hier sollte das Gewerbe entsprechend nach Süden (einschränkend) begrenzt werden.

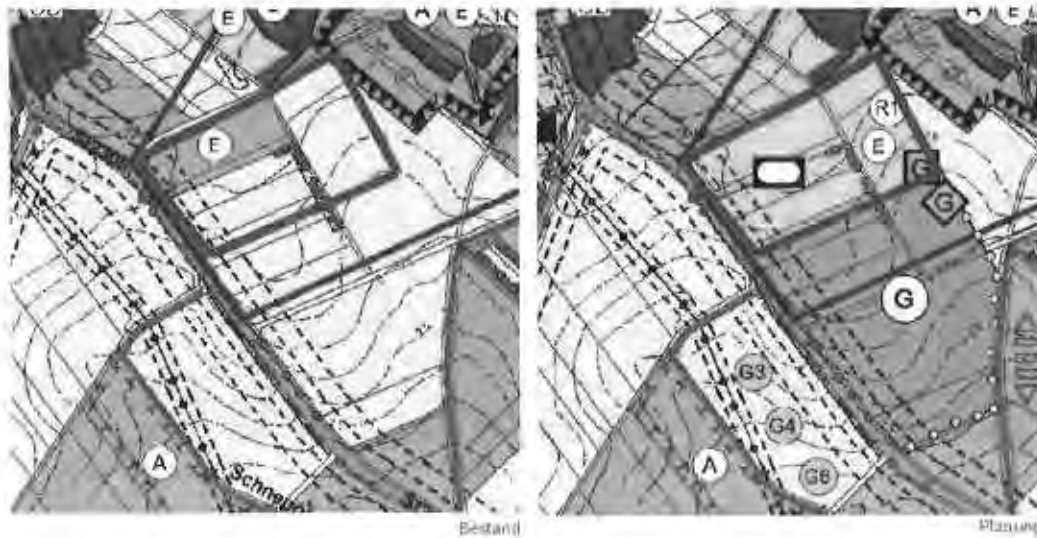
F7.1: G2 – Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“

Bestand

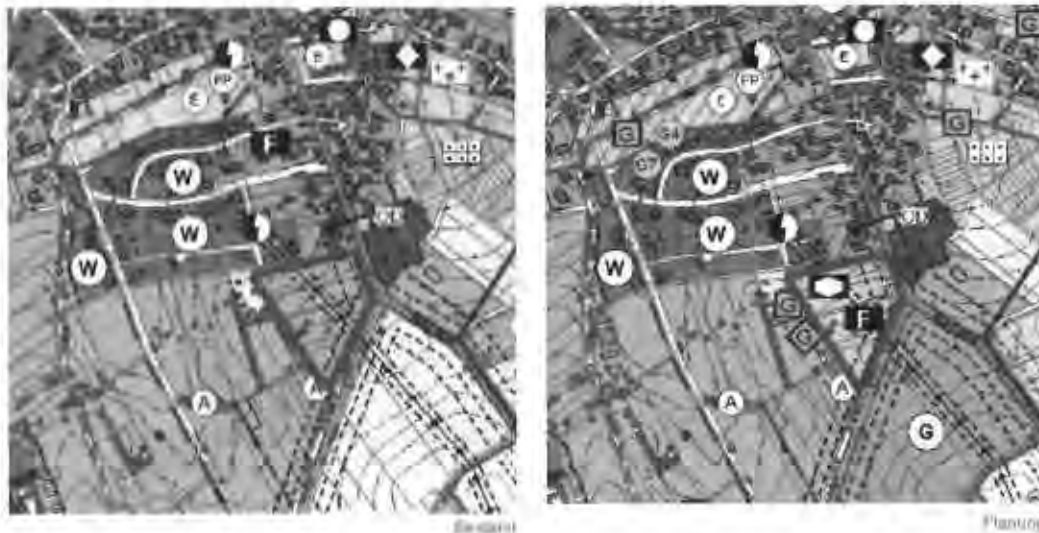


Planung

- Variante F7 wird bevorzugt
- Ragt zu weit in die Landschaft.

F7.2: G3 – Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“

- Variante F7 wird bevorzugt.
- Ragt zu weit in die Landschaft.

F8: GF – Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus,...)

- Bestehendes Grün erhalten (v.a. Gehölz zur Staatsstraße)
- Grünpuffer zwischen Wohnbebauung und Fläche für den Gemeinbedarf überprüfen, Einzelgehölze beachten.
- Verlagerung der Feuerwehr und Bündelung am südlichen Ortsrand wird begrüßt.

F.9: R – Rekultivierung ehemalige Tongrube „Zeller“ – Auffüllungen

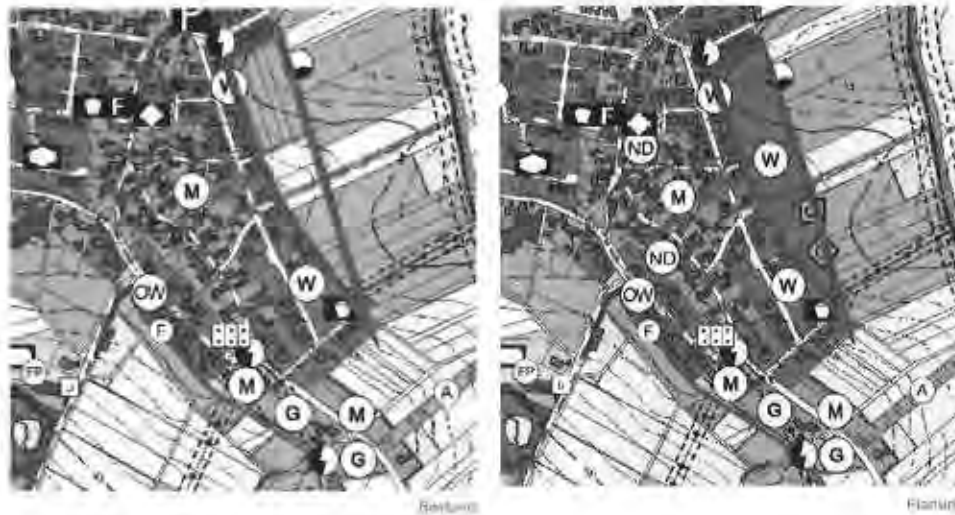
Planung

- Hinweise zum Artenschutz sollten in der Flächenbeschreibung ergänzt werden

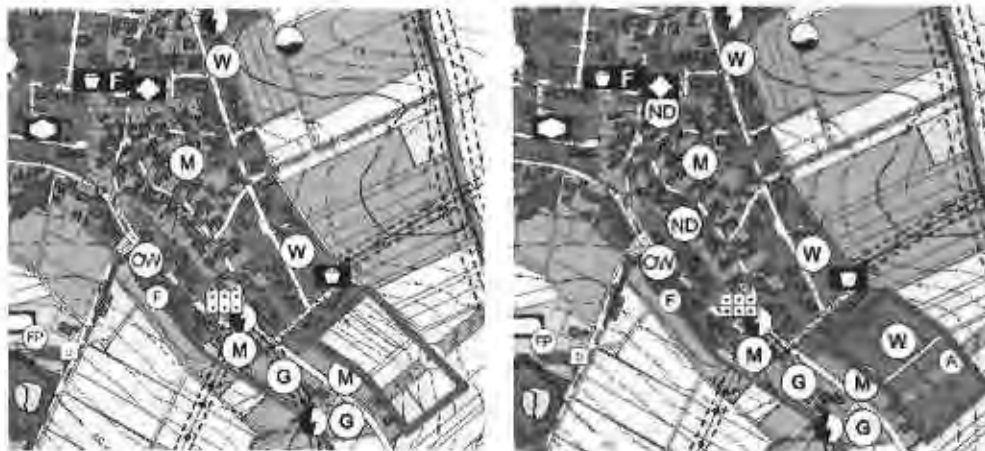
F10: Grünfläche „Freizeit und Erholung“ – Alter Sportplatz

Planung

- In der Begründung sollten zum besseren Verständnis beispielhafte Nutzungen aufgezählt werden (Waldspielplatz,...)

F11: W 1 – Wohnbauflächen östlicher Ortsrand

- Flächen sollten in gemeindlichem Eigentum sein.
- Ggf. Nutzungskonflikt mit Emissionsradien des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der ausgewiesenen Fläche.
- Variante F11.1 wird bevorzugt.
- Ortsrandeingrünung und ggf. zu erhaltende Gehölzbestände darstellen.

F11.1: W 2 – Wohnbauflächen südöstlicher Ortsrand

- Variante wird gegenüber F11 bevorzugt.
- „Ausbuchtung“ könnte noch etwas zurückgenommen werden.
- Ortsrandeingrünung darstellen.

5. Weiteres Vorgehen

- Planer und Gemeinde überprüfen Gemischte Bauflächen auf die jeweilige Sinnigkeit.
- Die Ausgleichsflächen des Landkreises werden durch Herrn Beil angefordert.
- Büro Wegner erhält den in Aufstellung befindlichen Gewerbebebauungsplan im Norden Geiselbachs von der Gemeinde.
- Genehmigungen der landwirtschaftlichen Betriebe (Emissionsradien) werden geprüft (Unterlagen von Gemeinde / AELF?)

Veitshöchheim, den 01.07.2019



Robin Röhl, Wegner Stadtplanung

oder Abfallwirtschaft@lra-ab.bayern.de
Internet: www.landkreis-aschaffenburg.de

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten und Rechten nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) finden sie auf unserer Webseite unter www.formulare-landkreis-ab.de.

 *Bevor Sie diese E-Mail ausdrucken, überlegen Sie bitte, ob dies wirklich erforderlich ist.*

LANDRATSAMT ASCHAFFENBURG

EINGEGANGEN: 05.07.2019



Landratsamt Aschaffenburg • 63736 Aschaffenburg

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Engenthal 42
97725 Elfershausen

Abfallwirtschaft

Sachbearbeitung	Bruno Salier
Zimmer-Nr.	3.20
Telefon	06021/394-510
Telefax	06021/394-901
E-Mail	abfallwirtschaft@Lra-ab.bayern.de
Internet	www.landkreis-aschaffenburg.de

Unsere Öffnungszeiten:

Montag – Freitag	8 – 12 Uhr
Donnerstag	14 – 17 Uhr
sowie nach Vereinbarung	

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 22.3
Unser Zeichen:

Aschaffenburg, 05.07.2019

Abfallrecht; Flächennutzungsplan der Gemeinde Geiselbach, Altdeponien im Gemeindegebiet Geiselbach

Anlagen: 3 Lageplanausschnitte (Kopien)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Beil,

wie mit Ihnen vereinbart, übersenden wir Ihnen drei Lageplanausschnitte über die Standorte der rekultivierten Hausmülldeponien. Leider liegt uns kein besseres Kartenmaterial vor. Möglicherweise kann Ihnen die Gemeinde Geiselbach hier weiterhelfen.

Die Deponien befinden sich auf folgenden Grundstücken:

- Gemarkung Geiselbach, Fl.Nr. 7239, Gesamtfläche der Deponie: 5200 m²,
- Gemarkung Geiselbach, Fl.Nr. 1123, Gesamtfläche der Deponie: 1000 m²,
- Gemarkung Geiselbach-Omersbach, Fl.Nr. 352, Gesamtfläche der Deponie: 9000 m².

Dienstgebäude:
Bayernstr. 19,
63736 Aschaffenburg

Telefon: 06021/394-0
Telefax: 06021/394-486
E-Mail: poststelle@Lra-ab.bayern.de

Erreichbarkeit:
Buslinien 7 und 25 (Haltestelle Landratsamt)
Buslinien 23 und 44 (Haltestelle Vordorf)
Buslinien 20, 42 und 45 (Haltestelle Auf der Straßacker)

Konten der Kreiskasse Aschaffenburg
Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau
Raiffeisenbank Aschaffenburg AG

Kto.-Nr. 83 018
Kto.-Nr. 1 418 980

BLZ 755 500 00
BLZ 755 525 14

IBAN: DE38 7366 9000 0000 0630 16
IBAN: DE88 7366 9014 0001 4188 90

BIC: 24120330
BIC: GENODE33HAN



Wie bereits mitgeteilt, ist die ehemalige Hausmülldeponie auf Fl.Nr. 415 der Gemarkung Geiselbach als Altlast im Altlastenkataster eingetragen. Die Bearbeitung erfolgt bei unserem Sachgebiet 82, Wasser- und Bodenschutz, nach Bodenschutzrecht.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



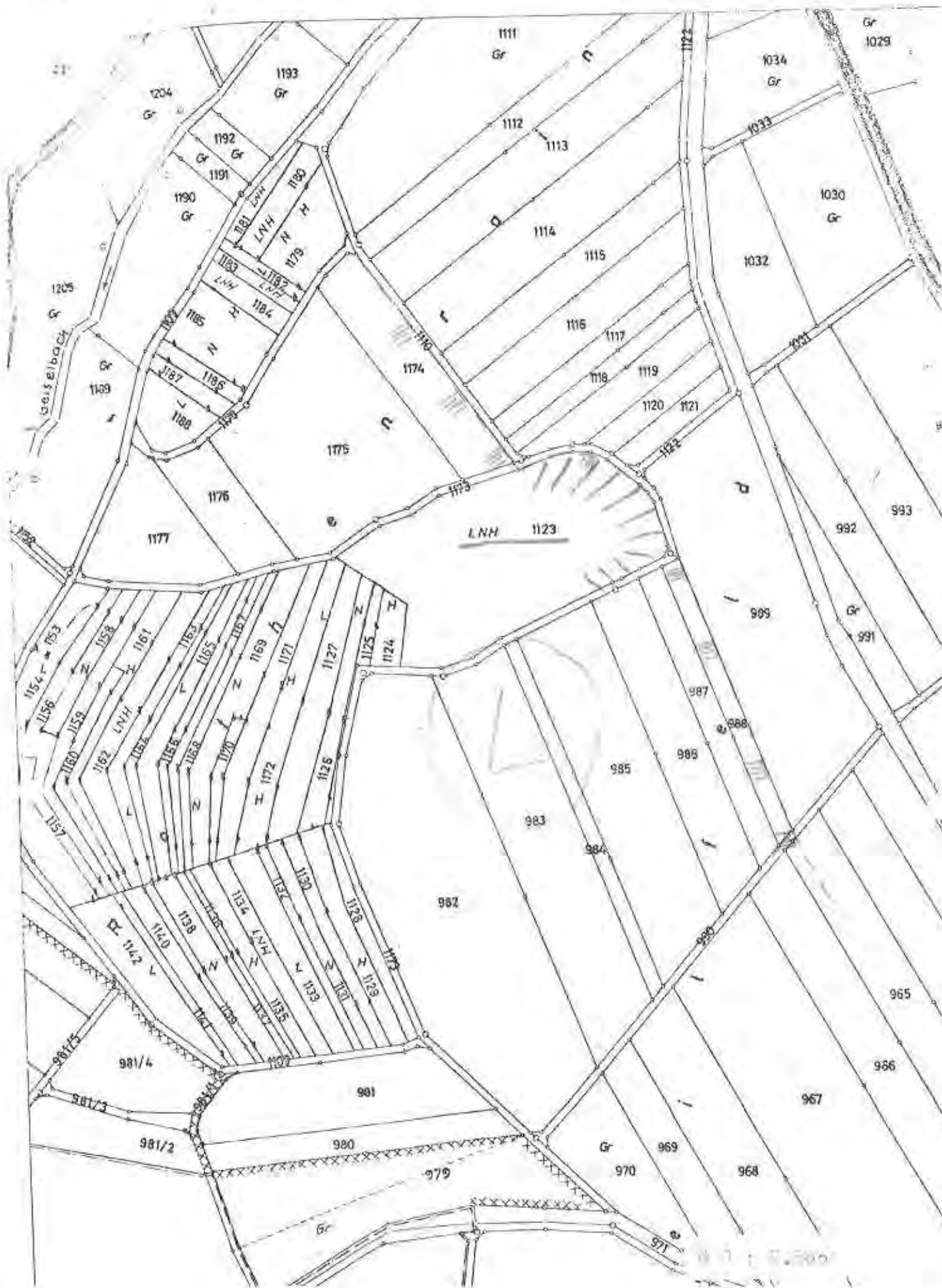
Bruno Sauer

a)

Purcell



b)



Drainage
of the Riverbank

(2)



Vollzug der Baugesetze und des BImSchG;**Gemeinde Geiselbach****Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan**

➤ Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB; Vorentwurf des FNP's i. d. F. vom 22.05.2019

Zum Schreiben des Büros Wegner Stadtplanung vom 05.06.2019

I. Fachtechnische Stellungnahme

Sachverhalt:

Das Büro Wegner Stadtplanung wurde mit der Neuaufstellung des FNP's der Gemeinde Geiselbach beauftragt und bittet - gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - den Immissionsschutz, zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Vorgelegt wurde der Vorentwurf des FNP's in der Fassung vom 22.05.2019.

Da seitens des Immissionsschutzes die Frist zur Abgabe der Stellungnahme nicht eingehalten werden konnte, wurde um Fristverlängerung bis 18.07.2019 gebeten (s. E-Mail an das Büro Wegner Stadtplanung vom 04.07.2019).

Bewertung / Stellungnahme:**1. Allgemeines**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Bewahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden sollen.

Bei der Neuaufstellung des FNP's der Gemeinde Geiselbach ist aus Sicht des Immissionsschutzes zu ermitteln, inwieweit es durch die Planung zu umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt kommen kann; d.h., ob im Plangebiet nach Umsetzung des FNP's weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Zu bewerten sind dabei Immissionen charakteristischer Luftschadstoffe und Geruchsstoffe, nicht-ionisierender Strahlung sowie Schall-Immissionen, verursacht durch Verkehr, Gewerbe- und Industriebetriebe bzw. Einrichtungen der öffentlichen Versorgung (Energieanlagen).

charakteristischer Luftschadstoffe und Geruchsstoffe, nicht-ionisierender Strahlung sowie Schall-Immissionen, verursacht durch Verkehr, Gewerbe- und Industriebetriebe bzw. Einrichtungen der öffentlichen Versorgung (Energieanlagen).

Da bei der Aufstellung eines FNP in der Regel weder die Nutzung des Gebiets noch Art, Ausmaß und Dauer der vom Gebiet ausgehenden Emissionen bekannt sind, empfiehlt es sich:

- a. eine hinreichende Sachverhaltsermittlung mit Blick auf die bestehende Immissionssituation im Plangebiet vorzunehmen;
- b. auf ausreichende Abstände zwischen Gewerbe- bzw. Industriegebiete und schutzbedürftigen Nutzungen in Wohn- bzw. Mischgebieten (z.B. Wohnungen oder Büroräume) zu achten;
- c. eine sinnvolle räumliche Anordnung der einzelnen Nutzungsgebiete innerhalb des Plangebiets des FNP vorzunehmen; oder – falls Ersteres nicht möglich ist – bereits in der Begründung zum FNP darauf hinzuweisen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans für gewisse Gebiete, die zulässigen Nutzungen abgestuft werden müssen - z.B. durch Ausweisung eines abgestuften Gewerbegebiets - bzw. dass gewisse Nutzungen gänzlich ausgeschlossen werden müssen (s.a. §5, Abs. 2, BauGB); und
- d. ggf. bereits in der Bauleitplanung Immissionsrichtwerte bzw. Emissionsgrenzwerte (z.B. Geräuschkontingentierung) festzusetzen.

Hinweise zur räumlichen Gliederung eines Plangebiets können zum Beispiel dem Dokument *„Immissionsschutz in der Bauleitplanung – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“* des Landes Nordrhein-Westfalen entnommen werden. Dort wird als unterstes Maß für den Abstand zwischen Gebieten mit „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ und reinen Wohngebieten 100 m angegeben. Dagegen sind innerhalb von Misch-, Kern- und Dorfgebieten Betriebe des Handwerks und andere „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ nachbarverträglich, weshalb Abstände zwischen diesen Gebieten und hauptsächlich dem Wohnen dienenden Gebieten nicht erforderlich sind; gleiches gilt in Wohngebieten für die Verträglichkeit zulässiger „nicht störender Handwerksbetriebe“ und Läden, die der Versorgung dieser Gebiete dienen.

Falls sich durch die Ausweisung ausreichender Abstände zwischen nicht nebeneinander verträglichen Gebieten Zwischenzonen ergeben, kann dort eine weniger schutzbedürftige Nutzung ausgewiesen werden.

Bei der Neuplanung eines Gebiets, in dem bereits eine Gemengelage vorliegt, greift das Verbesserungsgebot.

2. Lärmschutz

2.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988, Nr. II B 8-4641.1-001/87, AllMBI Nr. 16/1988 S. 670, wurde die DIN 18005 Teil 1 zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau eingeführt. Die in ihr enthaltenen Belastungsannahmen und Berechnungsverfahren sind mit anderen Normen und Richtlinien – beispielsweise des Straßenbaus – abgestimmt.

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Mai 1987 sind in Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung unter anderem folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen, deren Einhaltung oder Unterschreitung anzustreben ist, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden:

- Bei reinen Wohngebieten (WR):
tagsüber 50 dB(A)
nachts 35 bzw. 40 dB(A)
- Bei allgemeinen Wohngebieten (WA)
tagsüber 55 dB(A)
nachts 40 bzw. 45 dB(A)
- Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen:
tagsüber und nachts 55 dB(A)
- Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI):
tagsüber 60 dB(A)
nachts 45 bzw. 50 dB(A)
- Bei Gewerbegebieten (GE):
tagsüber 65 dB(A)
nachts 50 bzw. 55 dB(A)
- Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart:
tagsüber 45 bis 65 dB(A)
nachts 35 bis 65 dB(A)

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen der sonstigen Nutzung bezogen werden.

Die Orientierungswerte aneinandergrenzender Baugebiete sollten sich möglichst um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. (Für Straßenverkehrslärm wäre somit der Höhere der beiden Nachtwerte heranzuziehen.)

Die Orientierungswerte stimmen in ihrer Höhe mit den Immissionsrichtwerten gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998, GMBI 1998 Nr. 26 S. 503 ff, überein, die in der Regel bei der Beurteilung von Lärmimmissionen, die durch Anlagen verursacht werden, herangezogen wird.

Als Tag gilt in der Regel der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, als Nacht der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich

2.2 Verkehrslärm

Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sollte immer angestrebt werden. Nur in besonders begründeten Ausnahmefällen besteht für eine Gemeinde die Möglichkeit, einen Abwägungsspielraum bis zur Ausschöpfung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auszuschöpfen.

Die verkehrstechnische Erschließung von Gewerbegebieten und Gebieten, in denen es zu erhöhter Schallemission kommen kann, bspw. Sondergebiete für Feuerwehr oder Freizeitanlagen, sollte stets so erfolgen, dass Wohngebiete davon nicht tangiert werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen:

- Für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime
tagsüber 57 dB(A)
nachts 47 dB(A)
- Für ein allgemeines und ein reines Wohngebiet (WA, WR)
tagsüber 59 dB(A)
nachts 49 dB(A)

- Für ein Dorf- bzw. Mischgebiet (MD, MI)
tagsüber 64 dB(A)
nachts 54 dB(A)
- Für ein Gewerbegebiet (GE)
tagsüber 69 dB(A)
nachts 59 dB(A)

2.3 Sport- und Freizeitanlagen

Spielplätze und Bolzplätze sowie Freizeitanlagen, von denen erfahrungsgemäß zeitweise störende Lärmimmissionen verursacht werden können, sollten schalltechnisch günstig in Bezug auf benachbarte Wohnungen konzipiert werden bzw. ausreichende Abstände zu Wohnungen aufweisen.

3. Luftreinhaltung: Tierhaltungen

Bei der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere von Intensivtierhaltungen, können luftverunreinigende Emissionen auftreten, die in benachbarten Wohngebieten zu Belästigungen führen können. Wenn Wohngebiete näher an im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftliche Betriebe heranrücken, können mithilfe der VDI-Richtlinie 3471 – Emissionsminderung Tierhaltung Schweine – vom Juni 1986 und der Arbeitshilfe des Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ Mindestabstände zwischen Tierhaltungen und Wohnhäusern bestimmt werden. Zum Beispiel sollte zwischen Rinderhaltung und heranrückender Wohnnutzung ein Mindestabstand von ca. 100 – 120 m nicht unterschritten werden.

4. Zum Vorentwurf des FNPs: die Gebietsausweisungen im Einzelnen

- *F1: GE1 – Gewerbliche Baufläche „Sportplatzgelände“*

Durch die Eingliederung der bisherigen Grünfläche (Sportplatz) in das bestehende Gewerbegebiet, rückt dieses näher an die bestehende Wohnbebauung bzw. grenzt südwestlich direkt an das Wohngebiet.

Die im FNP als „Puffer“ vorgesehene Grünfläche im südöstlichen Zwischenbereich ist aus Sicht des Immissionsschutzes nicht groß genug, um ausreichende Abstände (gemäß §50 BImSchG) zwischen den Gewerbebetrieben und den schutzbedürftigen Wohnungen zu gewährleisten. Es ist also fraglich, ob im betreffenden Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können, weshalb empfohlen wird, entweder den Pufferstreifen zu verbreitern oder bereits in der Be-

gründung zum FNP auf Nutzungsbeschränkungen (z.B. Festlegung von Emissionskontingenten, Ausschluss von erheblich belästigenden Betrieben, usw.) bzw. auf die Notwendigkeit einer weiteren Abstufung des G-Gebiets im nachgelagerten B-Plan-Verfahren hinzuweisen (z.B. Ausweisung eines GE_a-Gebiets mit Immissionsrichtwerten) – ggf. auch auf geeignete passive und aktive Schutzmaßnahmen. Eventuell könnte auch die Ausweisung eines weniger sensiblen „Zwischengebiets“ im südlichen Bereich Abhilfe schaffen (z.B. die Ausweisung eines MI-Gebiets).

Im Rahmen der Umweltprüfung sollte die Vorbelastung des angrenzenden Wohngebiets mit Geräuschemissionen geprüft und bewertet werden.

- *F2: GE2 – Gewerbliche Baufläche südlich des GE „Birkenhainer Straße III“*

Das GE-Gebiet soll direkt an das südlich gelegene Wohngebiet angrenzen. Ein Abstand zwischen beiden Gebieten ist nicht vorgesehen. Somit ist nicht sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die beiden Optionen, die zur Erschließung des Geländes in Betracht gezogen werden, sowie die Vorbelastung des angrenzenden Wohngebiets mit Geräuschemissionen zu bewerten. Die Kommentare zu F1 gelten analog.

- *F3: GE3 – Gewerbliche Baufläche westlich des GE „Birkenhainer Straße“*

Auch hier rückt das GE-Gebiet direkt an die südliche Wohnbebauung heran. Dies scheint zwar, da das GE-Gebiet, das im Zuge der Planung erweitert werden soll, schon jetzt an die Wohnbebauung grenzt, nachbarschaftsverträglich; dies sollte aber im Rahmen der Umweltprüfung, unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung, geprüft und bewertet werden.

- *F4: Umwandlung gemischter Bauflächen (M-Gebiet) in Grünfläche*

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung der Grünfläche.

- *F5: Umwandlung von Wohnfläche in Grünland*

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung des Grünlands.

- *F6: GE4 – Gewerbliche Baufläche ST2305 / AB12*

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets.

○ *Alternative F6.1: GE5: Gewerbliche Baufläche östlich der ST2306*

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbegebiet. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Option „F6.1“, wegen des vergleichsweise doppelten Abstands zur nächsten Wohnbebauung, günstiger zu bewerten als die Option „F6“.

○ *Alternative F6.2: GE6 – Gewerbliche Baufläche östlich der ST2306*

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen diese Option. Sie ist aus Sicht des Immissionsschutzes im Vergleich zu den Varianten F6 und F6.1 zu bevorzugen, da die Abstände zu den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen hier am größten sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die einzelnen Varianten zu prüfen und, abhängig von der jeweiligen Nutzungsart und dem Umfang der Nutzung im Gebiet „Freizeit, Erholung, Sport“ (F7) bzw. im Gewerbegebiet (F6), zu bewerten. Dabei sollte der Grundsatz „Lärm-zu-Lärm“ beachtet werden, d.h. es sollten die lautesten Nutzungen konzentriert und in größtmöglichem Abstand zu sensiblen Nutzungen angesiedelt werden. Berücksichtigt werden sollte zudem die Möglichkeit einer künftigen Erweiterung des Gewerbegebiets.

• *F7: G1 – Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“*

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung des Freizeit- Erholungs- und Sportgebietes.

○ *Alternative F7.1: G2 – Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“*

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen diese Option. Wegen des im Vergleich zur Option F7 größeren Abstands zu den bestehenden Wohngebieten scheint diese Variante günstiger.

○ *Alternative F7.2: G3 – Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“*

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen diese Option. Wegen des im Vergleich zur Option F7 und 7.1 größeren Abstands zu den Wohnbebauungen scheint diese Variante am günstigsten.

Zum Umfang der Umweltprüfung und zur Wahl der Umsetzungsvariante gilt der Kommentar zur Änderung „F6“ analog.

• *F8: GF – Gemeindebedarfsfläche (Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus,...)*

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken ge-

gen die geplante Ausweisung der Gemeindebedarfsfläche. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass es - abhängig vom Nutzungsumfang von Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus - zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft in den nördlich gelegenen Wohngebieten kommen könnte, sollte in der Begründung zum FNP festgeschrieben werden, dass im B-Plan-Verfahren oder spätestens im Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Nutzungen der Nachweis der Nachbarschaftsverträglichkeit durch eine Schall-Immissionsprognose erbracht werden muss.

- *F9: R - Rekultivierung ehemalige Tongrube „Zeller“ – Auffüllungen*
Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
- *F10 - Grünfläche „Freizeit und Erholung“ – Alter Sportplatz*
Wegen des großen Abstands der Fläche zu den nächstgelegenen Wohngebieten, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung.
- *F11: W1 – Wohnbauflächen östlicher Ortsrand (OT Omersbach)*
Geplant ist die Erweiterung eines Wohngebiets um Flächen, die bisher als Grünland dargestellt sind. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
 - *Alternative F11.1: W2 – Wohnbauflächen südöstlicher Ortsrand (OT Omersbach)*
Im Vergleich zur Option „F11“ liegt das Wohngebiet bei dieser Variante näher am bereits bestehenden Gewerbegebiet im Südwesten. Deshalb ist die räumliche Anordnung ungünstiger als bei Option F11.
Sofern diese Option weiterverfolgt werden soll, ist in der Umweltprüfung nachzuweisen, dass im Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Hinweis:

In der Begründung zum FNP sollte unter Punkt 1.1 „Rechtliche und fachliche Grundlagen“ mit aufgenommen werden:

- das BImSchG,
- die DIN18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, und
- (ggf.) weitere Richtlinien wie zum Beispiel die TA-Lärm.

Alexander Fecher

Alexander Fecher

II. In Abdruck:
An das
Sachgebiet 91
im Hause

EINGEGANGEN 23. Juli 2019

III. Original:
An das
Planungsbüro Wegner Stadtplanung
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

IV. z. A. (Verfahren abgeschlossen)

LANDRATSAMT ASCHAFFENBURG



Landratsamt Aschaffenburg • 63736 Aschaffenburg

Wegner Stadtplanung
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

EINGEGANGEN 24. Juni 2019

Kreisstraßenverwaltung

Dienststelle Auhofstraße 21
63741 Aschaffenburg
Sachbearbeitung Thomas Frieß
Zimmer-Nr. Auhofstraße 21, Zi. 302
Telefon 06021/394-418
Telefax 06021/394-917
E-Mail tiefbau@lra-ab.bayern.de
Internet: www.landkreis-aschaffenburg.de

Postanschrift: Bayernstraße 18
63739 Aschaffenburg

Unsere Öffnungszeiten:

Montag – Freitag 8 – 12 Uhr
Donnerstag 14 – 17 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Aschaffenburg, 19. Juni 2019

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 05.06.2019
Unser Zeichen 21.2-6300-AB 12/Frieß

**Vollzug des BauGB;
Gemeinde Geiselbach – Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Vorentwurfsunterlagen auf der von Ihnen verwiesenen Homepage der Gemeinde Geiselbach besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem vorgelegten F-Planentwurf i.d.F. vom 22.05.2019, wenn die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte berücksichtigt werden.

Ortsdurchfahrtsgrenzen

Der von dieser F-Plan-Änderung betroffene Streckenabschnitt der Kreisstraße AB 12 liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze (Erschließungsbereich).

Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone

Die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG (15 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße) und die Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 2 BayStrWG (30 m vom befestigten Fahrbahnrand) sind im Plan dargestellt und in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Baubeschränkung nicht nur für Werbeanlagen gilt, sondern für bauliche Anlagen aller Art.

Dienstgebäude:
Bayernstr. 18
63739 Aschaffenburg

Telefon 06021 / 394-0
Telefax 06021 / 394-099
E-Mail poststelle@lra-ab.bayern.de

Erreichbarkeit:
Buslinien 7 und 21 (Haltestelle Landratsamt)
Buslinien 23, 42 und 44 (Haltestelle Goldbacher Mähdorf)
Buslinien 20 und 45 (Haltestelle AOK)

Konten der Kreiskasse Aschaffenburg

Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau
Raiffeisenbank Aschaffenburg eG

Kto.-Nr. 63 018 BIC: BYLADEM3333
Kto.-Nr. 1 415 480 BIC: GENODEF33HAN



Grünplanung

Im Landschaftsplan sieht augenscheinlich verschiedene Eingrünungen der geplanten Bau-/Gewerbegebietes zur Kreisstraße hin vor. Mit diesen Eingrünungen besteht grundsätzlich Einverständnis.

Bei der entsprechenden Umsetzung bzw. Detailplanung ist darauf zu achten, dass Mindestabstände (RAL, RPS 2009 usw.) entlang der Kreisstraße eingehalten werden und die notwendigen Anpflanzungen außerhalb des Straßengrundstückes erfolgen.

Die Eingrünungen im Bereich der Anbauverbotszone dürfen nicht Bestandteil des Natur- und Ausgleichskonzeptes sein, um eine spätere, mögliche Nutzung als Verkehrsfläche zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist die zukünftige Pflege des Bewuchses zur Kreisstraße hin sicherzustellen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

Die Detailplanung der Grünflächen sollte im Vorfeld mit der Kreisstraßenverwaltung abgestimmt werden.

Die neuen Ausgleichspflanzungen im Bereich des Kreisverkehrs St 2306 / Kr AB 12 wurden bereits berücksichtigt.

Lärmschutz

Im Bezug auf die vorhandenen Immissionen die von der Kreisstraße auf das Planungsgebiet des Bebauungsplanes einwirken sollten diese bei der Erstellung des Bebauungsplanes ebenfalls betrachtet und wenn notwendig Eingang in die Planungen finden.

Weiterhin ist in den Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplanes nachfolgende Formulierung aufzunehmen:

„Auf die von der Kreisstraße auf das Gewerbegebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Erschütterungen, Abgase usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden.“

Werbung & Beleuchtung

Beleuchtungseinrichtungen in den künftigen Bau-/Gewerbegebieten (Gebäude-, Hof- und Werbebeleuchtungen) dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße führen.

Werbung in der Anbauverbotszone ist nach Art. 23, BayStrWG unzulässig.

Werbung jenseits der 15 m Anbauverbotszone und innerhalb der Baubeschränkungszone (30 m) ist unter den folgenden einschränkenden Bestimmungen zulässig.

- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung angebracht werden

- Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet werden, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Dies bedeutet insbesondere:
 - Nicht überdimensioniert
 - Blendfrei
 - Nicht beweglich
 - In Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet
 - Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
 - Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig

Diese Bestimmungen sind in den Festsetzungen eines zukünftigen B-Planes aufzunehmen. Wird hiervon abgewichen, ist der Kreisstraßenverwaltung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen zur Prüfung vorzulegen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung an das überörtliche Netz kann nicht direkt über die Kreisstraße AB 12 erfolgen. Sie soll über die St 2606 bzw. die Ortsstraßen von Geiselbach erfolgen. Hierzu verweisen wir auf das gemeinsame Gespräch vom 05.06.2019 mit der Gemeinde Geiselbach und dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg.

Soweit zu unserer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach Erlangung der Rechtskraft des Flächennutzungsplans bitten wir um Überlassung einer genehmigten Fassung sowie des dazugehörigen Aufstellungsbeschlusses.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Frieß
TAR

Büro Wegner, Robin Röhl

Von: Eizenhoefer Elisa <Elisa.Eizenhoefer@lra-ab.bayern.de>
Gesendet: Mittwoch, 10. Juli 2019 10:47
An: "martin.beil@dietzpartner.de"
Cc: Info-Mails
Betreff: Ehemalige Deponie Geiselbach
Anlagen: Unterlagen Hausmülldeponie Geiselbach .pdf
Kategorien: Robin erledigt

Sehr geehrter Herr Beil,

wie letzte Woche telefonisch besprochen habe ich nochmals geschaut, ob ich nähere Infos zur Lage bzw. zum Umgriff der ehemaligen Deponie auf Flurnummer 415 Gemarkung Geiselbach finde. Leider habe ich keinen Lageplan der Deponie selbst mit Einzeichnung ihres Umgriffs, sondern nur die anbei beigefügten Unterlagen gefunden.

Eventuell sind bei der Gemeinde Lagepläne der Deponie vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen

Elisa Eizenhöfer
Landratsamt Aschaffenburg
Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
Bayernstr. 18
63739 Aschaffenburg

Telefon: 06021/394-401

Fax: 06021/394-920

E-Mail: Elisa.Eizenhoefer@lra-ab.bayern.de

Internet: www.landkreis-aschaffenburg.de



Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Cornellenstraße 1, 63739 Aschaffenburg

Landratsamt Aschaffenburg
Postfach 5 47

63736 Aschaffenburg

Landratsamt Aschaffenburg	
Eing. 02. Dez. 1997	

□ Hausanschrift: Cornellenstraße 1
63739 Aschaffenburg

Telefon: (0 60 21) 3 93-1
Telefax: (0 60 21) 3 93-3 59

Sprechzeiten: Montag bis Donnerstag:
8.00 - 11.30 Uhr und
13.30 - 15.00 Uhr
Freitag: 8.00 - 11.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Verkehrs- Buslinie 1, 4, 8
verbindung: Haltestelle Lamprechtstraße

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom
70.0-176-13/2-1
(Kat.-Nr. 6710001)
04.12.1995,
12.06.1997

Unsere Zeichen
2.1/71119-4477.8

Bearbeiter
Frau Berggötz

Gebäude/Nbst
□-416

Datum
27.11.1997

**Erhebung der Altstandorte und Altablagerungen in Bayern (Altlastenerhebung):
Ehemalige Mülldeponie auf dem Grundstück Flur-Nr. 415 der Gemarkung Geiselbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die ehemalige Mülldeponie ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt zu bewerten:

1. Lage der Deponie

Der Standort der Altdeponie befindet sich in der Gemarkung Geiselbach unmittelbar an der nordöstlichen Bebauungsgrenze auf dem Grundstück mit der Flurnummer 415, wobei eine Ausdehnung auf andere Grundstücke nicht auszuschließen ist. Die ehemalige Deponie erstreckt sich teilweise in dem vorgesehenen Geltungsbereich des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes (Stand 01.04.1997) „Zwischen Ziegelberg und Waldstraße“ der Gemeinde Geiselbach hinein. Darin ist sie neben dem o. g. Grundstück mit der Flurnummer 415 auch auf dem Grundstück mit der Flurnummer 433 eine Altablagerung eingezeichnet. Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet.

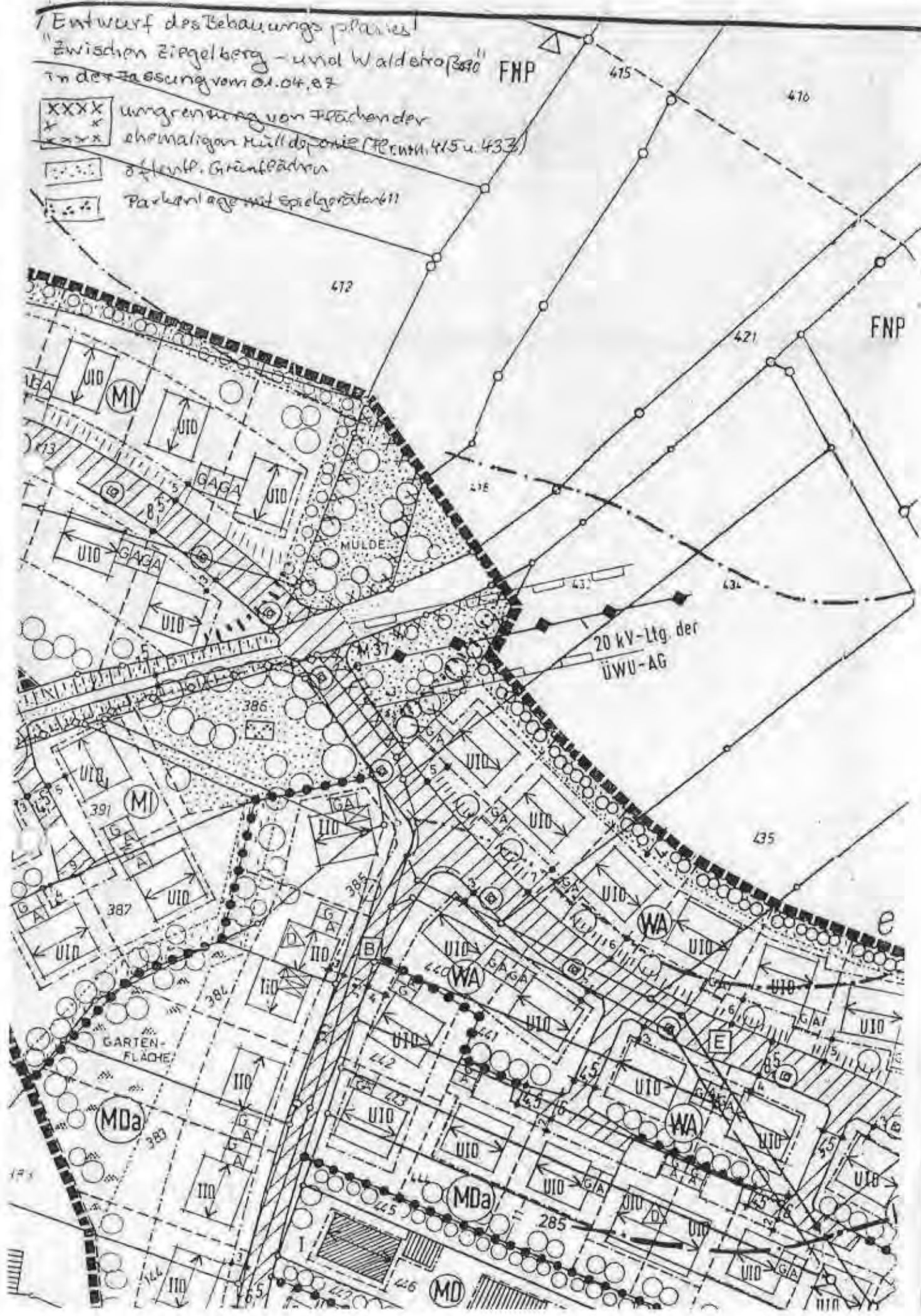
Nebenstelle:

□ Würzburger Straße 56
63739 Aschaffenburg

Entwurf des Bebauungsplanes
 "Zwischen Ziegelberg - und Waldhofstraße"
 in der Fassung vom 01.04.87

FNP

- XXXX umgrenzung von Flächen der ehemaligen Mülldeponie (FNP mit 415 u. 433)
- öffentl. Grünflächen
- Parkanlage mit Spielgeräten





Andreas Jung

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 5. Juli 2019 12:09
An: Poststelle
Betreff: Vorentwurf Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Sehr geehrte Gemeindevertreter und -verwaltung,
ich bin gegen die geplante Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes als auch die Erweiterung des bereits existierenden Gewerbegebietes, weil hierdurch eine weitere Versiegelung von Flächen durchgeführt werden muss. In dem vorgelegten Planentwurf ist keinerlei Begründung für hinsichtlich der Notwendigkeit dieser angedachten Maßnahme aufgeführt. Der Ort Geiselbach mit seinen beiden Ortsteilen verliert mit der Ausweisung weiterer gewerblich zu nutzenden Flächen seine Attraktivität und den Wohnkomfort.

[REDACTED]

Andreas Jung

Von: Marianne Krohnen
Gesendet: Freitag, 5. Juli 2019 09:10
An: [REDACTED]
Cc: Andreas Jung
Betreff: AW: neues Gewerbegebiet südliches des Kreisel

Hallo [REDACTED]

ich nehme den Einwand zur Kenntnis und habe die Nachricht an die Verwaltung weitergegeben.

Herzliche Grüße und ein schönes Wochenende

Eure

Marianne

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 5. Juli 2019 08:59
An: Marianne Krohnen <buergermeisterin@geiselbach.bayern.de>
Betreff: neues Gewerbegebiet südliches des Kreisel

Sehr geehrte Damen und Herren,
mein Mann und ich haben gegen ein neues Gewerbegebiet größte Bedenken, da hier in nicht unerheblicher Weise, Bodenflächen versiegelt werden und natürliche Lebensräume von Vögeln und Insekten noch weiter zerstört werden. Wie schon in der Presse zu lesen war, bildet sich gegen diese Initiative Widerstand, dem wir uns anschließen. Es kann nicht angehen, dass die Versiegelung der Böden wie bisher weiterbetrieben wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie, von dem Projekt abzusehen.
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Geiselbach 3

04.07.2019

Landw.-Betrieb

An
Vorstand - Gem. Geiselbach

Betr.: Widerspruch gegen Planungsentwurf zum
Bebauungsplan für Omerbach u. Geiselbach

Sehr geehrte Damen und Herren,
folgende Argumente sprechen gegen o.g. Planungsentwurf

1) Zu Flst. 507 in Omerbach:

Im Jahre 2015 wurde die Teilaussiedlung unseres
Betriebs auf bes. Grundstück genehmigt und ausgeführt.
(Mutterskubstall f. ca 100 Tiere) Nun soll die Bebauung
der Stallanlage erheblich näher rücken und somit voraus-
zusetzende Konflikte mit den Nachbarn, Behörden etc.
hervorrufen. (Emissionen vordr. Hst). Wir denken, wir
hätten Planungssicherheit für die Zukunft - wohl ein
Irrtum!

2) Zu Flst. ⁹³¹⁺ 932 in Geiselbach:

Durch den Bau von bereits zwei absurden Heiseln
wurde unser Betrieb durch Flächenentnahme erheblich
beeinträchtigt. Nun ein Gewerlegelbld auf o.g. Grundstück!
(übrigens eines der qualitativ besten Agrargrundstücke
der Gemeinde.) → Flächenfraß erster Güte!

Wir werden alles erdenklich mögliche unternehmen,

um diesen Planungsirrsinn zu stoppen!

Hierzu gehören massive Maßnahmen zur Information der Öffentlichkeit (Presse, Rundfunk etc.) sowie Aussprache übergeordneter Politiker, in deren Parteiprogrammen mit dem Stop von Flächenfraß geworben wird.

In der Hoffnung, daß doch die Vernunft und nicht völlige Planungsarbitrarie siegt, verbleibe ich mit

freundl. Gruß





Bayerischer Bauernverband
Würzburg
z. H. Frau Bohlender

Geiselbach, 11.07.2019

Sehr geehrte Frau Bohlender,

wie telefonisch besprochen, übersende ich Ihnen betreffs der Flächennutzungsplanänderungsvorhabens der Gemeinde Geiselbach eine Argumentensammlung aus meiner Sicht als Betroffener.

Ich betreibe im Ortsteil Omersbach eine Landwirtschaft als Mutterkunbetrieb im Vollerwerb. Durch die o.g. Planungen sowohl in Geiselbach als auch in Omersbach entstehen mir erhebliche Flächeneinbußen (10 % der Betriebsfläche!) sowie weitere gravierende Nachteile. Diese wären im Einzelnen:

1. Ganzer oder teilweiser Verlust folgender existenzbestimmender Eigentums- und Pachtflächen.
Geiselbach: Flst. 931 und 932 (Pacht)
Omersbach: Flst. 196/1, 186/1, 185, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514 (alle Pacht)
507 (Eigentum)
2. Flst. 507: Aufgrund behördlicher Weisung (AfL, Emissionsschutz, Bauamt, Straßen-Bauamt, Naturschutzbehörde etc.) wurde auf Flst. 507 im Jahre 2015 unser neuer Mutterkuhstall errichtet.
Dies geschah, um unseren Betrieb zukunftsfähig zu machen und den Inneren Ortsbereich zu entlasten. Durch besagte Erweiterung des Bebauungsplans werden nun die unteren Bereiche des Grundstücks in Anspruch genommen und die Bebauung rückt in erheblichem Maße an den landwirtschaftlichen Betrieb heran, was den Ärger und Konflikte mit den neuen Anwohnern förmlich hervorruft (Emissionen in Form von Lärm, Geruch, Insekten etc.). Außerdem wird die Fläche als Weideland zum Anweiden von Jungtieren sowie zur Heu- und Silagegewinnung benötigt!
3. Flst. 931, 932 in Geiselbach haben wir gepachtet. Es handelt sich betreffs der Boden-Qualität um die beste Fläche der gesamten Geiselbacher Gemarkung. Wir nutzen die Fläche in 5-jährigem Turnus zum Feldfutteranbau sowie zum Getreide- und Leguminosenanbau. Auf der nahezu ökologisch bewirtschafteten Fläche haben sich in den letzten Jahren zahlreiche Störche (teilweise bis zu 15 Stück gleichzeitig) etabliert. Der Lebensraum der Tiere würde durch die geplante Errichtung eines Supermarktes, von Sport- und Gewerbeflächen nahezu vollständig zerstört, womit dieselben von dort für immer vertrieben wären. Diese Naturschutzproblematik wurde bereits intensiv mit der Naturschutzbehörde erörtert.

4. Durch die in den letzten zwei Jahren errichteten aus meiner Sicht völlig überzogenen Kreisel wurden uns erhebliche Agrarflächen entzogen.

- a. Im Geiselbacher Kreisel ca. 3.000 m²
- b. Im Omersbacher Kreisel ca. 800 m²

Ich muss mich fragen, warum dies möglich ist angesichts der Tatsache, dass unsere in Bayern regierungsverantwortlichen Parteien CSU und Freie Wähler dem übermäßigen Flächenfraß in ihren Parteiprogrammen den Kampf angesagt haben?
Dies ist wohl nicht bis in die Provinz vorgedrungen oder wird dort geflissentlich ignoriert.

In der Hoffnung, dass meine Gedanken und Argumente auch in einer zweckrationalistischen Zeit Berücksichtigung finden und dass letztlich die Vernunft über die Planungswillkür obsiegt, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



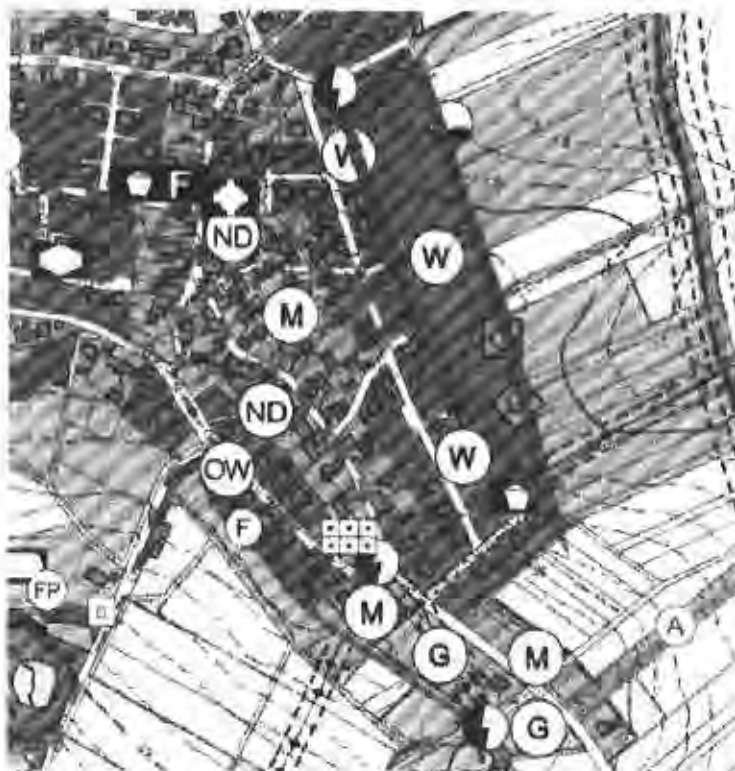
P.S. Die geplanten Bebauungsmaßnahmen dürften sich sicherlich nicht im Einklang mit dem vielpropagierten und diskutierten Volksbegehren zur Rettung der Bienen befinden !



Geiselbach, 3. Juli 2019

Gemeinde Geiselbach
Kirchstraße 6
63826 Geiselbach

Fristgerechter Widerspruch / Hinweise / Anregungen / Einwendungen
zum aktuellen Planentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit
integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Geiselbach, konkret der
Planungsvariante F11: W1 – Wohnbaufläche östlicher Ortsrand (Omersbach)



Plan 0001

Als direkter Anlieger der in Planungsvariante F11: W1 – Wohnbauflächen
östlicher Ortsrand (Omersbach) aufgezeigten Flächen und als teilweise
Eigentümer dieser Flächen legen wir Widerspruch gegen diese Planvariante ein
und weisen nachfolgend auf ggf. noch nicht bekannte Umstände hin.

Zur Begründung/Hinweise:

Eigene Nutzung:

Die Flächen schließen direkt an unser Wohnhaus an, sind teilweise an dritte zur Nutzung im Rahmen der Landschaftspflege überlassen und werden von uns als Lagerfläche, Streuobstwiesen und zur Erholung genutzt.

Naturschutz:

Es handelt sich hierbei nach unserer Einschätzung um ökologisch wertvolle Flächen mit einer größeren Anzahl an Obstbäumen (Streuobstwiesen), welche nicht einer Wohnbebauung geopfert werden sollten.

Die Flächen sind Heimat vieler Vögel (auch durch die von uns aufgestellten Nistkästen). Über den Wiesen fliegt täglich ein roter Milan und in der Dämmerung ziehen Fledermäuse dort ihre Kreise.

Geruchsbelästigung:

Ein ortsansässiger Landwirt hat, voraussichtlich auch um die Wohnbevölkerung möglichst wenig zu beeinträchtigen, eine Stallung außerhalb des Ortes realisiert.

Wir weisen darauf hin, dass es trotz eines Abstandes von gut 200 Metern zu unserem Wohnhaus vereinzelt zu Geruchsbeeinträchtigungen kommt. Wir haben uns inzwischen damit abgefunden und dies akzeptiert. Dennoch raten wir davon ab, eine Bebauung noch näher an diese Stallung zu planen.

Abwasser:

Durch die in der Höhenstraße 15 (in Verlängerung des Borngraben) relativ hoch liegenden Kanalisation ist es trotz bisher geringer Flächenversiegelung in der Vergangenheit bei starken Regenfällen wiederholt zu Überschwemmungen in unserem Keller gekommen. Bei zunehmender Flächenversiegelung gehen wir davon aus, dass die in diesem Bereich aktuell vorhandene Kanalisation für die zu erwartenden Abwassermengen nicht mehr ausreichen dürfte.

Eigentumsverhältnisse:

An unser Wohnhaus Flurnummer 186 schließt direkt die in unserem Eigentum befindliche Fläche 186/1 an. Nur durch die Straße davon getrennt, liegt die ebenfalls in unserem Eigentum befindliche Fläche 194/1, welche - bis auf einen schmalen Weg getrennt - an unsere Fläche 170/23 Am Heiligengarten reicht. Die genannten Flächen sind nachfolgend rot markiert.



Ich habe diese Flächen von meinem Vater übertragen bekommen mit der Bitte diese nicht zu veräußern. Daher stehen diese Flächen NICHT zum Verkauf. Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



E 04.07.19

Gemeinde Geiselbach
Kirchstraße 8

Geiselbach, 04.07.2019 83826 Geiselbach

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sehr geehrte Frau Kronen,
sehr geehrte Damen und Herren,

Ich als Anwohner möchte gegen den am 22.5.2019 neu aufgestellten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan fristgerecht folgende Einwände bezüglich der Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Omersbach F11: W1 vorbringen:

In der im Flächennutzungsplan gezeigten Fläche sind die vorhandenen ca. 50 Obstbäume / Streuobstwiesen nicht ersichtlich. Gerade das Volksbegehren „Rettet die Bienen“ zeigt uns, wie wichtig Streuobstbestände für unsere Natur und Bienen sind. Durch die neue Wohnbaufläche würde diese ökologisch wertvolle Fläche zerstört werden.

Ich bitte Sie Ihre Entscheidung diesbezüglich zu überbedenken, denn ich als Imker weiß nur zu gut wie wichtig solche Streuobstwiesen in unserer Natur sind.

Mit freundlichen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Gemeinde Geiselbach

Kirchstraße 1

63826 Geiselbach

4.7.2017

Betrifft: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, liebe Marianne

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan wird auf Seite 70 die gewerbliche Baufläche „Sportplatzgelände“ anführt.

Hier soll die bisherige Nutzungsfläche Parkplatz mit angrenzender Grünfläche zu einem gewerblichen Baugebiet umgestaltet werden. Hierbei wird die bisherige Grünfläche zwischen Sportplatz und den angrenzenden Grundstücken zur Weißteichstr. in ein Gewerbegebiet umgestaltet.

Hier wird meines Erachtens der Immissionsschutz außeracht gelassen. Nach Artikel 13 Abs. 2 Seveso III Richtlinien soll zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleiben.

Ebenso wird in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz gefordert, dass für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2912/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden müssen. In den entsprechenden Anlagen wird dann darauf hingewiesen, dass Wohngebiete Gebiete sind, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Hierzu gibt es in einem Anhang 1 entsprechende Abstandsempfehlungen. Im Anhang 2 wird dann davon gesprochen, dass der Abstand mindestens 200 Meter sein soll, da nicht bestimmt ist, welche gefährdende Stoffe in dem jeweiligen Gewerbegebiet verarbeitet oder genutzt werden. Da eine genaue Nutzung in

[REDACTED]

[REDACTED]

einem neu erschlossenen Gewerbegebiet nicht festgelegt werden kann, ist dieser Abstand unbedingt einzuhalten.

Konkret bedeutet dies, dass die bisherige Grünfläche zwischen dem Sportgelände und der Weißteichstraße zwingend erhalten bleiben muss und keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden kann.

Darüber hinaus weist das Gutachten bereits auf die besonderen Umstände des Artenschutzes in den entsprechenden Grünflächen hin, der auch einzuhalten ist.

Im Flächennutzungsplan wird kein Bezug genommen auf die durch das Gewerbegebiet entstehende Versiegelung und die damit entstehende Abwasserführung bei entsprechenden Wetterlagen. Hier ist zu befürchten, dass das Abwasser in geballter Form in das bisherige Wohngebiet geleitet wird, was dort erhebliche Schäden verursachen kann.

Nach den Ausführungen der Gemeindeverwaltung am 02.07. 2017 muss die Sporthalle als Schulsporthalle am bisherigen Ort erhalten bleiben. Welchen Sinn macht es nun, das Sportgelände ohne Baulichkeiten wie Umkleidekabinen, Aufenthaltsräume usw. für Sportler an das andere Ende der Gemeinde zu verlegen. Auch dies muss meines Erachtens bei der Umgestaltung dringend bedacht werden. Auch wäre Sport im Freien für die Schulkinder dann nicht mehr möglich, da ja das Sportgelände nicht mehr in Schulnähe liegt. Die Kinder der Geiselbacher Schule wären daher erheblich benachteiligt.

Ich stelle daher den Antrag, das Gelände in seiner bisherigen Form zu belassen und keiner gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Mit freundlichen

[REDACTED]

04.07.2019

Gemeindeverwaltung Geiselbach

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Widerspruch zum Bebauungsplanentwurf

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Damen und Herren,

am 02.07.2019 habe ich am Erörterungstermin zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes teilgenommen. Hierbei habe ich erfahren, dass das direkt an mein Grundstück [REDACTED] angrenzende Gelände (Wiese und Sportplatz) zum Gewerbegebiet umgewandelt werden soll.

Es wurde lediglich ein schmaler Grünstreifen zwischen meinem Wohngrundstück und dem Gewerbegebiet eingeplant.

Hierzu möchte ich meine Bedenken äußern und bitte den Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes abzuändern.

Begründung:

Zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet sollte mindestens ein Abstand von 200 Metern eingehalten werden. Es ist noch nicht bekannt, welche Gewerbebetriebe sich ansiedeln werden. Es muss mit Lärm und Geruchsbelästigung gerechnet werden. Auch werden des Nachts LKW in unmittelbarer Nähe zu den Wohnhäusern parken.

Deshalb ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in dieser unmittelbaren Nähe unzumutbar,

[REDACTED]



Gemeindeverwaltung Geiselbach
Bürgermeisterin Frau M. Krohnen
Kirchweg 6
63826 Geiselbach

Geiselbach, 05.07.2019

**Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes –
Widerspruch zum Bebauungsplanentwurf**

Sehr geehrte Frau Krohnen, sehr geehrte Damen und Herren,

am Dienstag, 02.07.2019 fand der Erörterungstermin zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes statt. Ich habe nun erfahren, dass mein Grundstück  direkt an dem neuen Gelände des Gewerbegebietes (Wiese und Sportplatz) liegt.

Nur ein sehr schmaler Grünstreifen zwischen unserem Wohngrundstück und dem neuen Gewerbegebiet wurde eingeplant.

Bevor wir in Geiselbach bauten, berichtete uns der zuständige Bausachbearbeiter, dass die Wiese zur möglichen Erweiterung des Sportgeländes, sein. Dies sollte auch nach 20 Jahren noch gelten.

Daher bitte Sie hiermit um eine Modifizierung des neuen Flächennutzungsplanes:

Zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet sollte der Mindestabstand von 200 m eingehalten werden.

Da die Gewerbetreibenden noch unbekannt sind, darf mit Lärm-, Schmutz- und Geruchsbelästigung gerechnet werden.

Zudem kann bei Schichtbetrieb und LKW-Verkehr die Nachtruhe beträchtlich gestört werden.

Die Zustimmung zur Bebauung in unmittelbarer Nähe der Einwohner ist unzumutbar und schmäleret zudem bereits jetzt schon, durch das bestehende Gewerbegebiet die Immobilie.





EINGEGANGEN 23. JULI 2019

REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTERMAIN – REGION 1

Regionaler Planungsverband Bayerischer Unterrhein – Region 1
Bayernstr. 18 • 63739 Aschaffenburg

WEGNER STADTPLANUNG
Tiergartenstraße 4 c

97209 Veitshöchheim

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
05.06.2019

(Bitte bei Antwort angeben)
Unser Zeichen
610/St

☎ (06021) 394
Durchwahl
2 75

Zimmer-Nr
1.15

Aschaffenburg
12.07.2019

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan; frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gemeinde Geiselbach, Landkreis Aschaffenburg Regionalplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der vorliegende Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft.

1. Vorhaben

Die Gemeinde Geiselbach im Landkreis Aschaffenburg hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Da ein Landschaftsplan bisher nicht vorhanden war, wurde auch dieser erarbeitet und in den Flächennutzungsplan integriert. Der Vorentwurf vom 22.05.2019 liegt nun zur Stellungnahme vor.

Geschäftsstelle: Landratsamt Aschaffenburg
Bayernstr. 18
63739 Aschaffenburg

Telefax: (06021) 3 94 - 9 79
oder 3 94 - 2 32
eMail: regionaler-planungsverband@ra-aschaffenburg.de

Bankverbindung:
Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau (BIC: 250 500)
Kontonummer: 250 180
IBAN: DE60 7955 0000 0000 2001 00 BIC: RYLADE33HAN

Mit ÖPNV: Buslinien 3, 5, 20, 22, 23, 26, 42, 43, 44, 45 • Haltestelle Goldbacher Wäldchen

Linie 7 • Haltestelle Landratsamt

2. Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Im Hinblick auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Besonders relevant im vorliegenden Fall sind:

2.1. Raumkategorie

Geiselbach ist Teil des Verdichtungsraums Aschaffenburg. Dieser soll weiterhin Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit innerhalb der Region sein (Ziel B II 1.2 RP1). Nach Z B II 1.4 RP1 soll die Siedlungstätigkeit innerhalb des Verdichtungsraumes jedoch bevorzugt in den Zentralen Orten erfolgen.

Ergebnis: Geiselbach ist Teil des Verdichtungsraums, jedoch kein Zentraler Ort. Die Siedlungstätigkeit soll sich daher sowohl im Wohnsiedlungs- als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (vgl. Z B II 1.8 RP1).

2.2 Bedarf

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Die Festlegungen des LEP zum Flächensparen (Grundsatz 3.1), zur Priorisierung der Innenentwicklung (Ziel 3.2) und zur Vermeidung von Zersiedelung (Ziel 3.3) sind anzuwenden. Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten ist dabei insbesondere der örtliche Flächenbedarf sorgfältig zu hinterfragen, wobei auch verfügbare Potenziale in den Nachbargemeinden in den Blick genommen werden sollten. Es sollten auch die Möglichkeiten interkommunaler Kooperationsformen in die planerischen Überlegungen einfließen (Festlegungen 3.1 LEP).

2.2.1 Wohnen

Ausweisung:

Für die Gemeinde Geiselbach wird in den nächsten Jahren ein Bedarf von zusätzlichen 114 Wohneinheiten gesehen (Begründung S. 66). Die erforderlichen Flächenausweisungen werden mit dem Auflockerungsbedarf begründet.

Reserven im Bestand:

Derzeit gibt es in der Gemeinde Geiselbach 120 Baulücken, darüber hinaus leerstehende Wohngebäude und geringfügig bebaute Flächen. Dazu kommen in den nächsten Jahren noch Wohnungen mit Leerstandsrisiko. Aus dem Bestand heraus werden 50% (ca. 60 Wohneinheiten) als „aktivierbare“ Bauflächenreserve berücksichtigt.

Flächenreserven:

Dazu kommen im FNP bereits ausgewiesene Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen (lt. Begründung S. 104: 1,57 ha gemischte Bauflächen, 3,94 ha Wohnbauflächen). Die Angaben fehlen in der Begründung auf S. 67 und sollten ergänzt werden. Diese Bauflächen bieten lt. Begründung Platz für zusätzliche 104 Wohneinheiten, wobei die gemischten Bauflächen mit einer Grundstücksgröße von 1.100 m² äußerst großzügig angesetzt sind.

Angeichts der o.g. Ziele zum Flächensparen sollte diese Angabe geprüft und ggf. angepasst werden.

Bedarfsprognose:

Lt. Begründung stehen 143 Wohneinheiten als Potenzial zur Verfügung, womit der ermittelte Bedarf von 114 Wohneinheiten für die nächsten 20 Jahre gedeckt wäre. Die Angabe der 143 Wohneinheiten passt nicht zu den aufgeführten Potentialen von 60 Wohneinheiten (Baulücken) und 104 Wohneinheiten (Flächenreserven). Daraus ergäbe sich eine Summe von 164 Wohneinheiten. Diese Angaben sollten geprüft und ggf. korrigiert werden.

Neuausweisung und Rücknahme:

Als Potenzialflächen „Wohnen“ (Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen) wurde im Vorentwurf nur eine Wohnbaufläche im Omersbach mit ca. 2,2 ha neu dargestellt (bzw. Variante 1). In Geiselbach wurden im Gegenzug Potenzialflächen „Wohnen“ (Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen) in einem Umfang von ca. 2,2 ha zurückgenommen. Die Bemühungen der Gemeinde Geiselbach, auch eine Weiterentwicklung des Ortsteiles Omersbach anzustreben, werden anerkannt. Dennoch weisen wir daraufhin, dass gemäß Begründung zu Ziel B II 2.2 RP1 in der Regel der Hauptort Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit sein sollte, um eine Zersplitterung der Siedlungsvorhaben und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Ergebnis der Bewertung:

Das Kapitel „5.1.1 Siedlungsentwicklung – Wohnbauflächenbedarf“ in der Begründung (S. 66 f.) sollte h.E. in Bezug auf die Bilanzierung der Ausweisung, insbesondere hinsichtlich bereits im FNP dargestellter Bauflächen, nochmals überarbeitet werden.

Die Neuausweisung sowie die Beibehaltung bereits ausgewiesener Flächen im FNP als Potenzialflächen „Wohnen“ kann von der Summe her insgesamt als moderat betrachtet und akzeptiert werden. Dennoch sollte überlegt werden, ob die Neuausweisung im Ortsteil Omersbach bzw. die Beibehaltung ausgewiesener Flächen in Geiselbach doch geringer ausfallen sollte, um angesichts der Baulücken sowie der zu erwartenden Leerstände zunächst zu versuchen, die Innenentwicklungspotenziale stärker anzugehen statt Alternativen im Außenbereich anzubieten. Sofern Neubaugebiete künftig ausgewiesen werden, sollte die Gemeinde geeignete Maßnahmen ergreifen (wie z.B. vertragliche Regelungen, Grundstücksankäufe, etc.), so dass die Bauplätze im Sinne des Flächensparens auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen (vgl. Ziel 3.1 LEP).

2.2.2 Gewerbe

Ausweisung:

Lt. Begründung S. 64 strebt die Gemeinde Geiselbach eine Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze an. Im FNP-Entwurf werden im bestehenden Gewerbegebiet im Norden von Geiselbach kleinere Arrondierungen vorgenommen. Außerdem ist vorgesehen, durch Verlagerung der Sportflächen Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe zu schaffen. Daraus ergibt sich eine Summe von ca. 4,2 ha für die Neuausweisung von

gewerblichen Bauflächen im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets. Weiterhin ist im Süden von Geiselbach ein neuer Gewerbestandort für Neuansiedlungen in einem Umfang von ca. 4,7 ha (ohne Varianten) geplant.

Ergebnis der Bewertung:

Gemäß Ziel B II 1.8 RP1 soll sich in den nicht-Zentralen Orten der Region die gewerbliche Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Im gewerblichen Siedlungswesen ist zudem verstärkt interkommunal Vorsorge zu treffen (Grundsatz B II 4.1 RP).

Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist der örtliche Flächenbedarf sorgfältig zu hinterfragen, wobei auch verfügbare Potentiale in den Nachbargemeinden (z.B. im Rahmen von interkommunalen Kooperationsformen) in den Blick genommen werden sollten (siehe Begründung zu G 3.1 LEP).

Die Begründung sollte daher hinsichtlich des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nochmals überarbeitet werden. Grundsätzlich wird anerkannt, dass die Gemeinde Geiselbach im Zuge einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch einen gewerblichen Reservestandort einplant. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass ein verbindlicher Bauleitplan erst dann angezeigt ist, wenn der Bedarf entsprechend begründet ist.

2.3 Einzelne geplante Bauflächen

Im Folgenden nehmen wir zu einzelnen neugeplanten Bauflächen Stellung. Gegen Bauflächen, die nicht aufgeführt sind, bestehenden keine Einwände.

2.3.1 F6: GE 4 - Gewerbliche Baufläche St 2305 / AB 12

Die geplante gewerbliche Baufläche im Süden von Geiselbach ist lt. Begründung notwendig, da das Gewerbegebiet im Norden keine gewerbliche Entwicklung mehr zulässt. Dieser Aussage kann so nicht gefolgt werden, da durch die geplante Umwandlung des Sportplatzes in gewerbliche Baufläche (Neuausweisung F1) wiederum Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Gewerbegebiet geschaffen werden. Außerdem fehlen in der Begründung Angaben zum Gewerbeflächenbedarf sowie zu Möglichkeiten der interkommunalen Kooperation. Außerdem sollte als Alternative geprüft werden, ob eine zusätzliche gewerbliche Baufläche auch im Umfeld des bestehenden Gewerbegebietes im Norden von Geiselbach ausgewiesen werden könnte, z.B. östlich der St 2306 oder nördlich an das Gewerbegebiet anschließend bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets.

Ergebnis der Bewertung: Gegen die gewerbliche Baufläche F6 werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Es besteht allerdings Nachbesserungsbedarf hinsichtlich Bedarfsbegründung sowie Planungsalternativen (bevorzugt im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets).

2.3.2 F6.1: GE 5 - Gewerbliche Baufläche östl. St 2306

Die gewerbliche Baufläche F6.1 ist als Alternative zur geplanten gewerblichen Baufläche F6 vorgesehen. Die regionalplanerische Prüfung hat ergeben, dass diese Baufläche vollständig im Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ liegt (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ i.V. m. Z B IV 2.1.1.2 RP1). Nach Ziel B IV 2.1.1 RP1 soll in Vorranggebieten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Gewinnung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen zukommen. Vorranggebiete sind gemäß Art. 2 Nr. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Ziele der Raumordnung und damit abschließend abgewogen. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die regionalplanerische Prüfung hat außerdem ergeben, dass für die Alternativfläche F6.1 ein Siedlungszusammenhang nach Ziel 3.3 LEP zu prüfen wäre.

Ergebnis der Bewertung: In einem regionalplanerischen Vorranggebiet ist eine Bauflächenausweisung nicht zulässig. Die gewerbliche Baufläche F6.1 wird aufgrund der Lage im regionalplanerischen Vorranggebiet ST3 „Östlich Geiselbach“ abgelehnt.

2.3.3 F 6.2: GE 6 - Gewerbliche Baufläche östl. St 2306

Die gewerbliche Baufläche F6.2 ist als Alternative zur geplanten gewerblichen Baufläche F6 vorgesehen. Die regionalplanerische Prüfung hat ergeben, dass diese Baufläche teilweise im Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ liegt und dass ein Siedlungszusammenhang zu prüfen wäre (siehe Ausführungen zur Baufläche F6.1 unter Punkt 2.3.2).

Ergebnis der Bewertung: Die gewerbliche Baufläche F6.2 wird aufgrund der teilweisen Lage im regionalplanerischen Vorranggebiet ST3 „Östlich Geiselbach“ abgelehnt.

2.3.4 F7: G 1 - Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“

Bei der geplanten Grünfläche „Freizeit, Erholung, Sport“ handelt es sich um eine Verlagerung des Sportplatzes aus dem Norden von Geiselbach. Die regionalplanerische Prüfung hat ergeben, dass diese Baufläche teilweise im Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ liegt und dass ein Siedlungszusammenhang zu prüfen wäre (siehe Ausführungen zur Baufläche F6.1 unter Punkt 2.3.2). Im Falle der geplanten Grünfläche wäre eine Siedlungsanbindung dann erforderlich, wenn zusätzlich zu den Grünflächen auch bauliche Anlagen dazu kommen sollten (z.B. Vereinsheim, etc.).

Ergebnis der Bewertung: Die geplante Grünfläche F7 wird aufgrund der teilweisen Lage im regionalplanerischen Vorranggebiet ST3 „Östlich Geiselbach“ abgelehnt. Es sollten weitere Alternativflächen in den Blick genommen werden.

2.3.5 F7.1: G 2 - Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“ (Var. 1) und F 7.2: G 3 - Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“ (Var. 2)

Die geplanten Grünflächen F7.1 und F7.2 sind Alternativen zur geplanten Grünfläche F7. Aufgrund der (teilweisen) Lage im genannten Vorranggebiet ST3 „Östlich Geiselbach“ und der zu prüfenden Siedlungsanbindung gelten dieselben Einwände wie unter Punkt 2.3.4 zur Baufläche F7.

Ergebnis der Bewertung: Die geplanten Grünfläche F7.1 und F7.2 werden aufgrund der Lage bzw. teilweisen Lage im regionalplanerischen Vorranggebiet ST3 „Östlich Geiselbach“ abgelehnt. Es sollten weitere Alternativflächen in den Blick genommen werden.

2.3.6 F9: R - Rekultivierung ehemalige Tongrube „Zeller“ – Auffüllungen

Für die ehemalige Tongrube „Zeller“ sind lt. Begründung (S. 92) folgende Folgenutzungen vorgesehen: „Flächen für den Arten- und Biotopschutz gemäß Rekultivierungsplan sowie Freizeit und Erholung“. Im Regionalplan werden bei Vorranggebieten ebenfalls Folgefunktionen verbindlich geregelt: Lt. Ziel B IV 2.1.3.1 RP1 ist für das Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ als Folgefunktion Fortwirtschaft und/oder Landwirtschaft festgelegt. Da dies im Widerspruch zur geplanten Festlegung im FNP steht, kommt den Aussagen der zuständigen Fachstellen (Landratsamt Aschaffenburg, Bergamt Nordbayern) ein besonderes Gewicht zu.

Ergebnis der Bewertung: Die geplante Rekultivierung steht im Widerspruch zur im Regionalplan 1 im Ziel B IV 2.1.3.1 festgelegten Folgefunktion. Sofern von Seiten der zuständigen Fachstellen (z.B. aufgrund des Rekultivierungsplans) keine Einwände bestehen, werden auch aus regionalplanerischer Sicht Einwendungen nicht erhoben.

2.3.7 F10 Grünfläche „Freizeit und Erholung“ - Alter Sportplatz

Die geplante Grünfläche F10 liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Spessart (Ziel B I 2.1 i. V. m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ RP1). Gemäß Ziel B I 2 RP1 sollen die als Landschaftsschutzgebiet geschützten Landschaftsräume gesichert werden.

Die Fläche, die bislang als Holzlagerplatz genutzt wird, soll künftig der Freizeit und Erholung dienen. Ein Kleingebäude, das für Vereinszwecke genutzt wird, besteht bereits.

Ergebnis der Bewertung: Gegen eine Flächenausweisung im LSG „Spessart“ bestehen Bedenken. Diese können jedoch zurückgestellt werden, wenn die zuständigen Fachstellen zustimmen.

2.4 Potenzielle Ökokontoflächen

Die potenziellen Ökokontoflächen wurden geprüft. Die regionalplanerische Prüfung hat ergeben, dass die Ökokontofläche Ö3 randlich und die Ökokontoflächen Ö7 fast vollständig im Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ liegen (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ i. V. m. Z B IV 2.1.1.2 RP1). Nach Ziel B IV 2.1.1 RP1 soll in Vorranggebieten

bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Gewinnung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen zukommen.

Insofern bestehen aufgrund dieser rechtsverbindlichen Zielen der Raumordnung nur dann keine Einwände gegen die Festsetzung der Ausgleichsfläche innerhalb des Vorranggebiets, wenn

- nachgewiesen ist, dass keine Standortalternativen zur Verfügung stehen,
- belegt ist, dass die Ausgleichsflächen inhaltlich nicht den regionalplanerischen Zielsetzungen des Vorranggebietes widersprechen und
- nach Stellungnahme der hierfür zuständigen Fachbehörde keine Einwände gegen die Ausweisungen bestehen.

3 Hinweise

3.1 Zum Kapitel „2.1 Raumordnung“ (Begründung S. 9)

Wir weisen darauf hin, dass der Regionalplan der Region Bayerischer Untermain derzeit in mehreren Kapiteln fortgeschrieben wird. Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain hat in seiner Sitzung am 10. Mai 2019 eine Fortschreibung mehrerer Kapitel, u.a. der Leitlinien für die Region Bayerischer Untermain sowie der Zentralen Orte, beschlossen (14. Änderung des Regionalplans). Die Unterlagen liegen derzeit zur Verbindlicherklärung bei der Regierung von Unterfranken – höhere Landesplanungsbehörde vor.

Die auf Seite 9 dargestellte Karte zur Raumstruktur ist nicht aktuell und sollte angepasst werden: Die Regierung von Unterfranken übersendet in ihrer Stellungnahme die Karte 1 „Raumstruktur“ sowie die Karte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ – Begründungskarte zu Kapitel 2.1 „Zentrale Orte“ der Region Bayerischer Untermain, die zur Verbindlicherklärung vorgelegt wurden: Der Karte der Raumstruktur ist zu entnehmen, dass der Markt Mömbris mittlerweile im LEP als Mittelzentrum festgelegt wurde. Die Darlegung in der Begründung, dass Geiselbach zu keinem Nahbereich gehört, ist nicht korrekt. Aus der Karte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ – Begründungskarte zu Kapitel 2.1 „Zentrale Orte“ ist ersichtlich, dass Geiselbach dem Nahbereich von Schöllkrippen zugeordnet ist.

3.2 Zur nachrichtlichen Darstellung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze

Die Darstellung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze in der Legende des Flächennutzungsplans sollte als „nachrichtliche Darstellung“ gekennzeichnet werden. Während die Signatur für das Vorbehaltsgebiet aus dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain übernommen worden ist, wurde das übernommene Vorranggebiet mit einer Grenzlinie dargestellt. Diese Darstellung kann nicht akzeptiert werden; Regionalplanerische Darstellungen werden im Maßstab 1:100.000 vorgenommen und sind nicht parzellenscharf, sondern als offene Signatur angelegt; Die Grenzbereiche unterliegen der Abwägung. Die Signatur sollte daher an den Regionalplan angepasst werden.

4 Gesamtergebnis

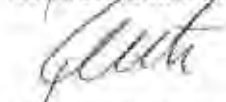
Die Begründung zur Neuaufstellung des FNP und der einzelnen Flächen ist im Wesentlichen nachvollziehbar. Im Kapitel 5.1.1 Siedlungsentwicklung – Wohnbauflächenbedarf sollte die Bilanzierung der Ausweisung, insbesondere hinsichtlich der Reserveflächen, nochmals überarbeitet werden. Nachbesserungsbedarf sehen wir bei der gewerblichen Siedlungsentwicklung hinsichtlich Bedarfsbegründung sowie Planungsalternativen.

Die gewerblichen Bauflächen F6.1, F6.2 sowie die Grünflächen F7, F7.1 und F7.2 werden aufgrund der Lage im regionalplanerischen Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ i.V. m. Z B IV 2.1.1.2 RP1) abgelehnt. Aus regionalplanerischer Sicht weisen wir darauf hin, dass – solange das Vorranggebiet besteht – eine Bauleitplanung in diesem Bereich nicht möglich ist. Für die geplanten Grünflächen sollten daher Alternativflächen in den Blick genommen werden.

Zur Bewertung der weiteren Neuausweisungen sowie der Ökokontoflächen verweisen wir auf die Kapitel 2.3 und 2.4 unserer Stellungnahme.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Ulrich Reuter
Landrat und
Verbandsvorsitzender



Wegner Stadtplanung
Tiergartenstr. 4c
97209 Veitshöchheim

per E-Mail (info@wegner-stadtplanung.de)

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom
05.06.2019

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
24-8314.1301-2-1
Frau Rock

Telefon (09 31) 380-1249
Telefax (09 31) 380-2249
anja.rock@reg-ufr.bayern.de

Zl.-Nr. H 294
Datum 09.07.2019

**Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
Gemeinde Geiselbach, Landkreis Aschaffenburg
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Landesplanerische Stellungnahme**

Anlagen: Entwurf der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Bayerischer Untermain – RP1 –
(zur Verbindlicherklärung anstehende 14. Änderung des RP1)
Entwurf der Karte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ – Begründungskarte zu Kapitel
2.1 „Zentrale Orte“ (zur Verbindlicherklärung anstehende 14. Änderung des RP1)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nm. 3 und 4 BayLplG zu dem im Betreff genannten Bauleitplan-entwurf wie folgt Stellung:

1 Vorhaben

Die Gemeinde Geiselbach im Landkreis Aschaffenburg hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Da ein Landschaftsplan bisher nicht vorhanden war, wurde auch dieser erarbeitet und in den Flächennutzungsplan integriert. Der Vorentwurf vom 22.05.2019 liegt nun zur Stellungnahme vor.

Postfachadresse

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADE33
IBAN: DE7570060000001190315

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Hallerstraße Neubaustraße

Dienstgebäude

H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Sydel-Str. 13
A = Albert-Einstein-Str. 1

Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22
E-Mail poststelle@reg-ufr.bayern.de
Internet <http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Sie erreichen uns in den Kernzeiten

Mo - Do 8:30 - 11:30 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer
Vereinbarung

2 Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Im Hinblick auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Besonders relevant im vorliegenden Fall sind:

2.1 Raumkategorie

Geiselbach ist Teil des Verdichtungsraums Aschaffenburg. Dieser soll weiterhin Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit innerhalb der Region sein (Ziel B II 1.2 RP1). Nach Z B II 1.4 RP1 soll die Siedlungstätigkeit innerhalb des Verdichtungsraumes jedoch bevorzugt in den Zentralen Orten erfolgen.

Ergebnis: Geiselbach ist Teil des Verdichtungsraums, jedoch kein Zentraler Ort. Die Siedlungstätigkeit soll sich daher sowohl im Wohnsiedlungs- als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (vgl. Z B II 1.8 RP1).

2.2 Bedarf

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Die Festlegungen des LEP zum Flächensparen (Grundsatz 3.1), zur Priorisierung der Innenentwicklung (Ziel 3.2) und zur Vermeidung von Zersiedelung (Ziel 3.3) sind anzuwenden. Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten ist dabei insbesondere der örtliche Flächenbedarf sorgfältig zu hinterfragen, wobei auch verfügbare Potenziale in den Nachbargemeinden in den Blick genommen werden sollten. Es sollten auch die Möglichkeiten interkommunaler Kooperationsformen in die planerischen Überlegungen einfließen (Festlegungen 1.4.4 und 3.1 LEP). In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 zur Notwendigkeit eines Bedarfsnachweises.

Herleitung des Bedarfs gemäß Begründung (S. 64 ff.):

Gemäß Begründung S. 64 ist es Ziel der Gemeinde Geiselbach, die Einwohnerzahl stabil zu halten und auf eine Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze hinzuwirken. Lt. Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Begründung S. 59) ist jedoch eher von einer abnehmenden Bevölkerungszahl auszugehen, so dass bei der Berechnung des Bedarfs bis zum Jahr 2035 die Zahl von 1.975 Einwohnern herangezogen wurde. Zusätzliche Flächenausweisungen werden daher auch mit dem Auflockerungsbedarf begründet. Lt. Begründung soll die Siedlungsentwicklung vorrangig

in den bestehenden Ortslagen erfolgen, neue Baugebiete sollen sich an die bestehende Ortslage anschließen. Die Bauflächenausweisung soll sich am Bedarf orientieren.

2.2.1 Wohnen

Ausweisung:

Für die Gemeinde Geiselbach wird in den nächsten Jahren ein Bedarf von zusätzlichen 114 Wohneinheiten gesehen (Begründung S. 66). Die erforderlichen Flächenausweisungen werden mit dem Auflockerungsbedarf begründet.

- **Reserven im Bestand:**

Derzeit gibt es in der Gemeinde Geiselbach 120 Baulücken, darüber hinaus leerstehende Wohngebäude und geringfügig bebaute Flächen. Dazu kommen in den nächsten Jahren noch Wohnungen mit Leerstandsrisiko. Aus dem Bestand heraus werden 50% (ca. 60 Wohneinheiten) als „aktivierbare“ Bauflächenreserve berücksichtigt.

- **Flächenreserven im FNP:**

Dazu kommen im FNP bereits ausgewiesene Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen (lt. Begründung S. 104: 1,57 ha gemischte Bauflächen, 3,94 ha Wohnbauflächen). Die Angaben fehlen in der Begründung auf S. 67 und sollten ergänzt werden. Diese Bauflächen bieten lt. Begründung Platz für zusätzliche 104 Wohneinheiten, wobei die gemischten Bauflächen mit einer Grundstücksgröße von 1.100 m² äußerst großzügig angesetzt sind. Angesichts der o.g. Ziele zum Flächensparen sollte diese Angabe geprüft und ggf. angepasst werden.

- **Bedarfsprognose:**

Lt. Begründung stehen 143 Wohneinheiten als Potenzial zur Verfügung, womit der ermittelte Bedarf von 114 Wohneinheiten für die nächsten 20 Jahre gedeckt wäre. Die Angabe der 143 Wohneinheiten passt nicht zu den aufgeführten Potentialen von 60 Wohneinheiten (Baulücken) und 104 Wohneinheiten (Flächenreserven); Daraus ergäbe sich eine Summe von 164 Wohneinheiten. Diese Angaben sollten geprüft und ggf. korrigiert werden.

- **Neuausweisung und Rücknahme:**

Als Potenzialflächen „Wohnen“ (Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen) wurde im Vorentwurf nur eine Wohnbaufläche im Omersbach mit ca. 2,2 ha neu dargestellt (bzw. Variante 1). In Geiselbach wurden im Gegenzug Potenzialflächen „Wohnen“ (Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen) in einem Umfang von ca. 2,2 ha zurückgenommen. Die Bemühungen der Gemeinde Geiselbach, auch eine Weiterentwicklung des Ortsteiles Omersbach anzustreben, werden anerkannt. Dennoch weisen wir daraufhin, dass gemäß Begründung zu Ziel B II 2.2 RP1 in der Regel der Hauptort Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit sein sollte, um eine Zersplitterung der Siedlungsvorhaben und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Ergebnis der Bewertung:

Das Kapitel „5.1.1 Siedlungsentwicklung – Wohnbauflächenbedarf“ in der Begründung (S. 66 f.) sollte h.E. in Bezug auf die Bilanzierung der Ausweisung, insbesondere hinsichtlich bereits im FNP dargestellter Bauflächen, nochmals überarbeitet werden.

Die Neuausweisung sowie die Beibehaltung bereits ausgewiesener Flächen im FNP als Potenzialflächen „Wohnen“ kann von der Summe her insgesamt als moderat betrachtet und akzeptiert werden. Dennoch sollte überlegt werden, ob die Neuausweisung im Ortsteil Omersbach bzw. die Beibehaltung ausgewiesener Flächen in Geiselbach doch geringer ausfallen sollte, um angesichts der Baulücken sowie der zu erwartenden Leerstände zunächst zu versuchen, die Innenentwicklungspotenziale stärker anzugehen statt Alternativen im Außenbereich anzubieten. Sofern Neubaugebiete künftig ausgewiesen werden, sollte die Gemeinde geeignete Maßnahmen ergreifen (wie z.B. vertragliche Regelungen, Grundstücksankäufe, etc.), so dass die Bauplätze im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen.

2.2.2 Gewerbe

Ausweisung:

Lt. Begründung S. 64 strebt die Gemeinde Geiselbach eine Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze an. Im FNP-Entwurf werden im bestehenden Gewerbegebiet im Norden von Geiselbach kleinere Arrondierungen vorgenommen. Außerdem ist vorgesehen, durch Verlagerung der Sportflächen Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe zu schaffen. Daraus ergibt sich eine Summe von ca. 4,2 ha für die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets. Weiterhin ist im Süden von Geiselbach ein neuer Gewerbestandort für Neuansiedlungen in einem Umfang von ca. 4,7 ha (ohne Varianten) geplant.

Ergebnis der Bewertung:

Gemäß Ziel B II 1.8 RP1 soll sich in den nicht-Zentralen Orten der Region die gewerbliche Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Im gewerblichen Siedlungswesen ist zudem verstärkt interkommunal Vorsorge zu treffen (Grundsatz B II 4.1 RP).

Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist der örtliche Flächenbedarf sorgfältig zu hinterfragen, wobei auch verfügbare Potentiale in den Nachbargemeinden in den Blick genommen werden sollten (vgl. IMS IIB6/5-8126-003/00 vom 15.10.2003).

Die Begründung sollte daher hinsichtlich des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nochmals überarbeitet werden. Grundsätzlich wird anerkannt, dass die Gemeinde Geiselbach im Zuge einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch einen gewerblichen Reservestandort einplant. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass ein verbindlicher Bauleitplan erst dann angezeigt ist, wenn der Bedarf entsprechend begründet ist.

2.3 Einzelne geplante Bauflächen

Im Folgenden nehmen wir zu einzelnen neugeplanten Bauflächen Stellung. Gegen Bauflächen, die nicht aufgeführt sind, bestehenden keine Einwände.

2.3.1 F6: GE 4 - Gewerbliche Baufläche St 2305 / AB 12

Die geplante gewerbliche Baufläche im Süden von Geiselbach ist lt. Begründung notwendig, da das Gewerbegebiet im Norden keine gewerbliche Entwicklung mehr zulässt. Dieser Aussage kann so nicht gefolgt werden, da durch die geplante Umwandlung des Sportplatzes in gewerbliche Baufläche (Neuausweisung F1) wiederum Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Gewerbegebiet geschaffen werden. Außerdem fehlen in der Begründung Angaben zum Gewerbeflächenbedarf sowie zu Möglichkeiten der interkommunalen Kooperation. Außerdem sollte als Alternative geprüft werden, ob eine zusätzliche gewerbliche Baufläche auch im Umfeld des bestehenden Gewerbegebietes im Norden von Geiselbach ausgewiesen werden könnte, z.B. östlich der St 2306 oder nördlich an das Gewerbegebiet anschließend bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets.

Ergebnis der Bewertung: Gegen die gewerbliche Baufläche F6 werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Es besteht allerdings Nachbesserungsbedarf hinsichtlich Bedarfsbegründung sowie Planungsalternativen (bevorzugt im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes).

2.3.2 F6.1: GE 5 - Gewerbliche Baufläche östl. St 2306

Die gewerbliche Baufläche F6.1 ist als Alternative zur geplanten gewerblichen Baufläche F6 vorgesehen. Die raumordnerische Prüfung hat ergeben, dass diese Baufläche vollständig im Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ liegt (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ i.V.m. Z B IV 2.1.1.2 RP1). Nach Ziel B IV 2.1.1 RP1 soll in Vorranggebieten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Gewinnung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen zukommen. Vorranggebiete sind gemäß Art. 2 Nr. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Ziele der Raumordnung und damit abschließend abgewogen. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die raumordnerische Prüfung hat außerdem ergeben, dass für die Alternativfläche F6.1 ein Siedlungszusammenhang nach Ziel 3.3 LEP zu prüfen wäre.

Ergebnis der Bewertung: In einem regionalplanerischen Vorranggebiet ist eine Bauflächenausweisung nicht zulässig. Die gewerbliche Baufläche F6.1 wird aufgrund der Lage im regionalplanerischen Vorranggebiet ST3 „Östlich Geiselbach“ abgelehnt.

2.3.3 F 6.2: GE 6 - Gewerbliche Baufläche östl. St 2306

Die gewerbliche Baufläche F6.2 ist als Alternative zur geplanten gewerblichen Baufläche F6 vorgesehen. Die raumordnerische Prüfung hat ergeben, dass diese Baufläche teilweise im Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ liegt und dass ein Siedlungszusammenhang zu prüfen wäre (siehe Ausführungen zur Baufläche F6.1 unter Punkt 2.3.2). Außerdem hat sich der Hinweis ergeben, dass eine Wasserversorgungsleitung der Spessart Gruppe die Baufläche quert.

Ergebnis der Bewertung: Die gewerbliche Baufläche F6.2 wird aufgrund der teilweisen Lage im regionalplanerischen Vorranggebiet ST3 „Östlich Geiselbach“ abgelehnt.

2.3.4 F7: G 1 - Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“

Bei der geplanten Grünfläche „Freizeit, Erholung, Sport“ handelt es sich um eine Verlagerung des Sportplatzes aus dem Norden von Geiselbach. Die raumordnerische Prüfung hat ergeben, dass diese Baufläche teilweise im Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ liegt und dass ein Siedlungszusammenhang zu prüfen wäre (siehe Ausführungen zur Baufläche F6.1 unter Punkt 2.3.2). Im Falle der geplanten Grünfläche wäre eine Siedlungsanbindung dann erforderlich, wenn zusätzlich zu den Grünflächen auch bauliche Anlagen dazu kommen sollten (z.B. Vereinsheim, etc.). Außerdem verläuft durch die Baufläche die unter Punkt 2.3.3 bereits genannte Wasserleitung.

Ergebnis der Bewertung: Die geplante Grünfläche F7 wird aufgrund der teilweisen Lage im regionalplanerischen Vorranggebiet ST3 „Östlich Geiselbach“ abgelehnt. Es sollten weitere Alternativflächen in den Blick genommen werden.

2.3.5 F7.1: G 2 - Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“ (Var. 1) und F 7.2: G 3 - Grünflächen „Freizeit, Erholung, Sport“ (Var. 2)

Die geplanten Grünflächen F7.1 und F7.2 sind Alternativen zur geplanten Grünfläche F7. Aufgrund der (teilweisen) Lage im genannten Vorranggebiet ST3 „Östlich Geiselbach“ und der zu prüfenden Siedlungsanbindung gelten dieselben Einwände wie unter Punkt 2.3.4 zur Baufläche F7. Außerdem verläuft durch die Baufläche F 7.1 die unter Punkt 2.3.3 bereits genannte Wasserleitung.

Ergebnis der Bewertung: Die geplanten Grünfläche F7.1 und F7.2 werden aufgrund der Lage bzw. teilweisen Lage im regionalplanerischen Vorranggebiet ST3 „Östlich Geiselbach“ abgelehnt. Es sollten weitere Alternativflächen in den Blick genommen werden.

2.3.6 F9: R - Rekultivierung ehemalige Tongrube „Zeller“ – Auffüllungen

Für die ehemalige Tongrube „Zeller“ sind lt. Begründung (S. 92) folgende Folgenutzungen vorgesehen: „Flächen für den Arten- und Biotopschutz gemäß Rekultivierungsplan sowie Freizeit und

Erholung". Im Regionalplan werden bei Vorranggebieten ebenfalls Folgefunktionen verbindlich geregelt: Lt. Ziel B IV 2.1.3.1 RP1 ist für das Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ als Folgefunktion Fortwirtschaft und/oder Landwirtschaft festgelegt. Da dies im Widerspruch zur geplanten Festlegung im FNP steht, kommt den Aussagen der zuständigen Fachstellen (Landratsamt Aschaffenburg, Bergamt Nordbayern) ein besonderes Gewicht zu.

Ergebnis der Bewertung: Die geplante Rekultivierung steht im Widerspruch zur im Regionalplan im Ziel B IV 2.1.3.1 festgelegten Folgefunktion. Sofern von Seiten der zuständigen Fachstellen (z.B. aufgrund des Rekultivierungsplans) keine Einwände bestehen, werden auch aus landesplanerischer Sicht Einwendungen nicht erhoben.

2.3.7 F10 Grünfläche „Freizeit und Erholung“ - Alter Sportplatz

Die geplante Grünfläche F10 liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Spessart (Ziel B I 2.1 i. V. m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ RP1). Gemäß Ziel B I 2 RP1 sollen die als Landschaftsschutzgebiet geschützten Landschaftsräume gesichert werden.

Die Fläche, die bislang als Holzlagerplatz genutzt wird, soll künftig der Freizeit und Erholung dienen. Ein Kleingebäude, das für Vereinszwecke genutzt wird, besteht bereits.

Ergebnis der Bewertung: Gegen eine Flächenausweisung im LSG „Spessart“ bestehen Bedenken. Diese können jedoch zurückgestellt werden, wenn die zuständigen Fachstellen zustimmen.

2.3.8 F11.1: W2 - Wohnbaufläche östlicher Ortsrand (Var. 1)

Die raumordnerische Prüfung hat ergeben, dass eine Wasserversorgungsleitung der Spessart Gruppe die Baufläche quert.

2.4 Potenzielle Ökokontoflächen

Die potenziellen Ökokontoflächen wurden geprüft. Die raumordnerische Prüfung hat ergeben, dass die Ökokontofläche Ö3 randlich und die Ökokontoflächen Ö 7 fast vollständig im Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ liegen (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ i.V. m. Z B IV 2.1.1.2 RP1). Nach Ziel B IV 2.1.1 RP1 soll in Vorranggebieten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Gewinnung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen zukommen.

Insofern bestehen aufgrund dieser rechtsverbindlichen Zielen der Raumordnung nur dann keine Einwände gegen die Festsetzung der Ausgleichsfläche innerhalb des Vorranggebiets, wenn

- nachgewiesen ist, dass keine Standortalternativen zur Verfügung stehen,
- belegt ist, dass die Ausgleichsflächen inhaltlich nicht den regionalplanerischen Zielsetzungen des Vorranggebietes widersprechen und

...

- nach Stellungnahme der hierfür zuständigen Fachbehörde keine Einwände gegen die Ausweisungen bestehen.

3 Hinweise

3.1 Zum Kapitel „2.1 Raumordnung“ (Begründung S. 9)

Wir weisen darauf hin, dass der Regionalplan der Region Bayerischer Untermain derzeit in mehreren Kapiteln fortgeschrieben wird. Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain hat in seiner Sitzung am 10. Mai 2019 eine Fortschreibung mehrerer Kapitel, u.a. der Leitlinien für die Region Bayerischer Untermain sowie der Zentralen Orte beschlossen (14. Änderung des Regionalplans). Die Unterlagen liegen derzeit zur Verbindlicherklärung bei der Regierung von Unterfranken – höhere Landesplanungsbehörde vor.

Die auf Seite 9 dargestellte Karte zur Raumstruktur ist nicht aktuell und sollte angepasst werden: In der Anlage übersenden wir die Karte 1 „Raumstruktur“ der Region Bayerischer Untermain, die derzeit zur Verbindlicherklärung vorliegt. Da im Anhörverfahren diesbezüglich keine Einwände vorgebracht wurden, ist im Rahmen der Verbindlicherklärung nicht von Änderungen auszugehen. Der Karte der Raumstruktur ist zu entnehmen, dass der Markt Mömbris mittlerweile im LEP als Mittelzentrum festgelegt wurde. Die Darlegung in der Begründung, dass Geiselbach zu keinem Nahbereich gehört, ist nicht korrekt. Aus der ebenfalls zur Verbindlicherklärung vorliegenden und in der Anlage beigefügten Karte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ – Begründungskarte zu Kapitel 2.1 „Zentrale Orte“ ist ersichtlich, dass Geiselbach dem Nahbereich von Schöllkrippen zugeordnet ist.

3.2 Zur nachrichtlichen Darstellung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze

Die Darstellung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze in der Legende des Flächennutzungsplans sollte als „nachrichtliche Darstellung“ gekennzeichnet werden. Während die Signatur für das Vorbehaltsgebiet aus dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain übernommen worden ist, wurde das übernommene Vorranggebiet mit einer Grenzlinie dargestellt. Diese Darstellung kann nicht akzeptiert werden: Regionalplanerische Darstellungen werden im Maßstab 1:100.000 vorgenommen und sind nicht parzellenscharf, sondern als offene Signatur angelegt; Die Grenzbereiche unterliegen der Abwägung. Die Signatur sollte daher an den Regionalplan angepasst werden.

4 Gesamtergebnis

Die Begründung zur Neuaufstellung des FNP und der einzelnen Flächen ist im Wesentlichen nachvollziehbar. Im Kapitel 5.1.1 Siedlungsentwicklung – Wohnbauflächenbedarf sollte die Bilanzierung der Ausweisung, insbesondere hinsichtlich der Reserveflächen, nochmals überarbeitet werden. Nachbesserungsbedarf sehen wir bei der gewerblichen Siedlungsentwicklung hinsichtlich Bedarfsbegründung sowie Planungsalternativen.

Die gewerblichen Bauflächen F6.1, F6.2 sowie die Grünflächen F7, F7.1 und F7.2 werden aufgrund der Lage im regionalplanerischen Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ i.V. m. Z B IV 2.1.1.2 RP1) abgelehnt. Für die geplanten Grünflächen sollten daher Alternativflächen in den Blick genommen werden.

Uns liegt eine Kopie der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 01.07.2019 vor. Diesem Schreiben ist zu entnehmen, dass aus rohstoffgeologischer Sicht den Bauflächen F6.1, F6.2, F7, F7.1 und F7.2 sowie der Ökokontofläche Ö7 nicht zugestimmt werde, da diese in einem nicht abgebauten Bereich des o.g. Vorranggebiets für Spezialton ST3 lägen. Das LfU verfüge nicht über Erkenntnisse zu Probebohrungen in dem von den geplanten Bauflächen betroffenen Bereich des Vorranggebiets. Das LfU stellt in seiner Stellungnahme fest, dass eine Aufgabe von Teilen des bisher noch nicht abgebauten Vorranggebietes nur dann möglich wäre, wenn z.B. durch Bohrungen der Nachweis erbracht werde, dass hier keine nutzbaren Spezialtone anstünden. Aus raumordnerischer Sicht weisen wir hierzu darauf hin, dass – solange das Vorranggebiet besteht – eine Bauleitplanung in diesem Bereich nicht möglich ist.

Zur Bewertung der weiteren Neuausweisungen sowie der Ökokontoflächen verweisen wir auf die Kapitel 2.3 und 2.4 unserer Stellungnahme.

5 Abschließende Bemerkungen

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Das Landratsamt Aschaffenburg sowie das Bayerische Landesamt für Umwelt erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Rock



WWA Aschaffenburg - Postfach 11 02 63 - 63718 Aschaffenburg

WEGNER STADTPLANUNG Tiergarten-
straße 4c
97209 Veitshöchheim

Ihre Nachricht
05.06.2019

Unser Zeichen
1-4621-AB119-14407/2019

Bearbeitung +49 (6021) 5861-101
Natascha Schack

Datum
15.07.2019

Gemeinde Geiselbach
Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden
nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie der anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 29
BNatSchG - Scoping gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg o.g. Flächennutzungsplan in der Fassung vom 22.05.2019 vorgelegt. Aus fachlicher Sicht sind dazu folgende Anmerkungen veranlasst:

Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung

Die belüftete Teichkläranlage im Hauptort Geiselbach leitet in den Vorfluter Geiselbach ein. Hingegen leitet die belüftete Teichkläranlage im Ortsteil Omersbach in den gleichnamigen Omersbach ein. Mit der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 02.07.2018 wurde die Kläranlage Omersbach auf die Größenklasse 1 mit einer Ausbaugröße von 900 EW herabgestuft.

Abwasserbeseitigung - 15.07.2019

Standort
Cornelienstraße 1
63739 Aschaffenburg

Telefon / Telefax
+49 6021 5861-0
+49 6021 5861-840

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-ab.bayern.de
www.wwa-ab.bayern.de

Aufgrund der schwachen Vorfluter und der daraus resultierend schlechten Mischungsverhältnisse können derzeit die bestehenden Kläranlagen die wasserwirtschaftlichen Anforderungen nicht einhalten. In der Vergangenheit wurden bereits Gespräche mit der Gemeinde zwecks Einhaltung der Anforderungen und künftiger Abwasserbeseitigung geführt. Mögliche genannte Lösungsvarianten sind z.B. den Anschluss an eine aufnahmefähige Kläranlage, die Sanierung mitteln techn. Zwischenstufe oder der Neubau einer gemeinsamen Belebungsanlage. Aufgrund dessen bietet sich eine Variantenstudie mit Kostenvergleichsrechnung an, um die Sanierungsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Thematisiert wurde in diesem Zuge auch die mögliche Förderung seitens des Freistaat Bayern mittels der Förderrichtlinie RZWas 2018 und dazugehöriger Sonderprogramme.

Im Flächennutzungsplan ist zumindest in Kürze darzustellen, dass derzeit die wasserwirtschaftlichen Anforderungen nicht eingehalten werden und dass künftig die Abwasserbeseitigung angepasst werden muss.

Niederschlagswasser

Soll Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, ist zu prüfen, ob es hierfür einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Hinweise

Im Gemeindegebiet sind, entgegen der Aussage in der Erläuterung, zwei Altlasten bekannt:

- Katasternummer 67100024 Altablagerung ehemalige Hausmülldeponie
- Katasternummer 67100504 Altstandort Metallverarbeitung W. Meier vorm. L. Beck

Die Hausmülldeponie würde laut dem neuen Flächennutzungsplan teilweise in einem neu ausgewiesenen Wohngebiet liegen.

Der Schaden des Altstandortes liegt in bereits bebautem Wohngebiet.

Das Landratsamt Aschaffenburg erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Schack



GEMEINDE GEISELBACH

(LKR. ASCHAFFENBURG)

**NEUAUFSTELLUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
MIT LANDSCHAFTSPLAN**

**Umweltrelevante
Stellungnahmen aus der
öffentlichen Auslegung**



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
Antoniusstraße 1, 63741 Aschaffenburg

Per E-Mail an: info@wegner-stadtplanung.de

WEGNER STADTPLANUNG
Tiergartenstr. 4c
97209 Veitshöchheim

Dienstgebäude
Antoniusstraße 1
63741 Aschaffenburg

Name

Telefon

Telefax

E-Mail

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

13.11.2019

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen

AELF-KA-L2.2-4611-6-1-4

Aschaffenburg

20.12.2019

Gemeinde Geiselbach

Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie der
anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 29 BNatSchG

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Maßnahme hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)
Karlstadt bereits am 15.07.2019 Stellung genommen.

Wir begrüßen es, dass die Maßnahme F 11 (Wohnbaufläche W 1) in Omersbach ver-
worfen und die Maßnahme F 6 (Gewerbefläche GE 4) in ihrem Umfang verkleinert
wurde.

Wir stellen aber weiterhin die Frage, ob es notwendig ist, angesichts von 120 Baulü-
cken, 13 leerstehenden Wohngebäuden und 10 geringfügig bebauten Flächen im Ge-
meindegebiet (s. Ihre Begründung auf Seite 66), die Wohnbaufläche W 2 im Omers-
bach auszuweisen, zumal ja bereits in Geiselbach die Wohnbaufläche W 3 ausgewie-
sen wird. Die Wohnbaufläche W 2 wie auch die verkleinerte Gewerbefläche GE 4 be-
treffen die besten landwirtschaftlichen Böden der Gemeinde Geiselbach.

Wir sehen es kritisch, dass trotz der intensiv laufenden Diskussion um den Flächen-
verbrauch gerade in Bayern und trotz des von allen Beteiligten immer wieder ange-
führten Bekenntnisses zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden weiterhin land-
wirtschaftliche Nutzflächen großzügig zugebaut und damit für immer der Nahrungsmit-
telerzeugung entzogen werden.

Seite 1 von 2

Für die Ernährung eines Menschen mit deutschen Ernährungsgewohnheiten werden jährlich ca. 2 500 m² landwirtschaftliche Ackerfläche benötigt.

Laut Statistischem Bundesamt wurden im Jahr 2015 pro Tag 66 ha (= 660 000 m²) landwirtschaftliche Nutzfläche in Deutschland verbraucht; dies ist die Ernährungsgrundlage von 260 Menschen.

Durch die gute Wirtschaftslage und der damit verbundenen Bautätigkeit wird für die vergangenen 3 Jahre mit einem noch höheren Flächenverbrauch gerechnet.

Wir möchten gerade an Sie als Planungsbüro appellieren, auch bei der Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen möglich sparsam mit landwirtschaftlichen Nutzflächen umzugehen und wo möglich produktionsintegrierte Maßnahmen zu bevorzugen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Bezirk
Unterfranken
Bezirksverwaltung

BEZIRK UNTERFRANKEN | Postfach 51 20 | 97001 Würzburg

Wegner Stadtplanung
Tiergärtenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Silcherstraße 5
97074 Würzburg

EINGEGANGEN

25.11.2019

Telefon: 0931 79 59-0
Fax: 0931 79 59-3501

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

13032/26 1049796

Auskunft erteilt

Durchwahl

Zimmer

Würzburg

25.11.2019

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Geiselbach
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage: Grundsätzliche Angaben zum Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Geiselbach hat den Flächenplan mit Landschaftsplan aufgestellt.

Zwischenzeitlich wurde die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 1 und 2 § Abs. 4 BauGB beschlossen.

Im öffentlichen fischereilichen Interesse bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Geiselbach.

Wir bitten um Beachtung der Angaben (Anlage) zum Flächennutzungsplan.

Öffentliche Verkehrsmittel: Buslinie 6 und 16: Haltestelle König-Ludwig-Haus | Buslinie 34: Haltestelle Erthalstraße

Dienstgebäude: Silcherstraße 5 | 97074 Würzburg

Wir haben gleitende Arbeitszeiten. Falls Sie uns aus diesem Grund nicht erreichen können, bitten wir um Verständnis.

Für persönliche Vorgespräche bitten wir um vorherige Terminvereinbarung.

Bankverbindung: HypoVerenbank Würzburg | IBAN: DE60 7902 0076 0000 6131 09 | BIC: HYVEDE33HAN

IK: 138 880 068 | USt-IdNr.: DE134187757 | Fbl.Nr. BV-0053-R00



Zusammenfassung Punkte aus fischereifachlicher Sicht, die bei einem Flächennutzungsplan berücksichtigt werden müssen

- Das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 zur Ermittlung des Handlungsbedarfs im Umgang mit Niederschlagswasser wird seit geraumer Zeit überarbeitet. Aus fischereifachlicher Sicht wird empfohlen, dass die Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer gemäß dem nachfolgenden DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 102, beachtet werden bzw. dass sich daraus ggf. strengere Anforderungen an die Niederschlagswassereinleitung ergeben können, um einen ausreichenden Gewässerschutz leisten zu können.
- Durch das einzuleitende Niederschlagswasser darf es zu keiner Verschlechterung der bisherigen Gewässergüte (gemäß Saprobie) bzw. des ökologischen Zustandes im Flusswasserkörper 2_F138 (Geiselbach, Omersbach, Falkenbach, Schnepfenbach und Näßlichbach) gemäß den Zielvorgaben der EG- Wasserrahmenrichtlinie kommen.
- Ferner darf die Ausweisung des Flächennutzungsplans nicht im Widerspruch zu den geplanten Maßnahmen aus dem Maßnahmenprogramm für den bayerischen Anteil am Flussgebiet Rhein für den Bewirtschaftungszeitraum 2016 bis 2021 für den Flusswasserkörper 2_F138 zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie stehen.
- Zum Schutz der Gewässerfauna und -flora sind Vorkehrungen zu treffen, die sicher verhindern, dass wassergefährdende Stoffe (z.B. bei einem Feuerwehreinsatz anfallendes Löschwasser) über die Entwässerungsanlagen ins Gewässer gelangen können. Beispielsweise durch Errichtung eines entsprechenden Schachtes mit Absperrschieber innerhalb des Trennsystems. Siehe hierzu auch die Leitlinien zur Schadenverhütung der deutschen Versicherer - VdS 2557: 2013-03(01). Diesbezüglich sollte sich der zuständige Kreisbrandmeister äußern bzw. mit einbezogen werden.
- Falls Eingriffe in und am Gewässer stattfinden oder Arbeiten durchgeführt werden, die eine deutlich sichtbare, über mehrere Stunden andauernde Gewässereintrübung der Fließgewässer bewirken, dann dürfen diese Arbeiten nicht während der Schonzeit von Bachforell und auch nicht während der Laichzeit von Schmerle, Döbel oder Gründling durchgeführt werden (01.04. bis 15.06.).
- Bei der Pflege von Grünflächen, die über das Regenwasserkanalsystem entwässern, ist der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln zu untersagen.
- Für die Regenrückhaltung bietet es sich auch an, dass in neuen Baugebieten, der Einbau von Zisternen vorgeschrieben wird.
- Beim Ausgleich von Retentionsraumverlusten ist bei der Geländemodellierung darauf zu achten, dass alle Arten von Wasserorganismen (Fische, Insekten, Kleinlebewesen) nach Hochwasserereignissen, bei Ablauf des Wassers, wieder in das Hauptgerinne des

jeweilig betroffenen Gewässers zurückgelangen können und nicht in Mulden, Senken, oder anderen Vertiefungen zurückbleiben.

- Fischereirechtsinhaber bzw. Fischereiausübungsberechtigte am Gewässer, die durch den Flächennutzungsplan in seiner neuen Fassung betroffen sind, sind zu informieren und zu hören.

Um die weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten:

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Dienstag, 10. Dezember 2019 14:18

Info-Mails

Gemeinde Geiselbach - Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Kategorien:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir begrüßen die Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen. Die Gemeinde Geiselbach bietet dadurch den bereits ansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten und ermöglicht auch die Neuansiedlung von Betrieben.

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung gilt es besonders auf den Immissionsschutz zu achten (insbesondere Lärm). Absehbare Konfliktpotentiale sollten bereits in der Planungsphase berücksichtigt und bestmöglich beseitigt werden, wodurch sich spätere Streitigkeiten verhindern lassen.

Gestatten Sie uns an dieser Stelle einige **grundsätzliche Anmerkungen** zum großflächigen Einzelhandel: Bisher befanden sich die zentralen Handels- und Marktbereiche innerhalb der Ortskerne der Gemeinden und Städte. Der Verbraucher bediente sich mehrerer Verkaufseinheiten innerorts. Nun findet eine Verlagerung dieser Handels- und Marktbereiche zum großflächigen Einzelhandel statt. Der Grundgedanke der Kommunen die Nahversorgung zu sichern, führt dabei immer mehr zu einem „Wettrüsten“ zwischen großflächigen Lebensmitteleinzelhändlern und Lebensmitteldiscountern. Bereits bestehende Märkte werden zu immer größeren und attraktiveren Märkten umgebaut, um mit der Konkurrenz auf Augenhöhe zu sein und Kunden durch einen attraktiven Markt mit einem umfassenden Angebot an sich zu binden. Unternehmensziel der ausgesprochen groß dimensionierten Lebensmitteleinzelhändler ist nicht die Verbesserung der Versorgungslage, sondern die Betterpositionierung in einem knallharten Markt. Ist zudem die Konkurrenz zwischen den einzelnen großflächigen Lebensmitteleinzelhändlern bzw. -discountern zu groß, kommt es auch hier zu Geschäftsaufgaben, wie in einigen Orten bereits geschehen. Bei diesem großflächigen Einzelhandel ist eine Nachnutzung oftmals schwierig und so entsteht wiederum Leerstand.

Der Verbraucher neigt mittlerweile tendenziell dazu, seine gesamten Einkäufe innerhalb eines Marktes zu erledigen und wird erwartungsgemäß nicht mehr den Weg auf sich nehmen einige seiner Einkäufe bei kleineren innerörtlichen Verkaufseinheiten zu tätigen. Hiervon ist das Lebensmittelhandwerk existenzbedrohend betroffen. Der großflächige Lebensmitteleinzelhandel besetzt immer mehr die Sparte Fleisch- und Backwaren und bewirbt dies mit massiven Kampagnen, die teilweise auch irreführend dem Verbraucher Handwerksqualität suggerieren. Die innerörtlich bestehenden kleineren Verkaufseinheiten sind durch den großflächigen Einzelhandel einem sehr hohen Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Geiselbach verfügt nach unserem Kenntnisstand nach zumindest noch über einen produzierenden Bäckereibetrieb, der sich reger Beliebtheit erfreut und einen Teil der Grundversorgung sichert.

Es ist nachvollziehbar, dass die Gemeinde Geiselbach die Sicherstellung der Nahversorgung ihrer Bürger/innen durch die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel mit umfangreichem Sortiment sichern möchte. In Unterfranken verzeichnen wir jedoch, wie im gesamten Bundesgebiet, im Lebensmittelhandwerk rückläufige Betriebszahlen. Daher ist es wichtig, dass bei örtlichen Planungen die Belange dieser mittelständischen Betriebe berücksichtigt werden, um deren Erhalt weiter zu sichern. Stirbt das Lebensmittelhandwerk aus, gehen der Bevölkerung die fußläufige Grundversorgung mit Lebensmitteln ebenso verloren wie die Geschmacksvielfalt und die handwerkliche Qualität. Sollte die Ansiedlung von

großflächigem Lebensmitteleinzelhandel geplant sein, ist es dringend erforderlich, das bestehende Lebensmittelhandwerk vor Ort zu berücksichtigen und in die Planungen mit einzubeziehen.

Wir hoffen, dass wir mit unseren Ausführungen auf die Gefahren durch großflächigen Lebensmitteleinzelhandel für das Lebensmittelhandwerk dargelegt haben. Aus dieser Argumentation heraus bitten wir Sie, die aufgezeigte Problematik zwischen Sicherung der Nahversorgung und der gleichzeitigen Aufrechterhaltung innerörtlicher kleiner Strukturen bestmöglich zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Handwerkskammer für Unterfranken
Unternehmensberatung Betriebswirtschaft
Hasenhäweg 67 · 63741 Aschaffenburg



www.hwk-ufr.de

Gefördert durch



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



+++ unsere aktuelle Veranstaltungsvorschau finden Sie hier: www.hwk-ufr.de/veranstaltungen-ub +++

+++ immer auf dem neuesten Stand: www.facebook.com/hwk.ufr +++

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.



Industrie- und Handelskammer
Aschaffenburg

IHK Aschaffenburg | Postfach 10 01 17 | 63701 Aschaffenburg

Wegner Stadtplanung
Tiergartenstraße 4 c
97209 Veitshöchheim

Ihre Zeichen / Nachricht vom
/ 13.11.2019

Ihr Ansprechpartner

E-Mail

Tel.

Fax

11. Dezember 2019

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan – Gemeinde Geiselbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

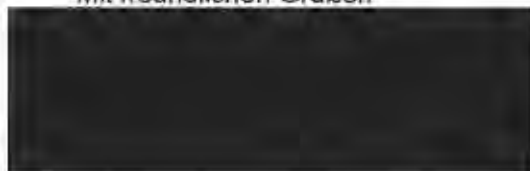
zum vorliegenden Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes möchten wir folgende Bemerkungen machen:

Wir begrüßen die Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen. Die Gemeinde erhält so die Möglichkeit, bei entsprechenden Anfragen von vorhandenen oder neuen Betrieben, reagieren zu können.

Absehbare Konfliktpunkte zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung sollten bereits in der Planungsphase so weit als möglich ausgeräumt werden. So lassen sich spätere Streitigkeiten verhindern.

Die Schaffung einer Fläche zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes, zur Verbesserung der Nahversorgungssituation, ist zu begrüßen. Der Standort und die Konzeption sollten aber, wenn möglich, so gewählt werden, dass auch vorhandene Angebote (Bäcker) am Markt bestehen können.

Mit freundlichen Grüßen



I:\2019\Standort\Pläne\Geiselbach\Flächennutzungsplan\November 2019\Stellungnahme zu FNP Geiselbach.docx

Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg

Postanschrift: Postfach 10 01 17 - 63701 Aschaffenburg

Tel. 06021 980-0 | Fax 06021 980-22000

E-Mail: info@aschaffenburg.ihk.de

Büroanschrift: Kirschensteinerstraße 9 - 63741 Aschaffenburg

Internet: <http://www.aschaffenburg.ihk.de>



LBV - Maintalände e.V. (97209 Veitshöchheim)

WEGNER STADTPLANUNG
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Bezirksgeschäftsstelle
Unterfranken
Maintalände e.V.
97209 Veitshöchheim
Telefon: 0931 / 49 26 50 47
Telefax: 0931 49 75 70 75
unterfranken@lbv.de | www.lbv.de

EINGEGANGEN 03. Dez. 2019

Datum: 02.12.2019

Gde. Geiselbach, Lkr. Aschaffenburg: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben aufgeführten Vorhaben als anerkannter Naturschutzverband und beziehen hierzu wie folgt Stellung:

Zu W3: Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand inkl. Grünfläche

Auf dem mittleren Bereich zwischen den beiden Grabenmulden befindet sich ein Streuobstbestand auf einer Fläche von circa 5500 m². Bei der Ortsbegehung konnten mehrere Spechthöhlen in älteren Apfelbäumen nachgewiesen werden (s. Anhang 1). Die Obstbäume in diesem Bereich bestehen aus hochstämmigen Sorten. Mit den seit 01.08 in Kraft getretenen Änderungen des BayNatSchG (hier betroffen: Art. 23 Abs. 1 Satz 6) sind hochstämmige Obstwiesen ab einer Größe von 2500 m² und einem Mindestabstand von 50 m zu Wohnhäusern unter Schutz gestellt. **Da noch keine genaueren Bestimmungen für die Voraussetzungen für einen Schutzstatus getroffen wurden, ist die zugehörige Rechtsverordnung vor einer Planung auf dieser Fläche abzuwarten.**

Die Anforderungen der Eingriffsregelung richten sich nicht erst an die verbindliche, sondern schon an die vorbereitende Bauleitplanung. In der Flächennutzungsplanung kann die bauliche Entwicklung wie auch im Gegenzug die Entwicklung von Natur und Landschaft am einfachsten und am besten gesteuert werden. Daher ist auch die Anwendung

Seite 1 von 4

**Landesbund für Vogelschutz
in Bayern e.V. (LBV)**
Verband für Vogelschutz
Bundesverband
Vorsitzmann: Dr. Gerdwin Schmalzer
www.lbv.de

Gemeindefürsprecher: Natp 97209 Veitshöchheim
am 02.12.2019
Amtsgericht Nürnberg
97082 NÜRNBERG
Telefon: 0911 9940-1118
Fax: 0911 9940-1119

Sparkasse Mittelfranken Süd
BANKLEIHE / KREDIT (0931) 80 01 13 13
GIC: 89140011305
Reifenbank am Rothsee eG
BANKLEIHE / KREDIT (0931) 80 01 13 13
GIC: 89140011305



Gesellschaft NABU-Mittelfranken

der Eingriffsregelung schon im Flächennutzungsplan vorzubereiten. Das gilt insbesondere für das Erkennen **schutzwürdiger Gebiete**, die möglichst nicht bebaut werden sollten die voraussichtliche Ermittlung des Bedarfs an Maßnahmen zum Ausgleich sowie die Darstellung oder auch Bevorratung von Flächen zum Ausgleich künftiger Eingriffsfolgen.

Dadurch bedarf es einer Bestandsaufnahme in dem von dem beabsichtigten Plan betroffenen Bereich. Trägt die Gemeinde dem weder bei der Informationsgewinnung noch bei der Beachtung von Planungsalternativen ausreichend Rechnung, liegt ein Ermittlungsdefizit vor (BVERWG, Beschl. v. 31.01.1997 - 4 NB 27.96 - , II. 2.g).

Die Anwendung der Eingriffsregelung setzt zunächst die systematische und problemangemessene Erfassung von Natur und Landschaft voraus. Diese Erfassungen sind Aufgabe der planenden Gemeinde und erforderlich, um die Bedeutung der von der Bauleitplanung betroffenen Flächen bewerten, Standortalternativen entwickeln und gegebenenfalls den Schadensausgleich vorbereiten zu können. Daran hat auch die Rechtsprechung keinen Zweifel gelassen:

Für eine ordnungsgemäße Abwägung muss das Abwägungsmaterial vollständig erhoben werden (bezüglich unzureichender Bestandsaufnahme der Tierwelt z.B. VGH Kassel, Bescheid vom 22.07.1994). Hierfür ist grundsätzlich eine sorgsame Bestandsaufnahme erforderlich (BVerwG, Beschluss v. 09.03.1993)

Gibt es Anhaltspunkte für das Vorhandensein gefährdeter oder seltener Arten, wird dem im Rahmen der Ermittlung nachzugehen sein (BVerwG, Beschluss v. 21.02.1997)

Des Weiteren ist es wünschenswert, den Einzelbaum am südwestlichen Rand von W3 zu erhalten. Dieser Apfelbaum weist eine ökologisch sehr wertvolle Mulmhöhle auf, die einen potentiellen Lebensraum für eine Vielzahl von Tierarten bildet (xylobionte Käfer, Fledermäuse, Höhlenbrüter). Er wird ebenfalls von Anwohnern als Vogelfutterstation verwendet (es sind zwei Futterstellen und ein Nistkasten am Baum angebracht). Der Erhalt ist somit sowohl im Interesse der Anwohner als auch des Naturschutzes.

Zu M2: Gemischte Baufläche am nordöstlichen Ortsrand

Auf dem südlichen Flurstück des geplanten Mischgebiets befindet sich ein circa 6600 m² umfassender Streuobstbestand. Da dieser größtenteils unter 50 m von der Wohnbebauung entfernt ist, entfällt ein Schutz nach Art. 23 BayNatSchG. Bei einer Ortsbegehung konnte allerdings festgestellt werden, dass die Bäume ein relativ hohes Alter haben (s. Anlage 2). Dadurch ist davon auszugehen, dass durch einen hohen Totholzanteil viele Baumhöhlen vorzufinden sind. Da diese Höhlen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowohl von Fledermäusen (FFH-RL Anhang IV) als auch Höhlenbrütern (EG-VSRL Art. 1)

darstellen, ist hier im Falle einer Rodung ein hoher Aufwand an CEF- und Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten, um keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

Des Weiteren zählen extensiv genutzte Streuobstwiesen zu den artenreichsten Lebensräumen in Deutschland, weshalb immer von einer Rodung solcher Bestände abgesehen werden sollte.

Zu GF: Gemeindebedarfsfläche

Zur Gemeindebedarfsfläche bestehen keine Einwände. Es wird lediglich der Hinweis gegeben, dass der Schuppen als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte auf die Besiedlung durch Fledermäuse oder Eulen zu prüfen ist.

Gegen die restlichen Planungen werden aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Mit freundlichen Grüßen



Anhang 1: Hochstämme mit Spechthöhlen auf Fläche W3



Anhang 2; Sicht auf Streuobstbestand Fläche M2





LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

WEGNER STADTPLANUNG
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht
13.11.2019

Unser Zeichen
11-86611-1-106841/2019

Bearbeitung

Datum
11.12.2019

Bauleitplanung Gemeinde Geiselbach, Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13.11.2019 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung:

Geotopschutz

Die Berücksichtigung des Geotops Nr. 671A034 (Aufgelassene Quarzitbrüche NNE von Geiselbach) im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Geiselbach wird seitens des Geotopschutzes ausdrücklich begrüßt. Einwände gegen die Neuaufstellung des FNP werden nicht erhoben.

Bei weiteren Fragen zum Geotopschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Köstner (Referat 101, Tel. 09281 1800-4674).



106841/2019

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

Rohstoffgeologie

Nach dem Wegfall der Überplanungen des Vorranggebietes für den Abbau von Spezialton mit gewerblichen Bauflächen oder Grünflächen kann dem nun vorliegenden Flächennutzungsplan aus rohstoffgeologischer Sicht zugestimmt werden.

Gleichwohl kann einer Ausweisung von den unter Vorbehalt vorgeschlagenen, geplanten Ausgleichsflächen auf den Flur-Nummern 764, 765, 766, 767 und 768 sowie dem Südteil von Flur-Nummer 827/1 Gemarkung Geiselbach erst nach erfolgtem Rohstoffabbau (oder nach durch Bohrungen erkundeter Nichtfündigkeit) der Lagerstätte zugestimmt werden. Ein solches Bohrvorhaben wäre in enger Abstimmung mit der LfU-Rohstoffgeologie zu planen und durchzuführen.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281 1800-4751) oder Frau Anja Gebhardt (Referat 105, Tel. 09281 1800-4755).

Das Bergamt Nordbayern und das Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der der Regierung von Unterfranken erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



LANDRATSAMT ASCHAFFENBURG

EINGEGANGEN 18.12.2019



Landratsamt Aschaffenburg • 63736 Aschaffenburg

Wegner Stadtplanung
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshochheim

Bauaufsichtsbehörde

Sachbear-
tung
Zimmer-Nr.
Telefon
Telefax
E-Mail: Bauaufsicht@Lra-ab.bayern.de
Internet: www.landkreis-aschaffenburg.de

Unsere Öffnungszeiten:

Montag – Freitag 8 – 12 Uhr
Donnerstag 14 – 17 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
13.11.2019

Unser Zeichen
91 2-6100-119

Aschaffenburg, 11.12.2019

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):
Gemeinde Geiselbach – Gesamtfortschreibung/Neuaufstellung Flächennutzungs-
plan mit Landschaftsplan**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie der aner-
kannten Naturschutzverbände gemäß § 29 BNatSchG**

Anlage: 1 Fachtechnische Stellungnahme Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
v. 10.12.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o. g. Angelegenheit übersenden wir die in der Anlage genannte Stellungnahme mit der
Bitte um Kenntnisnahme.



Dienstgebäude:
Bayernstr. 18
63736 Aschaffenburg
Telefon: 08021 / 394-0
Telefax: 08021 / 394-999
E-Mail: poststelle@lra-ab.bayern.de

Erreichbarkeit:
Buslinien 7 und 21 (Haltestelle Landratsamt)
Buslinien 23 und 44 (Haltestelle Goldbacher Viehweg)
Buslinien 20, 43 und 45 (Haltestelle AOK)

Konten der Kreiskasse Aschaffenburg

Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau: Kto.-Nr. 63 015 BIC: BYLADEM333
Postsparkasse Nürnberg: Kto.-Nr. 40 738-851 BIC: PSNK3333
Raiffeisenbank Aschaffenburg eG: Kto.-Nr. 1 416 840 BIC: RFA1333



Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Gemeinde: Gemeinde Geiselbach

Betreff: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie der anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 29 BNatSchG

Fachtechnische Stellungnahme

Grundsätzlich können aus städtebaulicher Sicht nach dem Scoping Termin zur Änderung des Flächennutzungsplans Geiselbach in der Fassung vom 18.10.2019 folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen werden:

Die **Gewerbeentwicklung** am nördlichen Ortsrand und der Erhalt der Freiflächen als Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe werden für eine planerisch funktional richtige Entscheidung gehalten. In der Begründung sind die Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und Maßnahmen zur Vermeidung herauszuarbeiten.

Die geplante gewerbliche **Erweiterung F6**: Gewerbliche Baufläche an der Staatsstraße 2305/ AB 12 stellt einen starken Einschnitt in die landschaftliche Einbettung von Omersbach und Geiselbach dar. Die Fläche liegt auf einem Plateau, ist von allen umgebenden Punkten und aus der Landschaft weithin einsehbar. Mit dieser geplanten – wie auf einem „Präsentierteller“ liegenden 2,67 ha großen Gewerbefläche können zwar einige Betriebe angesiedelt werden, doch ist der landschaftliche und optische Schaden, den beide Ortsteile dadurch nehmen werden, durch keine Gestaltung oder Eingrünung des Gebiets aufzuwerten. Das geplante Gebiet stellt – losgelöst von der Ortslage Geiselbachs – einen sogenannten „nicht angebundenen“ Standort in der freien Landschaft dar. Das Landschaftsbild wird tagsüber von hohen Gewerbegebäuden beeinträchtigt. Der Naturraum und die Ökologie der Umgebung werden nachts empfindlich von den Sicherheitsgründen zu beleuchtenden Gewerbebetriebe beeinträchtigt (Lichtimmissionen). Der Gemeinde wird empfohlen, nochmals alle relevanten Belange und Argumente, die für und gegen diese Standortwahl sprechen, aufzunehmen und zu bedenken.

Die Entwicklung der **dargestellten Wohnbaufläche** ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar. In der Begründung sind jedoch tragfähige Aussagen zum Bedarf an weiterer Fläche für die Wohnnutzungen erforderlich. Wie sehen der Zuzug, der Wegzug und die natürliche Bevölkerungsentwicklung bzw. Bewegung aus? Geburtenraten? Sterberaten? Aussagen sind zwingend zu ergänzen.

Angaben, in welcher Form die Baulandumlegung geplant ist, sind in der Begründung nicht enthalten. Sollten hierzu bereits Planungen vorliegen, wäre die Ergänzung im Textteil sicherlich hilfreich. Um zukünftig erschlossenen, unbebauten Grundstücken (Aufbewahrung für die sogenannte Enkelgeneration) vorzubeugen, wird der Gemeinde Geiselbach der Kauf und Verkauf des Baulandes mit den erforderlichen Steuerungselementen empfohlen.

Auf das Miteinander von Landwirtschaft und Wohnen ist Rücksicht zu nehmen. Probleme sind genauso wie daraus zu ziehende Lösungsansätze darzustellen. Vertiefende Ausführungen in der Begründung sind erforderlich.

Zusammenfassend bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Begründung ist in einzelnen Punkten – insbesondere bezüglich der Neuausweisungen von Wohn- und Gewerbegebieten noch besser zu begründen und detaillierter auszuarbeiten.



Elisabeth Freytag
Kreisbaumeisterin

Vollzug der Baugesetze und des BImSchG

Gemeinde Geiselbach

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

- Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB; Entwurf des FNP's i. d. F. vom 18.10.2019

Zum Schreiben des Büros Wegner Stadtplanung vom 13.11.2019

I. Fachtechnische Stellungnahme

Sachverhalt:

Das Büro Wegner Stadtplanung wurde mit der Neuaufstellung des FNP's der Gemeinde Geiselbach beauftragt und bittet den Immissionsschutz um Stellungnahme zum Entwurf.

Bewertung:

- *F1: GE1 – Gewerbliche Baufläche „Sportplatzgelände“*

Der Abstand der gewerblichen Baufläche zum bestehenden Wohngebiet im Südwesten beträgt nunmehr ca. 35 m, der zum südlich gelegenen Wohngebiet ca. 60 m. Empfohlen werden Mindestabstände von 100 m. Somit bleibt fraglich, ob in den genannten Wohngebieten gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Auf unsere Stellungnahme vom 17.07.2019 wird verwiesen.

- *F2: GE2 – Gewerbliche Baufläche südlich des GE „Birkenhainer Straße III“*

Die gewerbliche Baufläche soll bis auf ca. 35 m an das südlich gelegene Wohngebiet heranrücken. Somit ist nicht gewährleistet, dass dort gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Die Vorbelastung des angrenzenden Wohngebiets mit Geräuschimmissionen ist zu bewerten. Auf unsere Stellungnahme vom 17.07.2019 wird verwiesen.

Mit den übrigen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf besteht aus Sicht des Immissionsschutzes Einverständnis.



II. In Abdruck:

EINGESANGEN

An das
Sachgebiet 91
im Hause

III. Original:

An das
Planungsbüro Wegner Stadtplanung
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchstheim

Vollzug des Naturschutzrechts;

Name: Gemeinde Geiselbach

Betreff: Neuaufstellung F-Plan mit Landschaftsplan

Gemeinde: Geiselbach

Gemarkung: Geiselbach

EINGEGANGEN 13.12.2019

Zum Schreiben von WEGNER STADTPLANUNG v. 13.11.2019

Fachtechnische Stellungnahme

Aus Sicht des fachlichen Naturschutzes wird zu der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan in der Gemeinde Geiselbach mit den Unterlagen vom 13.11.2019 durch das Büro Wegner und Dietz und Partner [REDACTED] [REDACTED] wie folgt Stellung genommen:

Die naturschutzfachlichen Anregungen vom Scoping-Termin am 01.07.19 im Landratsamt wurden weitgehend übernommen.

- Zu F1: GE1 – Gewerbliche Baufläche „Sportplatzgelände“
Es wird vorgeschlagen die südliche, vorhandene Eingrünung mit Baumstrukturen (grüne Punkte) zu versehen, damit der Effekt einer wirksamen Randeingrünung des Gewerbegebietes ersichtlich ist.
- Zu F2: GE – Gewerbliche Bauflächen südlich des GE „Birkenhainer Straße III“
Die Randeingrünung zwischen gewerblicher Baufläche und Grünflächen ist noch darzustellen
Die Erhaltung der Grünfläche wird sehr begrüßt.
- Zu F6: GE4 Gewerbliche Baufläche ST 2305/AB 12 (Variante 6)
Das exponierte Gewerbegebiet ist optisch wirksam mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen entlang der Straßen und vor allem im Süden durch eine breite öffentliche Randeingrünung.
- Zu F8: GF Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus, ...)
Ein ausreichender Puffer zwischen den Wohnbauflächen und der Gemeinbedarfsfläche wird begrüßt.

Zur Einbindung von Natur und Landschaft ist die Gemeinbedarfsfläche im Norden auch mit einer wirksamen Randbegrünung zu versehen.

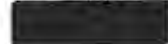
- Die bislang festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nicht vollständig dargestellt. Es wird gebeten, dies zu vervollständigen! z. B. Flur-Nr. 865 mit Streuobst, Hecke und Zauneidechsenbiotope.
- Die neuen Ökokontofflächen sind mit Herrn Jung/Gemeinde Geiselbach und Unterzeichnerin gemeinsam begangen worden und eine fachliche Einschätzung erfolgte mit der Stellungnahme vom 26.08.19 an die Gemeinde Geiselbach.
Die Ergebnisse sind im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan darzustellen.
Es sind einige Flächen zu streichen.
- Der Vorschlag der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde nicht mit uns abgesprochen. Die jetzigen Grenzen sollen beibehalten bleiben.
- In der Legende/Zeichenerklärung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan sind die Baumstrukturen/Randeingrünungen, Obstbäume etc. nicht aufgeführt.
Es sollte auch farblich unterschieden werden, welche Bäume, Hecken o. ä. Bestand sind und welche Grünstrukturen neu zu schaffen sind. Dies ist hilfreich in Bezug auf Biotopverbundsysteme, Biodiversität etc.
Im Landschaftsplan ist die Biotopvernetzung für Fauna und Flora grob im Außenbereich darstellen, z. B. die großen Ackerflächen u. a. sind weitgehend ausgeräumt. Hier gilt es, Korridore und Wanderwege für zahlreiche Arten zu schaffen.
- Die Seite 92 fehlt in der Begründung.
- Gewerbegebietserweiterung „Birkenhainer Straße“
Erweiterung der Fa. MPZ auf der Fl.Nr. 1670 (Teilfläche)

Der östliche Teil der Erweiterungsfläche befindet sich im „Landschaftsschutzgebiet Spessart“. Es handelt sich um einen 14 – 16 m breiten Streifen. Hier ist eine Befreiung nach § 8 LSG-Verordnung erforderlich. Eine Befreiung kann nur erteilt werden, wenn die Fläche 1 : 1 ausgeglichen wird (z. B. im Norden).

Aus Sicht des Naturschutzes besteht nur Einverständnis mit der Erweiterung, wenn im Süden und Osten eine breite, öffentliche Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern erfolgt. Weiteres an Anregungen/Auflagen erfolgt im Bebauungsplanverfahren (z. B. SAP, Wand- und Dachbegrünungen, Holzbauweise etc.).



An
Sachgebiet 91



im Hause

WEGNER STADTPLANUNG
Tiergartenstraße 4 c
97209 Veitshöchheim



REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTERMAIN – REGION 1

Regionaler Planungsverband Bayerischer Unterrhein – Region 1
Bayernstr. 18 • 63739 Aschaffenburg

EINGEGANGEN 20. Dez. 2019

WEGNER STADTPLANUNG
Tiergartenstraße 4 c
97209 Veitshöchheim

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	(Bitte bei Antwort angeben) Unser Zeichen	☎ (06021) 394 Durchwahl	Zimmer-Nr.	Aschaffenburg
13.11.2019	610/B	2 75	1 15	11.12.2019

**Flächennutzungsplan und Landschaftsplan,
Gemeinde Geiselbach, Landkreis Aschaffenburg;
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
regionalplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband Bayerischer Unterrhein hat in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem genannten Bauleitplanentwurf bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2019 Stellung genommen. Im Gesamtergebnis wurde festgestellt, dass die Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der einzelnen Flächen im Wesentlichen nachvollziehbar ist. Nachbesserungsbedarf wurde gesehen bei der Bedarfsbegründung der Wohnbauflächen sowie der gewerblichen Bauflächen. Abgelehnt wurden geplante Gewerbe- bzw. Grünflächen (tw. Varianten) aufgrund ihrer Lage in einem im Regionalplan Bayerischer Unterrhein (RP1) dargestellten Vorranggebiet für Spezialton (ST3 „Östlich Geiselbach“, siehe RP1 Karte 2 „Siedlung und Versorgung“).

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes ist inzwischen geändert worden. Zur vorliegenden Planung nehmen wir nach regionalplanerischen Gesichtspunkten gemäß den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans Bayerischer Unterrhein (RP1) wie folgt Stellung:

Geschäftsstelle: Landratsamt Aschaffenburg Bayernstr. 18 63739 Aschaffenburg	Telefax: (06021) 394 - 979 oder: 394 - 282 eMail: regionaler-planungsverband@lr-asch-bayern.de	Baukverbindung: Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau (BLZ 795 500 00) Kontokummer: 200.580 IBAN: DE65 7955 0000 0000 2603 80 BIC: BYLADE33HAN
Mit ÖPNV: Buslinien 3, 1, 20, 23, 33, 36, 42, 43, 44, 45 • Haltestelle Goldbacher Viadukt	Linie 7 – Haltestelle Landratsamt	

1 Bedarf

In der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden, wie in der Stellungnahme vom 12.07.2019 gefordert, die Aussagen zum Wohnungs- und Gewerbeflächenbedarf überarbeitet und präzisiert. Diese Überarbeitung kann akzeptiert werden, weiterer Begründungsbedarf wird nicht gesehen.

2 Bewertung einzelner Bauflächen

Bei den einzelnen geplanten Bauflächen haben sich etliche Änderungen ergeben:

- Bei einigen Bauflächen erfolgte eine Verkleinerung der Ausweisung. Insbesondere die Reduzierung der Bauflächen F6 (GE 4 - Gewerbliche Baufläche St 2305 / AB 12) und F11.1 (W2 - Wohnbauflächen östlicher Ortsrand) wird aus regionalplanerischer Sicht im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung positiv beurteilt.
- Einige Bauflächen, die als Varianten ins Verfahren eingebracht wurden, sind gestrichen worden. Dies betrifft auch die in der Stellungnahme vom 12.07.2019 abgelehnten gewerblichen Bauflächen F6.1, F6.2 (beides Varianten) sowie die Grünflächen F7, F7.1 (Variante) und F7.2 (Variante) aufgrund ihrer Lage im regionalplanerischen Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ i.V. m. Ziel 3.2.2.3-01 RP1). In der Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass -solange das Vorranggebiet besteht- eine Bauleitplanung in diesem Bereich nicht möglich ist. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung wurden die im genannten Vorranggebiet geplanten Bauflächen daher nicht weiterverfolgt. Dies wird aus regionalplanerischer Sicht begrüßt. Mit Schreiben vom 03.09.2019 hat die Gemeinde Geiselbach bei der Regierung von Unterfranken sowie beim Regionalen Planungsverband Bayerischer Untermain die Verkleinerung des o.g. Vorranggebietes ST3 „Östlich Geiselbach“ beantragt. Hierzu ist anzumerken, dass Vorgespräche mit der zuständigen Fachstelle beim Landesamt für Umwelt mittlerweile bereits stattgefunden haben. Sofern aus rohstoffgeologischer Sicht die Beibehaltung des Vorranggebietes ST3 „Östlich Geiselbach“ nicht mehr erforderlich wäre, könnte eine entsprechende Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain zur Herausnahme des Vorranggebietes ST3 vorgenommen werden. An den in der Stellungnahme vom 12.07.2019 geäußerten Hinweisen zu den Bauflächen F9, F10 und F11.1 wird festgehalten. Zur Bewertung der potentiellen Ökokontoflächen halten wir unsere Stellungnahme vom 12.07.2019 aufrecht.

3 Hinweise

Der Regionalplan der Region Bayerischer Untermain wurde, wie in der Stellungnahme vom 12.07.2019 bereits dargelegt, im Rahmen der 14. Änderung in mehreren Kapiteln fortgeschrieben. Diese 14. Änderung ist am 27. September 2019 in Kraft getreten. Da auch eine redaktionelle Anpassung des Regionalplans an das LEP erfolgt ist, wurden insbesondere eine Neunummerierung und teilweise auch eine Neubezeichnung der Regionalplankapitel durchgeführt. Wir bitten darum, die in der Begründung zitierten Passagen aus dem Regionalplan entsprechend anzupassen (Link zur kompletten Fassung des RP1: https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/assets/3/6/rpl/rp1/r1_2019-09-27_textteil_gem_A14.pdf)

4 Gesamtergebnis

Im Gesamtergebnis kann festgestellt werden, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geiselbach den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Einwendungen aus regionalplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.





Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

Wegner Stadtplanung
Tiergartenstraße 4 c
97209 Veitshöchheim

13.11.2019



20.12.2019

Ihr Zeichen

Gültig. Ihrer Nachricht

Unser Zeichen

Anspruchspartner

Tafeln

Tafelak

Zimmer

E-Mail

Datum

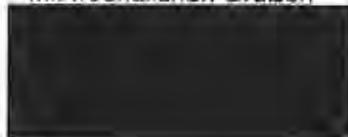
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Geiselbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem die Ausweisungen F 6.1, F6.2, F7, F7.1 und F7.2 nicht weiterverfolgt werden, erhebt das Bergamt Nordbayern keine Einwände gegen den vorliegenden Flächennutzungsplan,

Jedoch befinden sich die geplanten Ausgleichsflächen Ö 7 in der im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) ausgewiesenen Vorrangfläche für Spezialton "Östlich Geiselbach" die Maßnahme Ö3 schließt daran an. Hier kann erst nach einem erfolgten Rohstoffabbau bzw. nach erfolgter Rohstofferkundung zugestimmt werden

Mit freundlichen Grüßen



Dienstgebäude

Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Telefon 0921 604-0

Telefax 0921 604-1258

E-Mail poststelle@reg-otr-bayern.de

www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten

Mo-Do 08:00 - 12:00 Uhr

13:00 - 15:30 Uhr

Fr 08:00 - 12:00 Uhr

oder nach Vereinbarung

SICK Bayern in Landshut

IBAN DE04 2500 0000 0074 0015 15

BIC MARKDEF3333

Deutsche Bundesbank Regensburg





Wegner Stadtplanung
Tiergartenstr. 4c
97209 Veitshöchheim

per E-Mail (info@wegner-stadtplanung.de)

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom
13.11.2019

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
24-8314.1301-2-1

Telefon (09 31)

Telefax (09 31)

Zl.-Nr.

Datum

10.12.2019

**Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
Gemeinde Geiselbach, Landkreis Aschaffenburg
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.07.2019 Nr. 24-8314.1301-2-1 zur Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Geiselbach Stellung genommen. Im Gesamtergebnis wurde festgestellt, dass die Begründung zur Neuauufstellung des FNP und der einzelnen Flächen im Wesentlichen nachvollziehbar ist. Nachbesserungsbedarf wurde gesehen bei der Bedarfsbegründung der Wohnbauflächen sowie der gewerblichen Bauflächen. Abgelehnt wurden geplante Gewerbe- bzw. Grünflächen (Varianten) aufgrund ihrer Lage in einem im Regionalplan Bayerischer Untermain (RP1) dargestellten Vorranggebiet für Spezialton (ST3 „Östlich Geiselbach“, siehe RP1 Karte 2 „Siedlung und Versorgung“).

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes ist inzwischen geändert worden. Zur vorliegenden Planung nehmen wir gemäß den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) wie folgt Stellung:

Postfachadresse

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADE33
IBAN: DE7570050000001190315

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Paterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubauerstraße

Dienstgebäude

H = Paterplatz 9
S = Steppenstraße 2
O = Georg-Eydel-Str. 13
A = Albert-Einstein-Str. 1

Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22

E-Mail poststelle@reg-ufv.bayern.de

Internet

<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Sie erreichen uns in den Kernzeiten

Mo - Do 8:30 - 11:30 Uhr

13:30 - 16:00 Uhr

Fr 8:30 - 12:00 Uhr

oder nach telefonischer Vereinbarung

1 Bedarf

In der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden – wie in der Stellungnahme vom 09.07.2019 gefordert, die Aussagen zum Wohnungs- und Gewerbeflächenbedarf überarbeitet und präzisiert. Diese Überarbeitung kann akzeptiert werden, weiterer Begründungsbedarf wird nicht gesehen.

2 Bewertung einzelner Bauflächen

Bei den einzelnen geplanten Bauflächen haben sich etliche Änderungen ergeben:

- Bei einigen Bauflächen erfolgte eine Verkleinerung der Ausweisung. Insbesondere die Reduzierung der Bauflächen F6 (GE 4 - Gewerbliche Baufläche St 2305 / AB 12) und F11,1 (W2 - Wohnbauflächen östlicher Ortsrand) wird aus landesplanerischer Sicht im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung positiv beurteilt.
- Einige Bauflächen, die als Varianten ins Verfahren eingebracht wurden, sind gestrichen worden. Dies betrifft auch die in der Stellungnahme vom 09.07.2019 abgelehnten gewerblichen Bauflächen F6.1, F6.2 (beides Varianten) sowie die Grünflächen F7, F7.1 (Variante) und F7.2 (Variante) aufgrund ihrer Lage im regionalplanerischen Vorranggebiet für Spezialton ST3 „Östlich Geiselbach“ (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ i.V. m. Ziel 3.2.2.3-01 RP1). In der Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass – solange das Vorranggebiet besteht – eine Bauleitplanung in diesem Bereich nicht möglich ist. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung wurden die im Vorranggebiet ST3 geplanten Bauflächen daher nicht weiterverfolgt. Dies wird aus landesplanerischer Sicht begrüßt. Mit Schreiben vom 03.09.2019 hat die Gemeinde Geiselbach bei der Regierung von Unterfranken sowie beim Regionalen Planungsverband Bayerischer Untermain die Verkleinerung des o.g. Vorranggebiets ST3 „Östlich Geiselbach“ beantragt. Hierzu ist anzumerken, dass Vorgespräche mit der zuständigen Fachstelle beim Landesamt für Umwelt mittlerweile bereits stattgefunden haben. Sofern aus rohstoffgeologischer Sicht die Beibehaltung des Vorranggebietes ST3 „Östlich Geiselbach“ nicht mehr erforderlich wäre, könnte eine entsprechende Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain zur Herausnahme des Vorranggebietes ST3 vorgenommen werden.
- An den in der Stellungnahme vom 09.07.2019 geäußerten Hinweisen zu den Bauflächen F9, F10 und F11.1 wird festgehalten.
- Zur Bewertung der potentiellen Ökokontoflächen halten wir unsere Stellungnahme vom 09.07.2019 aufrecht.

3 Hinweise

Der Regionalplan der Region Bayerischer Untermain wurde, wie in der Stellungnahme vom 09.07.2019 bereits dargelegt, im Rahmen der 14. Änderung in mehreren Kapiteln fortgeschrieben. Diese 14. Änderung ist am 27. September 2019 in Kraft getreten. Da auch eine redaktionelle Anpassung des Regionalplans an das LEP erfolgt ist, wurde insbesondere eine Neunummerierung und teilweise auch eine Neubezeichnung der Regionalplankapitel durchgeführt. Wir bitten darum, die in der Begründung zitierten Passagen aus dem Regionalplan entsprechend anzupassen (Link zur kompletten Fassung des RP1: https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/assets/3/6/rpl/rp1/r1_2019-09-27_textteil_gem_Ä14.pdf)

4 Gesamtergebnis

Im Gesamtergebnis kann festgestellt werden, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geiselbach den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.

5 Abschließende Bemerkungen

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss des Verfahrens die rechtskräftige Fassung des Flächennutzungsplans mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an die E-Mail-Adresse poststelle@reg-ufr.bayern.de zukommen.

Mit freundlichen Grüßen





EINGEGANGEN 16.12.2019

WWA Aschaffenburg - Postfach 11 02 63 - 63718 Aschaffenburg

WEGNER STADTPLANUNG
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Ihre Nachricht
20.11.2019

Unser Zeichen
1-4621-AB119-25904/2019

Bearbeitung

Datum
16.12.2019

Gemeinde Geiselbach
Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie der anerkannten
Naturschutzverbände gemäß § 29 BNatSchG

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg o.g. Flächennutzungsplan in der Fassung vom 18.10.2019 vorgelegt. Bereits mit Schreiben vom 15.07.2019 wurde zur Fassung vom 22.05.2019 Stellung genommen. Weitere fachliche Anmerkungen sind nicht veranlasst.

Das Landratsamt Aschaffenburg erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

