



**Aufstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V**

Gemeinde Geiselbach

Begründung

23. April 2021

Beauftragt durch den Vorhabenträger

In Kooperation mit der

Gemeinde Geiselbach



Kirchstr. 6

63826 Geiselbach

Bearbeitet durch

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG**

Dipl. Ing. Bauass. Marita Striewe

Hennteichstraße 13

63743 Aschaffenburg

06021 4584413

info@stadtplanung-kommunalberatung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	5
2	Grundlagen der Planung	5
2.1	Anlass und Ziel der Planung.....	5
2.2	Erfordernis und Geltungsbereich der Planaufstellung	5
2.3	Übergeordnete Planungen	6
2.3.1	Regionalplan	6
2.3.2	Flächennutzungsplan.....	7
2.4	Schutzgebietsausweisungen.....	7
2.5	Innenentwicklung bzw. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	8
2.6	Verfahrenswahl.....	8
3	Städtebauliche und naturräumliche Bestandssituation	9
3.1	Topografie und Nutzung des Geltungsbereiches	10
3.2	Infrastrukturanlagen.....	11
4	Vorhabenplanung.....	14
5	Städtebauliche Planung	16
5.1	Vorhandene Zufahrt	16
5.2	Gewerbegebiet	16
5.3	Vorgaben zur Gestaltung.....	17
5.4	Private Grünfläche und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	18
5.5	Andere Aspekte von Landschaft und Ökologie.....	18
6	Städtebauliche Kenndaten der Planung.....	19
7	Bodenordnung, Erschließung, Kosten, Durchführungsvertrag	19
8	Anlagen	19

Abbildungen:

1	Standorte 1 (Bestand) und 2 (Plangebiet) der Firma MPZ GmbH & Co. KG, ohne Maßstab, Quelle: www.google.de/maps , Zugriff 26.09.2019	5
2	Standort 1, 2019.....	5
3	Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V	6
4	Regionalplan Bayerischer Untermain, Lesefassung, 01.03.2018	6
5	Flächennutzungsplan der Gemeinde Geiselbach, rechtswirksam	7
6	Flächennutzungsplan, Änderungsentwurf 2019	7
7	Natur- und Landschaftsschutz	7
8-11	Topografie, Siedlungsform und Umgebung, Nachbarschaft: Freifläche, Wald, Gewerbe, Falknerei, Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas	9
12	Gelände, Quelle: Architekturbüro Tobias G Väth	10
13	Bestandssituation.....	10
14-16	Blick zur Gewerbegebietserweiterung, auf den Feldweg und über die öff. Grünfläche	11
17	Systemskizze der Infrastrukturplanung	13

18	Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen auf dem Grundstück, Detail: Schleppkurve; Quelle: Architekturbüro Tobias G Väth	14
19, 20	Perspektive von Südwest und Nordost; Quelle: Architekturbüro Tobias G Väth	14
21, 22	Schnitt bzw. Ansichten, von Nord nach Süd; Quelle: Architekturbüro Tobias G Väth	15
23, 24	Schnitt bzw. Ansichten, von Ost nach West; Quelle: Architekturbüro Tobias G Väth.....	15
25	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V“, Entwurf April 2020	16

Fotos und Darstellungen:

Soweit nicht anders angegeben: Striewe, Büro für Stadtplanung + Kommunalberatung

1 Vorbemerkung

Die Begründung des Bebauungsplanes, der Umweltbericht und die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches haben im Rechtssinn unterschiedliche Funktionen, werden aber hier als Bestandteile eines „Pakets“ begriffen. Verweise auf Ausführungen an anderen Stellen des „Pakets“ sollen ggf. praxisnah helfen, Wiederholungen für Verfasser und Leser zu reduzieren. Gleichwohl sind gleichlautende Passagen enthalten, die zum Verständnis des jeweiligen Kontextes dienlich sind.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Seit ca. 15 Jahren stellt sich die Firma MPZ GmbH & Co. KG als leistungsstarkes und zuverlässiges Unternehmen auf dem Markt auf, um Fertigkeiten im Draht- und Senkerodieren, sowie beim Fräsen und Drehen von Metallen anzubieten.

Nachdem erkennbar wurde, dass auch der erst Februar 2018 bezogene Neubau in absehbarer Zeit an die Grenzen seiner Auslastung kommen wird, u.a. weil mit den Kunden stetig neue Prozesse und Behandlungsvarianten erforscht, entwickelt und optimiert werden und eine breitere Nutzung der Innovationen folgt, bat das Unternehmen die Gemeinde Geiselbach um Zustimmung zur Erweiterung des Standortes und damit des ausgewiesenen Gewerbegebietes „Birkenhainer Straße IV“.

2.2 Erfordernis und Geltungsbereich der Planaufstellung

Der bereits vorhandene Standort 1 des Vorhabenträgers befindet sich an der Ostgrenze des Gewerbegebietes, erschlossen durch den Nordstich der Straße „Am Sportplatz“.



Abb.: 1 Standorte 1 (Bestand) und 2 (Plangebiet) der Firma MPZ GmbH & Co. KG, ohne Maßstab
Quelle: www.google.de/maps, Zugriff 26.09.2019



Abb.: 2 Standort 1, 2019

Unmittelbar östlich angrenzend an das Gewerbegebiet Birkenhainer Straße befindet sich eine Freifläche mit dreieckigem Zuschnitt, die gelegentlich als Weide und zur Tierfuttergewinnung genutzt wird. Ihre

Südecke knüpft an das Straßennetz der Gemeinde Geiselbach an, zu dem auch der öffentliche Weg an der Ostgrenze des Dreiecks gehört. Die südliche Teilfläche des Dreiecks resp. des Flurstücks 1670 soll zur Erweiterung des Standortes 1 der Firma MPZ GmbH & Co. KG genutzt werden.

Das Erfordernis der Bauleitplanung resultiert aus der Lage der Fläche im Außenbereich.

Die Verfahrenswahl und die Grenze des Geltungsbereichs werden darauf abgestellt, ausschließlich die oben beschriebene Standorterweiterung planungsrechtlich vorzubereiten. Maßnahmen im Sinne des naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleichs werden unmittelbar an die Nordwestgrenze angrenzend platziert und mittels gemeindlichem Ökokonto geordnet. Der Geltungsbereich besteht daher aus dem südlichen Teilbereich des Flurstücks 1670.

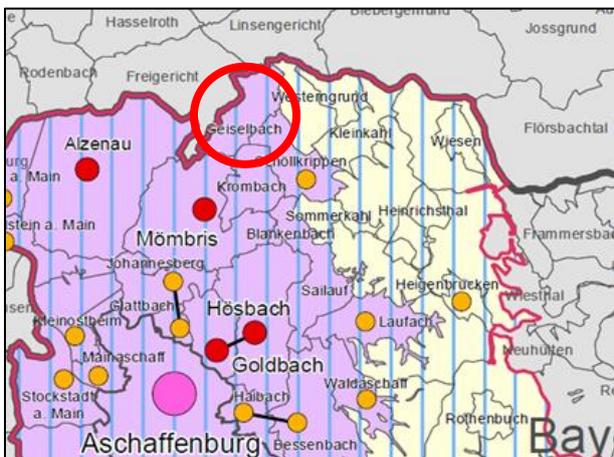


Der Geltungsbereich ist in der nebenstehenden Abbildung gekennzeichnet. Er enthält die oben benannte Fläche und umfasst ca. 3.996 m².

Abb.: 3 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bauungsplans Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Regionalplan



Im Regionalplan der Region Bayerischer Untermain liegt Geiselbach am nordöstlichen Rand des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Aschaffenburg, südöstlich angrenzend an die Landesgrenze. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Schöllkrippen. Es gehört ebenso wie das gesamte Umfeld zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb.: 4 Regionalplan Bayerischer Untermain, Lesefassung, 01.03.2018

In der Teilkarte Landschaft und Erholung wird der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Mit Blick auf die Flächengröße der Planung und die Klärungschancen in den begonnenen Verfahren ist alles getan, um die Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung herzustellen.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche ebenfalls als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Er wird aktuell mit kongruenter Zielsetzung zu dem hier behandelten Bebauungsplan geändert.

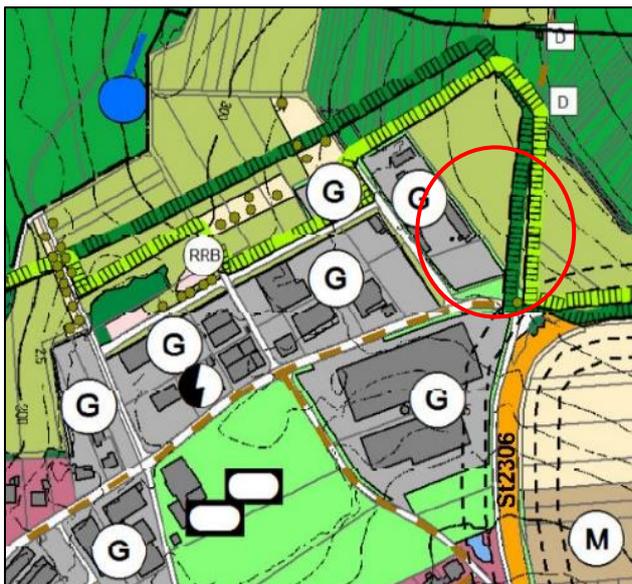


Abb.: 5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Geiselbach, rechtswirksam

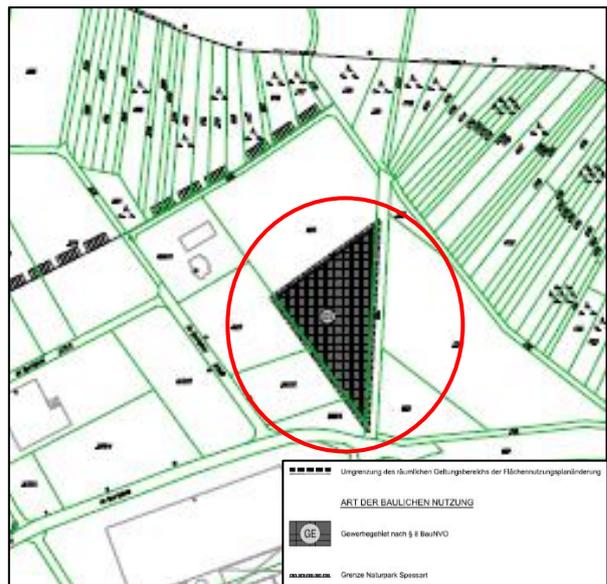
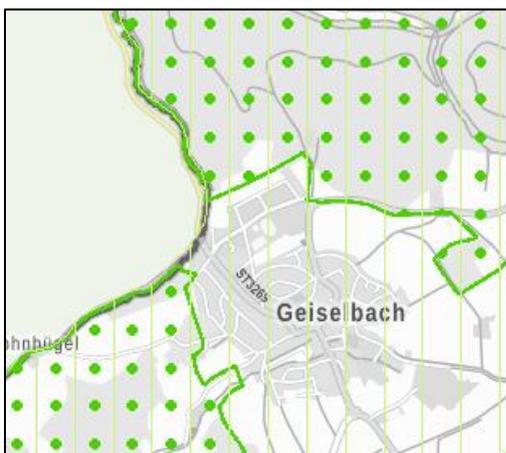


Abb.: 6 Flächennutzungsplan, Änderungsentwurf 2019

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte die letzte Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 12.04. – 14.05.2021.

2.4 Schutzgebietsausweisungen



Der Standort befindet sich – so wie der gesamte Großraum - im Naturpark Spessart und am Rande des Landschaftsschutzgebietes, ehemals Schutzzone im Naturpark.

Abb.: 7 Natur- und Landschaftsschutz

Divergenzen zwischen den Grenzen des Naturparks und der Siedlungsplanung zeigen sich auch im Gewerbegebiet Birkenhainer Straße. Sie führten dazu, dass die Gemeinde am 13.02.2020 einen Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung gestellt hat. Die Bewilligung wurde in Aussicht gestellt, wenn als Ausgleich 1.400 m² Fläche dauerhaft zur Verfügung stehen. Es ist beabsichtigt, diese Flächengröße nördlich des Planungsgebietes entsprechend zu sichern.

Weitere Details werden bis zum Satzungsbeschluss geklärt.

2.5 Innenentwicklung bzw. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Die Fläche, die die künftige Betriebserweiterung beansprucht, umfasst ca. 3.103 m².

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

Die aus der Produktion fallende Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung macht einen geringen Flächenanteil aus im Bestand des bewirtschaftenden Landwirts. Die Existenz des Betriebes wird dadurch nicht gefährdet

2.6 Verfahrenswahl

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Außenbereich im regulären, zweistufigen Verfahren nach BauGB aufgestellt.

Weitere Beteiligungsphasen wurden erforderlich, 1) um Festsetzungen zum Lärmschutz sowie die Präzisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zu integrieren und 2) um bauliche Änderungen am eigentlichen Vorhaben und Ergänzungen der technischen Erschließungsanlagen zu ermöglichen.

3 Städtebauliche und naturräumliche Bestandssituation

Der Standort im Kontext des Siedlungsgebietes und der unmittelbaren Umgebung:



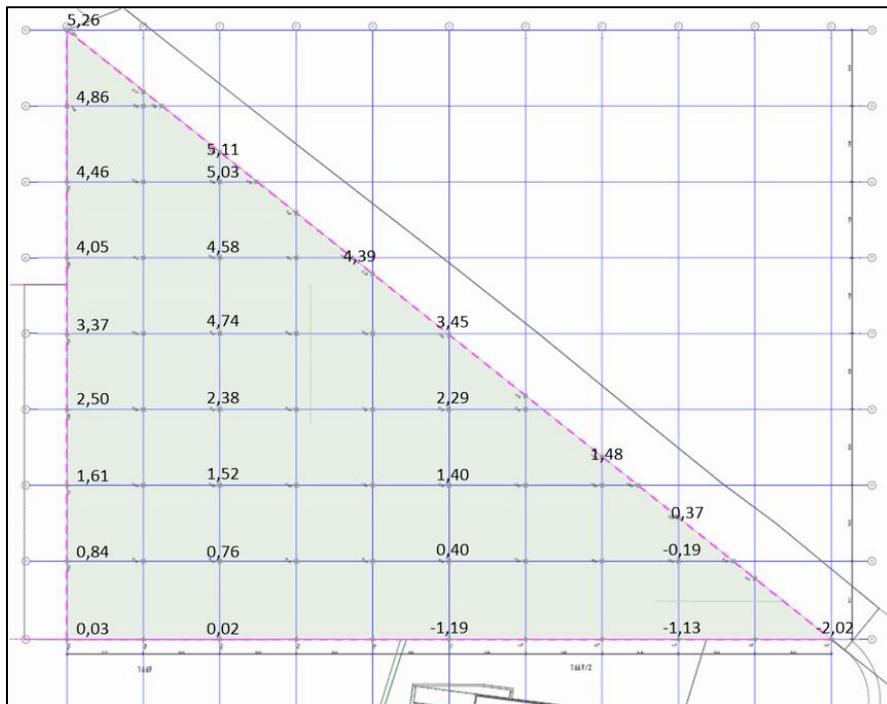
Abb.: 8-11 Topografie, Siedlungsform und Umgebung, Nachbarschaft: Freifläche, Wald, Gewerbe, Falknerei

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Die Waldgrenze umrahmt den Standort in ca. 75 m Entfernung. Südlich angrenzend wurden großflächige Gebäude für einen Betrieb errichtet, der Innenausbau in verschiedenen Gewerken anbietet. Westlich schließt sich das Gewerbegebiet Birkenhainer Straße an, in dem sich unterschiedliche Betriebe in eher kleinteiliger Struktur niedergelassen haben. Nördlich von Standort 1 (Abb. 1) befindet sich eine Falknerei.

Die - für ein Gewerbegebiet ungewöhnliche - Falknerei bietet Anlass zur Frage, ob die gegenseitige Verträglichkeit gewahrt ist und war das auch im Kontext der dazu behandelten Bauvoranfrage im Jahr 2011. Weder der Antragsteller noch die Genehmigungsbehörden haben jedoch Bedenken geäußert, die zu beachten gewesen wären. Somit bleibt es auch im Zuge dieser Erweiterungsplanung unangetastet, dass Betriebe gewerbegebietstypisch emittieren dürfen, ebenso wie sie entsprechende Immissionen aus der Nachbarschaft dulden müssen.

3.1 Topografie und Nutzung des Geltungsbereiches



Die nebenstehende Zeichnung gibt die örtlichen Höhenrelationen wider, angegeben in Metern. Eine amtliche Vermessung setzt den Punkt 0 gleich mit der Höhe 319,11 m ü NN.

Abb.: 12 Gelände, Quelle: Architekturbüro Tobias G Väth, 2019 (Bearbeitung dient aussch. der Lesbarkeit)



Östlich angrenzend befindet sich ein Feldweg, auf dessen Ostseite ein Entwässerungsgraben angelegt ist. Jenseits davon grenzt ein Feldrain an die benachbarte Grünlandfläche.

Abb.: 13 Bestandssituation



Abb.: 14-16 Blick zur Gewerbegebietserweiterung, auf den Feldweg und über die öff. Grünfläche

Anders als es die Kartenlage und die Positionierung oberhalb des Siedlungsgebietes erwarten lässt, tritt der Standort aufgrund der Topografie, der umgebenden Bebauung, dem umgebenden Wald und vorhandenen Einzelbäumen erst spät ins Gesichtsfeld von Passanten.

3.2 Infrastrukturanlagen

Bei dem hier beplanten Vorhaben handelt es sich um eine Betriebserweiterung ohne Etablierung neuer Betriebszweige. Der Standort benötigt eine eigene Zufahrt, über die auch LKW an die Gebäude heranzufahren können. Von Dachflächen wird unbelastetes Niederschlagswasser in den Regenwasser-, von befestigten Hofflächen belastetes Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal abzuführen sein. Die Aufstockung des Personals und die Errichtung einer Wohneinheit führen zu mäßiger Erhöhung des Schmutzwasservolumens, das ebenfalls dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden wird. Aus den Maschinen sind keine Abwässer zu erwarten, sie verfügen laut Projektbeschreibung über eine rückgewinnende Kühlschmierstoffversorgung. Eine eventuelle Entsorgung dieser Stoffe erfolgt ausschließlich über Fachfirmen.

Die Fläche kann dementsprechend verkehrlich mit Minimalaufwand an das Straßennetz und abwasserseitig unter Nutzung der privaten Anschlussleitungen an das bestehende Trennsystem angebunden werden. Weitere Medien können ebenfalls in Kombination mit dem Standort 1 des Betriebes ergänzt werden.

Eine Zufahrt für Fahrzeuge aller Art ist über den vorhandenen öffentlichen Weg vorhanden. Der Ausbau zur Ertüchtigung soll die bestehende Wegentwässerung sowie die begleitende Bepflanzung erhalten. (Entsprechende Vorgaben wird der Durchführungsvertrag enthalten.)

Wie bereits angedeutet ist die Entwässerung im Gewerbegebiet Birkenhainer Straße als Trennsystem errichtet worden. Die Prüfung¹ hinsichtlich des hier behandelten Projektes hat ergeben, dass die Machbarkeit einer ordnungsgemäßen Abführung der Abwässer gewährleistet ist, weil sowohl die

¹ Gemeinde Geiselbach, Erweiterung Gewerbegebiet „Birkenhainer Straße V“, Stellungnahme Abwasserentsorgung; elementar GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen, Goldbach, 26.03.2020

Versickerungsanlage, als auch der Schmutzwasserkanal sowie die Teichkläranlage ausreichend groß dimensioniert sind. Die wasserrechtliche Erlaubnis vom 21.12.2015 für die Versickerungsanlage gilt bis zum 31.12.2035. Die wasserrechtliche Erlaubnis - ursprünglicher Bescheid vom 08.11.1999 - für die Kläranlage Geiselbach gilt bis zum 31.12.2029. Ein Antrag zur Abdeckung weiterer Siedlungsflächen ist bereits in Vorbereitung.

Die hydraulische Belastung des Schmutzwasserkanals hat zurzeit eine Reserve von mehr als 50 %. Der Beitrag des hier behandelten Vorhabens liegt bei einem Zuwachs von wenigen zusätzlichen Mitarbeitern sowie der Entwässerung der LKW-befahrenen Hoffläche.

Bei der Versickerungsanlage handelt es sich ebenfalls um einen Bestandteil der öffentlichen Kanalisation, über die vor allem das Dachwasser nördlich des bestehenden Gewerbegebietes mittels Schluckbrunnen in den Boden eingeleitet wird. Die Genehmigung lässt den Anschluss von bis zu 34.278 m² Dachfläche zu. Derzeit sind lediglich 25.554 m² angeschlossen. Das hier behandelte Vorhaben kann max. weitere 3.103 m² beitragen.

Es sind zwar keine baulichen Veränderungen an öffentlichen Anlagen erforderlich, aber die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Baubeginn des Vorhabens einen entsprechenden Flächen-Erweiterungsantrag für das öffentliche Entwässerungssystem zu stellen und im Zuge dessen die erforderlichen Nachweise der ordnungsgemäßen Funktionsfähigkeit vorzulegen.

Der vorhabenbezogenen Entwässerungsplanung bleibt es überlassen, weitere Details unter Berücksichtigung der Dachgestaltung festzulegen, zu beschreiben und die gebotenen Genehmigungen einzuholen. Da Verunreinigungen des Niederschlagswassers auf den Hofflächen nicht ausgeschlossen werden können, kommt eine Versickerung auf privatem Baugelände nicht in Betracht. Demzufolge wird auch darauf verzichtet, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen.

Die sonstigen Trassen von Ver- und Entsorgungsanlagen verlaufen im Zuge der Straße Am Sportplatz und enden westlich bzw. spätestens am Südende des Plangebietes. Der Anschluss an die Wasserversorgung erfordert eine Druckerhöhungsanlage für das Vorhaben, die als Nebenanlage auf dem Betriebsgrundstück unterzubringen ist.

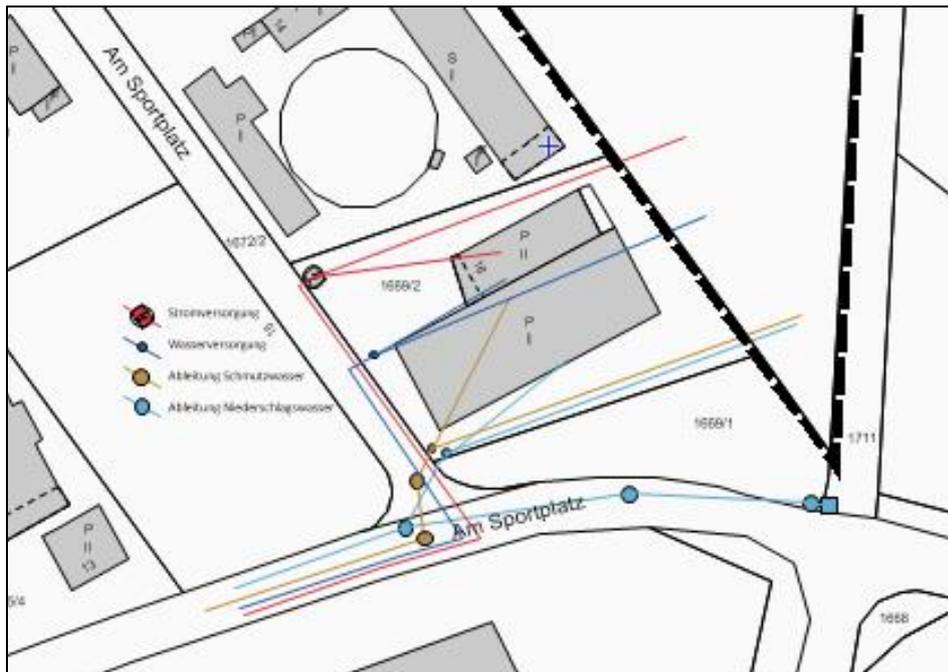


Abb.: 17 Systemskizze der Infrastrukturplanung

Die Erfordernisse der Stromversorgung sind noch nicht abschließend geklärt. Eine Anlage zur Stromversorgung wurde auf die Kapazität des ursprünglichen Betriebs ausgelegt und vor dem Standort 1 platziert. Sofern sie nicht ertüchtigt werden kann besteht die Notwendigkeit, im hier relevanten Geltungsbereich eine Trafostation der Bayernwerk Netz GmbH auf eigens abgetrenntem Grundstück zu errichten.

4 Vorhabenplanung

Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Anordnung auf dem Grundstück und der benötigten Kubaturen in Zeichnungen und Perspektiven dargestellt - siehe auch die Anlagen der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan/Genehmigungsplanung.

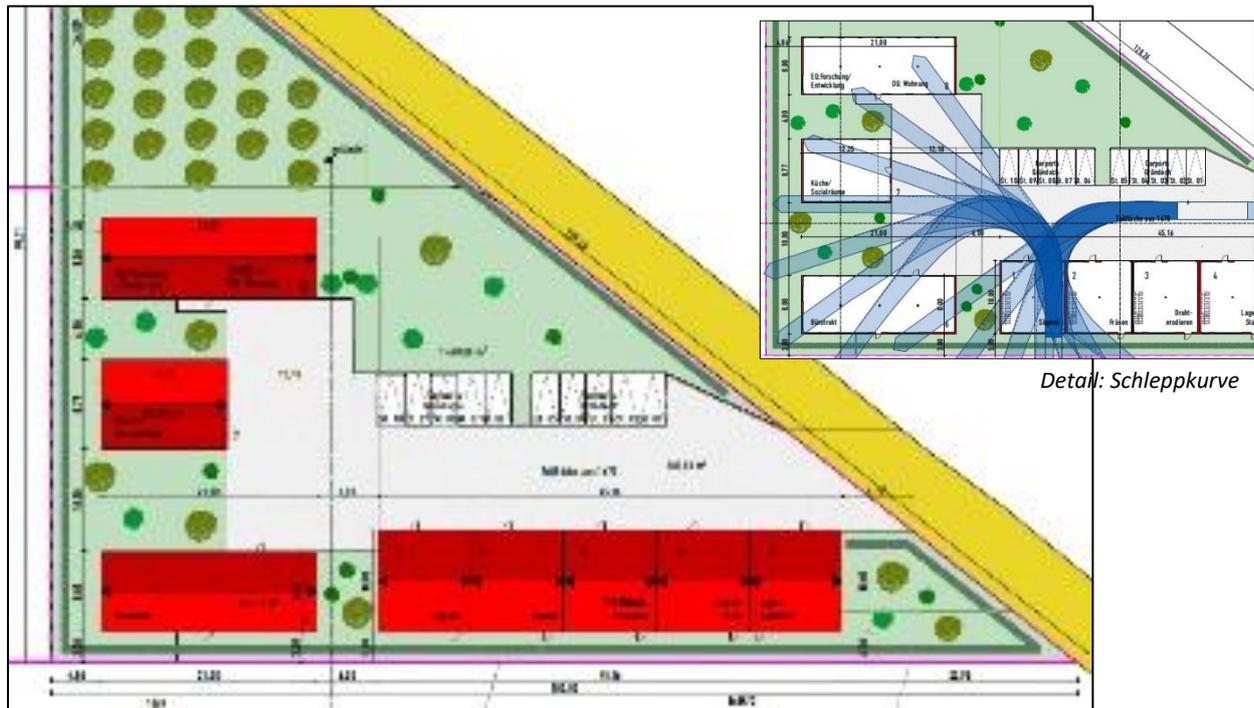


Abb.: 18 Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen auf dem Grundstück, (Südecke: rechts, unten)
Quelle: Architekturbüro Tobias G Väth, 2019

Zufahrt und Hof sind auf die Dimensionen von LKWs ausgelegt.



Abb.: 19, 20 Perspektive von Südwest (links) und Nordost (rechts), Quelle: Architekturbüro Tobias G Väth, 2019

Die Gebäude bieten bevorzugt entlang der Grenze zum Standort 1 Flächen, in denen die erforderlichen Maschinen angeordnet und die beauftragten Arbeiten ausgeführt werden können und auf kurzem Weg Zugriff auf die dazugehörigen Lager besteht. Im nördlich benachbarten Gebäude sollen die Büros konzentriert werden.



Abb.: 21, 22 Ansichten, vom Hof nach Westen (oben) und Osten (unten), Quelle: Architekturbüro Tobias G Väch, 2021

Das Gelände wird für die Erreichbarkeit der Erdgeschoßfußböden so modelliert werden, dass sich die Gebäude hinreichend in die Topografie schmiegen und gleichzeitig nicht zu viel Material abgetragen wird. Dies gelingt, indem die im Norden angeordneten Gebäude auf Geländestufen von max. +/- 0,75 m errichtet werden und die Flächenbefestigungen zwischen ihnen vermitteln.



Abb.: 23, 24 Ansichten, von Nord (oben) und Süd (unten), Quelle: Architekturbüro Tobias G Väch, 2021

Die nordöstlichen Gebäude gruppieren sich mit weniger produktionsorientierten Betriebsteilen um den ansteigenden Hof. Mittig schließt das Gebäude der Sozialräume das Gelände nach Norden ab, im Osten sollen Forschung und Entwicklung mit einer Betriebswohnung kombiniert werden.

Der zu erwartende Verkehr wird für einen durchschnittlichen Arbeitstag wie folgt beschrieben:

<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitnehmer ca. 10 PKW • Besucher ca. 2 PKW 	<ul style="list-style-type: none"> • Dienstleister ca. 1 PKW 	<ul style="list-style-type: none"> • Anlieferungen ca. 2 LKW • Abtransporte ca. 1 LKW
---	---	---

Daraus sind ca. 26 Fahrbewegungen mit PKW und ca. 6 mit LKW abzuleiten.

Hinsichtlich der Gestaltung wurde inzwischen die Entscheidungen getroffen, alle Dachflächen auf zwei Arten auszuführen: Gründach nach Osten bzw. Dach mit einer Photovoltaikanlage nach Westen und die Fassaden zu überwiegenden Teilen mit Holz zu verschalen.

In dieser Konzeption verbleiben ausreichend Flächen, um den Standort einzugrünen und damit eine maßgebliche Maßnahme der Eingriffsminderung im Sinne des Naturschutzausgleichs herzustellen.

5 Städtebauliche Planung



Abb.: 25 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V“,
Entwurf Juli 2020/April 2021

5.1 Vorhandene Zufahrt

Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann das Erweiterungsgrundstück nicht über das Bestandsgrundstück des Betriebes angefahren werden. Die einzig realisierbare Zufahrt erfolgt über den Feldweg, der den Geltungsbereich im Osten begrenzt. Das gemeindliche Erschließungsnetz benötigt dazu lediglich Ertüchtigung. Der davon betroffene Abschnitt des Feldweges wurde auf die minimale Länge bemessen.

Neben dem vorhandenen Entwässerungsgraben und Grün steht ausreichend Trassenbreite zur Verfügung, um dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gerecht zu werden. Die genannten Anlagenteile sollen daher unverändert bleiben. (Entsprechende Vorgaben wird der Durchführungsvertrag enthalten.)

5.2 Gewerbegebiet

Die baulich als Gewerbegebiet nutzbare Fläche schließt sich an den angrenzenden, seit 2019 aktiven Standort 1 des Betriebes an, der erweitert werden soll. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Räume für freie Berufe sowie Nebenanlagen

Die Überbaubarkeit wird in Teilgebiete unterteilt, um die überlegte Struktur des Vorhabens planungsrechtlich abzubilden. In den Teilgebieten werden die Betriebsteile so geordnet, dass der Anschluss an den bestehenden Standort unmittelbar gegeben ist, dass lärmträchtige Betriebsteile dem Gewerbegebiet zugewandt werden während die lärmsensiblen Betriebsteile sich zur Landschaft orientieren. Die

Schallprognose² belegt generell, dass die Verträglichkeit des vorgesehenen Betriebs mit der Umgebung gewährleistet ist und Vorkehrungen entbehrlich sind, die z.B. Betriebswohnung sowie Büro- und Sozialräume abschirmen, weil ausreichend Abstände zu den relevanten Lärmquellen gegeben ist.

Das Maß der Nutzung wird auf 0,8 festgelegt, was im Wesentlichen mit der Dimensionierung der überbaubaren Fläche übereinstimmt. Eine Klarstellung mit Angabe der Gewerbegebietsgröße wird bewirken, dass keine anderen Flächen als Grundlage der Bemessung herangezogen werden, selbst wenn Baugrundstück und Flurstück nicht identisch sein sollten.

Um im ansteigenden Gelände unerwünschte Exponiertheit zu vermeiden und gleichzeitig hinreichend Rücksichtnahme auf Topografie und gewachsenen Boden zu wahren wird eine Zonierung der baulichen Höhe in den Teilgebieten ausgewiesen und nur Abweichungen von 15 cm zugelassen. So werden die Höhen der Fertigfußböden des Erdgeschosses fixiert und die Gebäudehöhen des Vorhabens - sie sollen zwischen ca. 6,20 m und 9,60 m über den Fertigfußböden betragen - angemessen limitiert.

Der Bereich der Teilgebiete 3 und 4 ist zu großen Teilen als Zufahrt und Hof zu verstehen, der auch untergeordnete Anlagen wie Carports und offene Lager zulässt, vor allem aber mit entsprechender und befahrbarer Modellierung die Erreichbarkeit aller Gebäude sicherstellen wird.

Die Bebauung wird mit energetisch nutzbarer Nordwest-Südost-Ausrichtung und in offener Bauweise errichtet. Auf den nicht überbaubaren Flächen können Nebenanlagen entstehen, soweit sie nicht die zulässige GRZ übersteigen. Wenn sie zu den Werbeanlagen zählen greift zum Schutz des Ortsbildes eine ergänzende Beschränkung: max. 2 qm Grundfläche und max. 8,0 m Höhe.

5.3 Vorgaben zur Gestaltung

Die Vorgaben zur Dachgestaltung greifen einerseits die moderne Formensprache des versetzten Pultdaches auf und folgen gleichzeitig den ökologischen Überlegungen, die der Vorhabenträger umsetzen möchte. Sie beinhalten, dass die nach Westen ausgerichteten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden sollen und die nach Osten weisenden mit Bepflanzung.

Metalldächer werden ausgeschlossen, sofern sie Schadstoffeinträge in die Entwässerungsanlage bewirken können, die hier mit einem Schluckbrunnen kombiniert ist.

Vorgaben zur Farbgebung beschränken sich auf die Farben für übrigbleibende Dachflächen. Regeln, die darüber hinaus gehen werden für entbehrlich erachtet, weil die Sichtbarkeit der Fassaden am Standort – eingerahmt von Wald, Gebäuden, einer dichten Hecke und begrünten Zäunen - nur von wenigen Stellen aus gegeben sein wird und zudem das konkrete Vorhaben im Durchführungsvertrag vereinbart wird.

Der Blick auf zumeist als unschön eingeordnete Reststoffbehälter, offene Lager etc. wird vermieden, wenn entsprechende Anlagen durch Eingrünung oder Ummantelung kaschiert werden.

² Vorhabenbezogener Bebauungsplan Birkenhainer Straße V, Geiselbach, Anlagenbetrieb MPZ GmbH & Co. KG auf Flurstück Nr. 1670, Schallimmissionsprognose; Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg, 08.04.2020

Der Betriebsstandort wird zur Sicherheit von Menschen und Sachen eine hohe Einfriedung benötigen. Aus optischen und ökologischen Gründen wird die Kombination mit Bepflanzung vorgegeben und der Bau von Mauern untersagt.

5.4 Private Grünfläche und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

In der Nordostecke des Geltungsbereiches bleibt eine Fläche, die als gärtnerisch angelegte Freifläche zu privaten Zwecken vorgesehen ist. Zur Unterstützung dieser Nutzung werden mehrere bauliche Kleinanlagen zugelassen.

Für die als Gewerbegebiet definierten Flächen ist bestimmt, dass pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Mindestens einer davon wird die Randeingrünung verbessern, weil er auf der Südspitze des Geltungsbereiches zu platzieren ist. Die vorgegebene Auswahl besteht aus großen Arten und wird auch mit einer nicht zu kleinen Mindestpflanzgröße verbunden, um möglichst schnell eine prägnante Wirkung zu erzielen.

Planinhalt ist darüber hinaus, dass der Standort an den der Siedlungsfläche abgewandten Seiten - entlang des Feldweges im Osten 66 m, an der Nordgrenze 74 m - durch eine 3,0 m breite Heckenpflanzung aus fruchttragenden Wildgehölzen eingegrünt wird. Zur Artenauswahl wird eine Beispielliste ergänzt, die erwarten lässt, dass die Breite der Randeingrünung über die Pflanzfläche hinausreichen wird. Die Bäume und Sträucher sollen vor allem der Tierwelt Nahrung bieten. Die Nutzung der ca. 440 m² umfassenden Randeingrünung durch die Eigentümer ist aber durchaus ebenso erwünscht wie die notwendige Pflege.

5.5 Andere Aspekte von Landschaft und Ökologie

Die beschriebenen Vorgaben zur Höhenlage der Gebäude, zur Dachgestaltung und zur Bepflanzung werden die Einbindung der Baufläche von fern und nah in die Landschaft bewirken.

Aus Gründen des Tierschutzes – vor allem von Vögeln und Fledermäusen - werden Baumfällungen, Gehölzrodungen und Bauarbeiten zeitlich beschränkt, sofern nicht nachgewiesen ist, dass Verletzung oder Tötung von Tieren bzw. Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen ist. Demselben Ziel dient die Festsetzung zur Vermeidung von Transparenzsituationen.

Insekten erhalten Schutz, wenn die vorgegebenen Lampen verwendet werden, was mittelbar auch Tieren und der Erzeugung von Obst und Gemüse dient. Kleintiere finden ihren Weg, wenn Zäune ihnen einen geringen Durchschlupf erlauben.

Die Bebauung wird Bodenmodellierungen erfordern, die mittels der getroffenen Festsetzung räumlich und im Ausmaß auf ein Minimum beschränkt werden.

Zur Anreicherung des Grundwassers wird festgesetzt, dass Niederschläge auf derselben oder angrenzenden Fläche zu versickern sind, soweit nichts entgegensteht.

6 Städtebauliche Kenndaten der Planung

Folgende Zahlen kennzeichnen die Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V“ und die mit ihm verbundenen Ausgleichsflächen:

	Absolute Größe	Anteil am Geltungsbereich	Anteil am Gewerbegebiet
Geltungsbereich	3.996 qm		
Gewerbegebietsfläche	3.103 qm	0,78	
Überbaubare Fläche	2.278 qm		0,73
Grünfläche	891 qm	0,22	
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	1.600 qm		
Ausgleich für Inanspruchnahme LSG	1.400 qm		

7 Bodenordnung, Erschließung, Kosten, Durchführungsvertrag

Das Gelände befindet sich vollständig in privater Hand und soll in naher Zukunft in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen.

Die Erschließung soll durch den Vorhabenträger angemessen ertüchtigt werden, ohne die Entwässerung und den Grünbestand des Feldweges aufzugeben.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen und die Herstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht sind außerhalb des Geltungsbereiches - in seinem Norden - vorgesehen und werden mittels Durchführungsvertrag und Grunddienstbarkeit gesichert und dementsprechend realisiert.

Der Durchführungsvertrag zu dieser Planung wird zum Satzungsbeschluss vorliegen.

8 Anlagen

Gutachten

1. Dietz und Partner, Büro für Freiraumplanung GbR, Elfershausen-Engenthal: Gemeinde Geiselbach, Änderung des Flächennutzungsplans – Gewerbliche Bauflächen und Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V“, Artenschutzrechtlicher Beitrag; Bearbeiter: Martin Beil, 16.09.2019
2. Gemeinde Geiselbach, Erweiterung Gewerbegebiet „Birkenhainer Straße V“, Stellungnahme Abwasserentsorgung; elementar GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen, Goldbach, 26.03.2020
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Birkenhainer Straße V, Geiselbach, Anlagenbetrieb MPZ GmbH & Co. KG auf Flurstück Nr. 1670, Schallimmissionsprognose; Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg, 08.04.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan/Genehmigungsplanung, April 2021

1. Beschreibung
2. Freiflächenplan/ Stellplatznachweis
3. Grundrisse
4. Ansichten
5. Schnitte

Begründung zum Bebauungsplan

Aschaffenburg, 23. April 2021

Gez. M. Striewe

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG**

Dipl. Ing. Bauass. Marita Striewe

Hennteichstraße 13, 63743 Aschaffenburg