

Gemeinde Geiselbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Zustand des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.616 m² und befindet sich auf einer Anhöhe unmittelbar südlich des Geiselbacher Siedlungsgebietes. Nördlich angrenzend wurde kürzlich die Einmündung der AB 12 in die St 2306 zum Verkehrskreisel umgebaut.

Das Gelände weist einen sanften Höhenunterschied von ca. 3,0 m auf. Die Neigung fällt gen Süden: die tiefsten Punkte befinden sich im Südosten, die höchsten an der Nordspitze des Geländes. Die Fläche selbst ist unbebaut und dient vollständig als Intensivgrünland.

Zum Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im regulären zweistufigen Verfahren aufgestellt. Varianten und Auswahl der Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Geiselbach hat sich im Rahmen der Flächennutzungsplanbearbeitung in 2018/20 dazu entschieden, den Standort und sein Umfeld für eine gebündelte Siedlungserweiterung mit mehreren Funktionen vorzusehen. Die vorgesehene Konstellation berücksichtigt zweckmäßige Abstände im Interesse der Immissionsvermeidung und setzt auf kurze Wege zwischen den Einrichtungen und den Nutzern bzw. Kunden aus den beiden Ortsteilen.

Ohne Planung stände das Areal weiterhin der Nutzung als Intensivgrünland zur Verfügung.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Omersbacher Weg“ ergeben sich insgesamt Auswirkungen von geringer Schwere auf die zu betrachtenden Potentiale.

Die Planung soll Bebauung und Versiegelung von insgesamt 5.324 qm ermöglichen und bringt damit Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen mit sich, insbesondere der Möglichkeiten der Grundwasseranreicherung. Sie fallen an diesem Standort nur gering ins Gewicht.

Beeinträchtigungen für Flora, Fauna und Biotope sind nahezu auszuschließen. Grünordnerische Festsetzungen sorgen für Vermeidung von Gefahren für Tiere und für Anreicherung des Standortes mit Gehölzen im Interesse der biologischen Vielfalt.

Veränderungen für Orts- und Landschaftsbild sind gegeben, werden aber durch die Randeingrünung und die Vermeidung auffälliger Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen vermieden.

Menschen und ihre Gesundheit sind nicht gefährdet.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der beschriebenen Beteiligungen haben zahlreiche TöB Stellung genommen. Maßgebliche Inhalte der Stellungnahmen seien mit folgenden Stichworten skizziert:

- Flächenverluste für die Landwirte werden bedauert
- Der Standort der künftigen Feuerwehr wird als Lebensmittelmarkt empfohlen
- Die Begründung der Betriebswohnungen fehle
- Die Eingrünung wird als unzureichend bewertet, als nicht kompatibel mit dem angrenzenden Straßenverkehr und dem Landschaftsbild
- Die Straßenbaulastträger stimmen der Planung zu
- Die 20-kV-Freileitung wird zur Beachtung gekennzeichnet
- Der Kompensationsfaktor zur Bemessung der Ausgleichsfläche sei auf 0,6 zu erhöhen
- Die Funktionstauglichkeit der Ausgleichsmaßnahme wird angezweifelt
- Die Löschwasserversorgung ist durch zwei Hydranten in erreichbarer Distanz gewährleistet

Weiterhin haben mehrere Bürger Stellung genommen. Die Stellungnahmen knüpfen an berechtigte Sorgen hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der örtlichen Dorfgemeinschaft an, verkennen aber das vorhandene Maß resp. das notwendige Minimum an Kooperationsgemeinschaft in der Bevölkerung, wenn insbesondere für die Nahversorgung Strukturen jenseits marktwirtschaftlicher Betriebsformen favorisiert werden.

Die Einwender beschäftigen sich vielfach mit Verlautbarungen, die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich eines interessierten Nahversorgers zur Kenntnis genommen werden konnten. In vielen Fällen werden Sorgen geäußert, denen ein genauer Blick in den offen gelegten Entwurf des Bebauungsplans bereits die Spitze genommen hätte - z.B. Art der Nutzung, Einbindung in das Landschaftsbild. In anderen Fällen zeigen sich Missverständnisse, insbesondere betreffend die Begriffe „Großflächigkeit“ und „Nahversorgung“ sowie die Unterscheidung der Ebenen „Bauleitplanung“ und „Baugenehmigung“.

Aschaffenburg, 14.09.2020

Gez. M. Striewe