

ERLÄUTERUNGSBERICHT

11. Flächennutzungsplan – Änderung	„Gewerbliche Baufläche Birkenhainer Straße V“ Änderungsentwurf i.d.F. vom 06.09.2019
---	---

Gemeinde:	Geiselbach
Landkreis:	Aschaffenburg

Rechtsgültiger Flächennutzungsplan i. d. F. vom: 14.02.1995

Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Aschaffenburg: 19.09.1995 unter
Nr. 50.1-610-119

Genehmigte Änderungsfassungen:

23.10.1995: Erfüllung Genehmigungsaufgaben
30.09.1996: Änderung Grünflächen Ziegelberg bis Waldstraße
25.11.1996: "Änderung „Am Steinbruch II“
23.07.1998: GE Birkenhainer Straße III
07.11.2000: Tonabbauflächen Tagebau Geiselbach II
05.03.2001: GE Birkenhainer Straße IV
15.09.2006: Tektur GE Birkenhainer Straße III
14.09.2010: Scheunenanlagen Omersbach
12.10.2010: Nutzungsänderungen Ziegelberg bis zur Waldstraße
13.02.2014: Erweiterung GE Birkenhainer Straße II

1.0 Gründe der Flächennutzungsplanänderung

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

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

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

2.0 Erläuterung der vorliegenden Änderung

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

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

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

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

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

3.0 Standortalternativen

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

4. Umweltbericht

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

4.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

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

4.2 Angaben zum Standort

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

Die Erweiterungsfläche wird begrenzt

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

4.3 Darstellung der Fachpläne

4.3.1 Regionalplan:

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

4.3.2 Schutzgebiete:

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

4.4 Bestand und Konfliktanalyse

Geprüfte Schutzgüter und Umweltaspekte

4.4.1 Gesundheit und erhebliche Belastung des Menschen, Bevölkerung:

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

4.4.2 Fauna, Flora, Biologische Vielfalt:

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

4.4.3 Boden:

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

4.4.4 Wasser:

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

4.4.5 Landschaftsbild

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

4.4.6 Kulturelles Erbe

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

5.0 Verfahren:

Elsenfeld, 06.09.2019

Ort, Datum



Architekturbüro für Hoch- und Städtebau

Petra Schaab

Architektin & Stadtplanerin

Kilianstraße 3 / 63820 Elsenfeld

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

e-mail: info@petra-schaab.de

Entwurfsverfasser

Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin