

Gemeinde Geiselbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Zustand des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4.000 m² in Hanglage mit Neigung nach Süden, unmittelbar östlich angrenzend an den bestehenden Betrieb des Vorhabenträgers im bereits bestehenden Gewerbegebiet in Ortsrandlage.

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich und wird teilweise dem Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ zugeordnet.

Zum Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im regulären Verfahren unter Einschluss von parallelen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aufgestellt.

Die Beteiligungen erfolgten während folgender Zeiträume:

1. 19.12.2020 bis 14.02.2020
2. 27.04.2020 bis 19.06.2020
3. 28.07.2020 bis 31.08.2020
4. 28.04.2021 bis 02.06.2021

Das Planwerk wurde mit dem Stand 08.06.2021 dem Gemeinderat vorgelegt. Der entsprechende Satzungsbeschluss erfolgte am 18.06.2021.

Varianten und Auswahl der Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der Planung war, dem bestehenden Betrieb eine Expansion an Ort und Stelle zu ermöglichen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V“ ergeben sich insgesamt Auswirkungen von geringer bis mittlerer Schwere auf die zu betrachtenden Potentiale.

Die Planung soll Bebauung und Versiegelung von ca. 2.500 qm resp. 63 % des Geltungsbereiches 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 aufgrund der grünordnerische Festsetzungen nahezu auszuschließen. Die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und auf den Ausgleichsflächen, die an ihn angrenzend angelegt werden sollen, werden für Bereicherung des Standortes mit Gehölzen und biologischer Vielfalt sorgen.

Beeinträchtigungen für Orts- und Landschaftsbild und Kulturgüter sind nicht gegeben. Die Wertigkeit des Standortes in diesem Kontext wird durch die Festsetzung einer fruchttragenden Feldholzhecke betont.

Menschen und ihre Gesundheit sind nicht gefährdet.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde abgegeben. Hier wurde genereller Unmut kund getan über die Gemeinde und ihren Flächenverbrauch. Hinsichtlich des Planinhaltes wurde eine interpretationsfähige Meinung hinsichtlich des Wegfalls einer Anliegerstraße geäußert.

Stellungnahmen aus dem Kreis der Träger öffentlicher Belange begegnen folgenden Abwägungen:

Stellungnahmen	Abwägungen
Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren.	Der Verlust der bäuerlichen Wirtschaftsflächen gefährdet nicht die Existenz des bäuerlichen Betriebes.
Im Süden und im Osten ist aus optischen wie auch ökologischen Gründen eine kräftige Randeingrünung nötig.	Die Randeingrünung nach Süden und Osten ist bereits als Bestand vorhanden. Das Gebiet tritt im Übrigen erst so spät ins Bild der Passanten, dass die Sorge um das Ortsbild nicht gerechtfertigt erscheint.
Reduzierungen der Grünfläche sind zu unterlassen.	Es ist keine Reduzierung vorgesehen. Lediglich die Ausgestaltung des „Gartens“ mit baulichen Mitteln wird eingeschränkt.
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sollen nicht in privater Hand verbleiben und in den Bebauungsplan integriert werden.	Die Sicherung der Ausgleichsflächen durch Vertrag und dingliche Sicherung macht die Übernahme in öffentliche Bewirtschaftung entbehrlich. Die Vorgehensweise macht auch die Integration in den Geltungsbereich entbehrlich
Eine Ausgleichsfläche ist wegen der Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes erforderlich.	Die Ausgleichsfläche wird neben der naturschutzrechtlich gebotenen platziert und ebenso gesichert.
Wand- und Dachbegrünungen werden angeregt.	Sie sind als Bestandteil der Vorhabenplanung berücksichtigt.
Die Baukörper sind in die Topographie einzupassen.	Mit Festsetzungen zur Höhenlage wird der Anregung Rechnung getragen.
Schallemissionen bedürfen der näheren Betrachtung. Die vollständige Übernahme der gutachterlich beschriebenen Vorkehrungen in den Bebauungsplan wird gefordert.	Die gutachterlich beschriebenen Vorkehrungen sind sämtlich Bestandteil der Vorhabenplanung. Zur verbindlichen Umsetzung werden sie differenziert in Festsetzungen auf der Ebene der Bebauungsplanung und Inhalte des Durchführungsvertrages, die bei der Realisierung des Bauprojektes zu beachten sind.
Hinweise zum Brandschutz und zur Trinkwasserversorgung werden gegeben.	Sie werden zur Beachtung weitergegeben und teilweise in die Hinweise des B-Plans aufgenommen.

Aschaffenburg, 25.06.2021

Gez. M. Striewe