

Gemeinde Geiselbach  
Landkreis Aschaffenburg

# 1.Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V“



## Begründung

Rechtsgültiger Flächennutzungsplan i.d.F. vom:

24.01.2020/16.10.2020

Genehmigt: 19.11.2020

Rechtsverbindlich:

03.12.2020

### Verfahrensübersicht:

22.05.2019	Änderungsbeschluss 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V“
04.10.2019 - 06.11.2019	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
04.10.2019 - 06.11.2019	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
16.12.2019 - 17.01.2020	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
16.2.2019 -17.01.2020	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  Bereits am 12.04.2019 wurde die Neuaufstellung/ Gesamtfortschreibung d. Flächennutzungsplanes d. Gem. Geiselbach beschlossen. Dieses Verfahren wurde im Fezember 2020, also vor Inkrafttreten der 11. Änderung beschlossen. Das eingeleitete Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V wird daher als 1. Änderung des Flächennutzungsplanes weitergeführt.
08.04.2021 - 14.05.2021	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB
12.04.2021 – 14.05.2021	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB
21.05.2021	Feststellungsbeschluss
16.06.2021	Genehmigung der Flächennutzungsplanänd. gemäß § 6 BauGB

Elsenfeld, 31.01.2021

Geiselbach, 28.06.2021



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

.....  
(Entwurfsverfasserin)

.....  
(Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin)

## Inhaltsverzeichnis

1.	STÄDTEBAUL. U. NATURRÄUMLICHE GESAMTSITUATION .....	03
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	03
1.2	Anlass der Planung.....	03
1.3	Regionalplan.....	04
1.4	Flächennutzungsplan.....	04
1.5	Schutzgebietsausweisungen.....	05
1.6	Planungsziel.....	05
2.	ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANGEBIET.....	06
2.1	Lage / Geltungsbereich und Größe.....	06
2.2	Beschaffenheit.....	07
3.	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG.....	08
3.1	Zweckbestimmung / Art der Nutzung.....	08
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	08
3.3	Ver- und Entsorgung.....	08
4.	EINGRIFFSREGELUNG.....	09
4.1	Standortwahl.....	09
4.2	Eingriffsbewertung.....	09
5.	UMWELTPRÜFUNG & UMWELTBERICHT.....	09
6.	HINWEIS.....	10
7.	VERFAHREN.....	10
7.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	10
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping).....	10
7.3	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauBG.....	10
7.4	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauBG.....	10
7.5	Beschluss.....	10

### Anlagenverzeichnis

1. Umweltbericht und Ergänzung zum Umweltbericht

## **1. STÄDTEBAULICHE UND NATURRÄUMLICHE GESAMTSITUATION**

Im Westen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich das Gewerbegebiet Birkenhainer Straße, das seit ca. 20 Jahren als solches erschlossen ist. Für die letzten unbebauten Flächen liegen Bauanträge vor, so dass seine Bebauung in Kürze komplett sein wird.

Der Standort der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist Teil einer Freifläche mit dreieckigem Zuschnitt, die als Weide und zur Tierfuttermittelgewinnung genutzt wird. Im Südwesten schließt sich eine öffentliche Grünfläche resp. Wiese an, die wenige Male im Jahr gemäht wird.

Die Waldgrenze umrahmt den Standort der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 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 vom Bestandsbetrieb der Firma MPZ GmbH & Co. KG befindet sich eine Falknerei.

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 14.02. / 23.10.1995 in der Fassung vom 13.02.2014 beschlossen.

Bereits am 12.04.2019 wurde die Neuaufstellung / Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geiselbach beschlossen. Dieses Verfahren wurde im Dezember 2020, also vor Inkrafttreten der 11. Änderung abgeschlossen.

Das eingeleitete Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V wird daher als 1. Änderung des Flächennutzungsplanes weiter geführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

### **1.2 Anlass 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“.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen für das konkrete Bauvorhaben der Firma MPZ GmbH & Co. KG, 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.

### 1.3 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.

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.

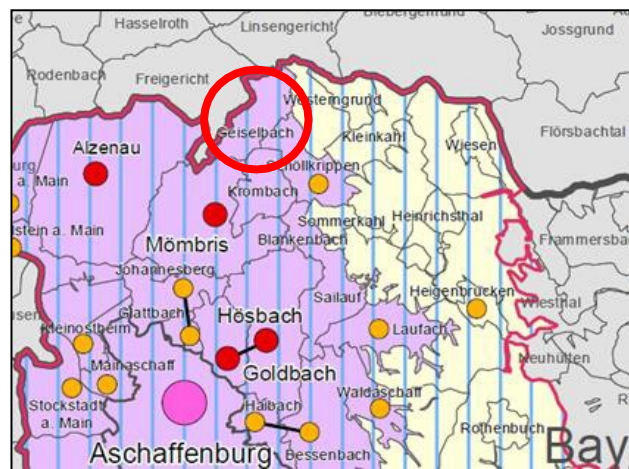


Abb. 1: Regionalplan Bayerischer Untermain, Lesefassung, 01.03.2018

### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

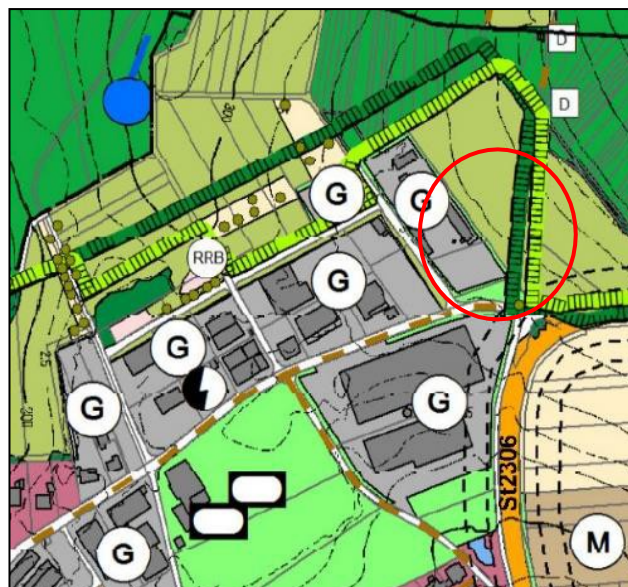


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Geiselbach, rechtswirksam

Dieses Gebiet wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Gewerbegebiet GE umgewidmet.

### 1.5 Schutzgebietsausweisungen

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

Der östliche Teil der Erweiterungsfläche liegt in einer Breite von ca. 14 – 16 m in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Spessart (ehemals Naturpark Spessart). Hier ist eine Befreiung nach § 8 der LSG-Verordnung erforderlich, die im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu beantragen ist.

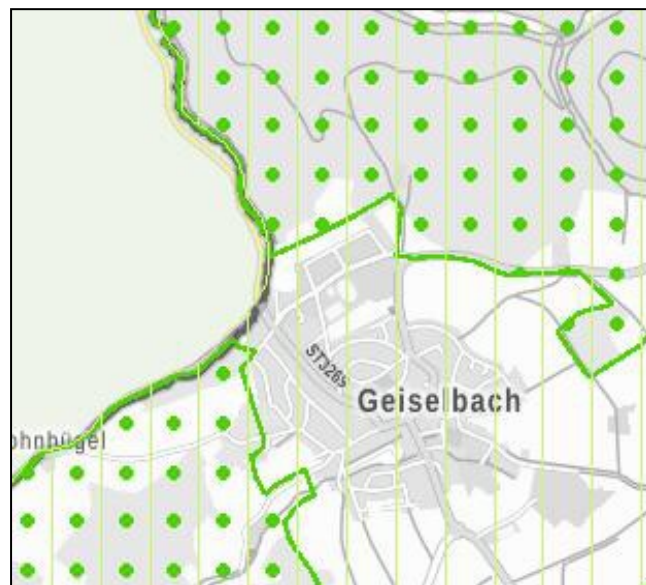


Abb. 3: Natur- und Landschaftsschutz

Weitere Schutzgebiete (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.

### 1.6 Planungsziel

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. ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANGEBIET

### 2.1 Lage / Geltungsbereich und Größe

Der bereits vorhandene Standort 1 (Bestand) der Firma MPZ GmbH & Co. KG befindet sich an der Ostgrenze des Gewerbegebietes, erschlossen durch den Nordstich der Straße „Am Sportplatz“.



Abb. 3: Standorte 1 (Bestand) und 2 (Plangebiet), Firma MPZ GmbH & Co. KG,  
Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps), Zugriff 26.09.2019

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

Die Erweiterungsfläche ist deckungsgleich mit dem Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V“. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3.996 m<sup>2</sup>

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“



Geltungsbereich

## 2.2 Beschaffenheit

Der Geltungsbereich weist überwiegend Wiesenfläche auf, die von Tieren oder Maschinen kurzgehalten wird und eine mäßige Artenvielfalt an Gräsern und Kräutern zeigt.

Neben voraussichtlich vier großen Laubbäumen auf der Baufläche setzt der Bebauungsplan die Herstellung einer umfangreichen fruchtragenden Feldholzhecke als Eingrünung fest. Es dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze Verwendung finden.



### **3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

#### **3.1 Zweckbestimmung / Art der Nutzung**

Die baulich als Gewerbegebiet nutzbare Fläche schließt sich an den angrenzenden, seit 2019 aktiven Standort 1 (Bestand) 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 genaue Beschreibung der einzelnen Bauteile ist der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 4) zu entnehmen.

#### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Gewerbegebiets an das Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandene Straße „Am Sportplatz“ und damit direkt an das bestehende Verkehrsnetz.

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.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen auf die Gemeinde Geiselbach sind nicht zu erwarten, da die Erweiterung des Gewerbebetriebs kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen nach sich zieht (5 Fahrzeuge/Tag).

#### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung im Gewerbegebiet Birkenhainer Straße ist als Trennsystem errichtet worden. Eine ordnungsgemäße Abführung der Abwässer ist somit auch für die Erweiterung des Gewerbegebietes gewährleistet, weil sowohl die 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 Wasserversorgung ist in ausreichender Dimensionierung gegeben, geht aber ihrem Limit entgegen. Vor diesem Hintergrund kann es im „worst case“ nötig sein, die Druckverhältnisse anheben zu müssen, um den Brandschutz zu gewährleisten.



## **4. EINGRIFFSREGELUNG**

### **4.1 Standortwahl**

Die Fläche, die die künftige Betriebserweiterung beansprucht, umfasst ca. 3.103 m<sup>2</sup>.

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

### **4.2 Eingriffsbewertung**

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.

## **5. UMWELTPRÜFUNG & UMWELTBERICHT**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Aufgrund der zeitlichen Parallelität zwischen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V“ sowie der weitgehenden Deckungsgleichheit der Plangebiete wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung verwiesen.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen oder anderen erhebliche Umweltauswirkungen erkennbar.

## **6. HINWEIS**

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

## **7. VERFAHREN**

### **7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauBG**

Vom 04.10.2019 bis zum 06.11.2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

### **7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Vom 04.10.2019 bis zum 06.11.2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden statt.

### **7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauBG**

Der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans lag in der Zeit vom 16.12.2020 bis einschließlich 17.01.2021 öffentlich aus.

### **7.4 Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 2 BauBG**

Vom 16.12.2020 bis zum 17.01.2021 fand die Beteiligung der Behörden statt.

### **7.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauBG**

Der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans lag in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx öffentlich aus.

### **7.6 Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauBG**

Vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx fand die Beteiligung der Behörden statt.

### **7.7 Beschluss**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V der Gemeinde Geiselbach in der Fassung vom xx.xx.xxxx wird festgestellt.