



# Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

---

## Zusammenfassende Erklärung

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Neufassung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.  
(§ 6a BauGB)

---

### 1. Ziele

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Geiselbach wurde im Jahr 1995 als analoge Zeichnung erstellt und zwischenzeitlich zehnmals geändert.

Des Weiteren wurde der außermärkische Bereich Geiselbacher Forst mit einer Größe von 294 ha ins Gemeindegebiet einbezogen, so dass erneut eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig würde. Ein Landschaftsplan war bisher nicht vorhanden. Anstelle einer weiteren Änderung wurde eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinderat für das gesamte Gemeindegebiet (1.245 ha) beschlossen.

Im Rahmen der erfolgten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan möchte die Gemeinde Geiselbach insbesondere:

- erstmals einen Landschaftsplan erhalten,
- eine aktuelle Planfassung mit Einarbeitung aller wirksamen Änderungen erhalten,
- die nachrichtlichen Übernahmen aktualisieren,
- Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen überprüfen,
- eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen überprüfen,
- Bauflächenerweiterungen in Abhängigkeit mit der Regen- und Abwasserentsorgung sowie der landschaftsplanerischen Belange alternativ überprüfen,
- die Folgenutzung einer Tongrube steuern und das vorhandene Ökokonto fortschreiben.

### 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht (nach Anlage 1 BauGB) erstellt. Hier sind die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt, wesentliche umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörde, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind dabei einbezogen, insbesondere

- Der Höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken und des Regionalen Planungsverbands der Region 1 (Untermain) im Hinblick auf
  - den Nachweis des Bedarfs an Bauflächen und den Flächenverbrauch,
  - das regionalplanerische Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung (Spezialton - ST3) im Südosten Geiselbachs,
- des Landratsamts Aschaffenburg
  - insbesondere im Hinblick auf den möglichen Flächenverbrauch durch Neudarstellungen von Bauflächen,
- der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aschaffenburg
  - im Hinblick auf die Verträglichkeit von neu geplanten Wohngebieten mit landwirtschaftlicher Tierhaltung in Omersbach,
  - auf die Verträglichkeit von bestehenden Wohngebieten und geplanten gewerblichen Bauflächen im Norden von Geiselbach,
  - die Standortwahl neuer Gewerbegebiete und von Gemeinbedarfsflächen im Süden Geiselbachs im Hinblick auf die Verträglichkeit mit immissions-sensiblen Wohnnutzungen.
- der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Aschaffenburg
  - im Hinblick auf den besonderen und allgemeinen Artenschutz (Zauneidechse, Fledermäuse, Laubfrosch, Gelbbauchunke, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und geschützte Vogelarten, insbesondere Steinkauz sowie
  - die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Minderung und Ausgleich nicht vermeid- oder minderbarer Eingriffe)  
zu neu dargestellten Bauflächen sowie zu Bauflächen, für die noch kein Baurecht (insbesondere Bauflächen im Osten von Geiselbach) besteht,
- des Landratsamts Aschaffenburg – Bereiche Abfallwirtschaft / Abfallrecht sowie Wasser- und Bodenschutz
  - durch Hinweise auf rekultivierte Hausmülldeponien und eine Altlast,
- des Landratsamts Aschaffenburg – Kreisheimatpfleger
  - durch Darstellung der Baudenkmäler,
- des Landratsamts Aschaffenburg – Kreisstraßenverwaltung
  - durch Übernahme von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen,
  - Hinweise auf Lärmimmissionen durch Kreisstraßen,
- des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg
  - die notwendige Anpassung der Abwasserbeseitigung (Kläranlage) und Behandlung von Mischwasser gemäß Stand der Technik,
  - die Behandlung von Niederschlagswasser,
  - die Darstellung von Altlasten gemäß Altlastenkataster,
- der Fischereifachberatung am Bezirk von Unterfranken
  - mit Hinweisen auf die zu schützende Gewässerfauna und besondere Schutzmaßnahmen von Gewässern,
- des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Hinblick auf
  - den allgemeinen Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche durch neue Bauflächen und Ökokontoflächen,
  - den Schutzanspruchs eines Betriebs für Rinderhaltung gegenüber geplanten Wohnbauflächen in Omersbach,
- des Amtes für Ländliche Entwicklung Würzburg im Hinblick auf

- Überprüfung des Flächenverbrauchs durch Neudarstellung von Bauflächen unter dem Aspekt der zu bevorzugenden Innenentwicklung incl. der Flächen für ein gemeindliches Ökokonto,
- Hinweise auf das Neuordnungsverfahren von Waldflächen bei Omersbach,
- des Bergamts Nordbayern, des Bayerischen Landesamts für Umwelt sowie des Bayerischen Industrieverbands Steine und Erden e.V. im Hinblick auf
  - das regionalplanerische Vorranggebiet für den Abbau von Spezialtonen bei der Ausweisung von Bau- und Grünflächen sowie Flächen für das kommunale Ökokonto,
- des Bayerischen Bauernverbands im Hinblick auf
  - den Flächenverbrauch durch Bauflächen und zugeordneten Flächen für das Ökokonto,
  - den Schutzanspruch eines Betriebs mit Rinderhaltung gegenüber geplanten Wohnbauflächen östlich Omersbachs,
- des Bayerischen Landesamts für Umwelt
  - im Hinblick auf die Darstellung von Geotopflächen im Gemeindegebiet,
- des Bund Naturschutz in Bayern e.V.
  - im Hinblick auf den Flächenverbrauch durch Neudarstellung von Bauflächen,
- des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
  - im Hinblick auf die Darstellung von Bau- und Bodendenkmälern,
- der Bayernwerk AG, der Deutschen Telekom, des Zweckverbands Trinkwasserversorgung Spessartgruppe
  - durch Darstellung von bzw. Hinweise auf Versorgungsinfrastruktur,
- der Öffentlichkeit
  - im Hinblick auf möglichen Flächenverbrauch sowie Beseitigung erhaltenswerter Biotope aufgrund der Darstellung neuer Bauflächen,
  - auf den Bestandsschutz eines Betriebs für Mutterkuhhaltung (Emissionen) gegenüber einem geplanten Wohngebiet in Omersbach,
  - auf Lärmemissionen zwischen geplantem Gewerbegebiet und Wohngebiet im Norden Geiselbachs.

### **3. Prüfung von in Frage kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

Im Rahmen des Planverfahrens wurden alternative Standorte von Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Freizeit und Erholung geprüft.

Die verbleibenden, neu dargestellten Bauflächen sind das Ergebnis der Alternativenprüfung unter Einbeziehung der Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Wesentliche Kriterien für die gewählten Alternativen bilden insbesondere ausschließende oder beschränkende Kriterien wie konkurrierende Nutzungen (insbesondere ein Vorranggebiet für Abbau von Spezialton), Immissionen aus angrenzenden Gewerbegebieten oder der Landwirtschaft, Emissionen auf immissionssensible Nutzungen sowie erhaltenswerte Biotopflächen und der besondere Artenschutz.

#### **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Außerdem gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit v. a. zum Bereich Immissionsschutz (Schall, Geruch) sowie Biotop- und Artenschutz ein.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Gemeinderat am 18.10.2019 behandelt.

Auf Grundlage der Stellungnahmen wurde auf Flächen für Freizeit und Erholung (Sportanlagen) im Süden Geiselbachs sowie die Umwandlung der bestehenden Grünflächen (Sportanlagen) in Gewerbegebiet im Norden Geiselbachs verzichtet. Das Wohngebiet östlich bzw. südlich von Omersbach, das Gewerbegebiet südlich Geiselbachs sowie die Gemeinbedarfsfläche südlich Geiselbachs wurden verkleinert. Das landschaftsplanerische Konzept wurde nicht verändert.

Die Flächen für das kommunale Ökokonto sowie naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden konkretisiert. Fehlende Darstellungen von Geotopen, Versorgungsinfrastruktur und Baudenkmalern wurden ergänzt bzw. konkretisiert.

##### Öffentliche Auslegung (und erneute Auslegung)

Die Stellungnahmen der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden durch den Gemeinderat am 24.01.2020 bzw. 24.04.2020 behandelt. Am 24.04.2020 wurde der Feststellungsbeschluss gefasst.

##### Art und Weise der Berücksichtigung

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen und des integrierten landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurden wesentliche Aspekte der Schutzgüter, wie z. B. Biotope, Topografie, Nutzungen, Boden und Bodengüte, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume und das Landschaftsbild im Gemeindegebiet erfasst und bewertet.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und teilweise durch Ergänzung und Umarbeitung zeichnerischer Darstellungen sowie textlicher und zeichnerische Hinweise in der Begründung bzw. dem Umweltbericht beachtet bzw. berücksichtigt (s. o.).

Stellungnahmen der Öffentlichkeit erfolgten. Die Umweltbelange der Öffentlichkeit sind berücksichtigt.

Die Darstellungen führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden zu keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern (kulturelles Erbe).

Dies begründet sich vor allem

- + auf die Einbeziehung der natürlichen Schutzgüter in die Alternativenprüfung zu Bauflächen (auch als Restriktionskriterium),
- + Herausnahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan (v.a. an Gewässern östlich Geiselbach),
- + Darstellungen und Hinweise im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Vermeidung und Minderung (u.a. besonders geschützte Biotope, Freihaltung von Landschaftsteilen von Bebauung und Aufforstungen, Flächen für Maßnahmen gegen den Erosionsschutz, Einbindung von Bauflächen durch Anpflanzungen, Hinweise auf Sicherung von Biotopstrukturen,...) von Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild (einschließlich Boden- und Klimaschutz) sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (beste-

- hende und mögliche naturschutzrechtliche Kompensationsflächen / Ökokon-  
toflächen),
- + die Hinweise zum besonderen Artenschutz (potenziell betroffene Arten) und  
zu dessen Beachtung (Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG),
- + durch die Hinweise zum Immissionsschutz (einschließlich der Vermeidungs-  
maßnahmen) bei der Ausweisung von Bau- und Grünflächen,
- + Hinweise zur sachgerechten Beseitigung des Abwassers und der Behandlung  
des Niederschlagswassers,
- + Darstellungen und Hinweise zum Wasser- und Bodenschutz (einschließlich  
der Vermeidungsmaßnahmen)
- + Hinweise auf gesetzliche Regelungen des Bodendenkmalschutzes.

#### Rechtskraft des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat hat am 24.04.2020 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan Begründung einschließlich Umweltbericht festgestellt.

Die Bekanntmachung erfolgt nach Vorliegen der Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes i. d. Fassung vom 24.01.2020, beim Landratsamt geändert eingegangen am 16.10.2020.

Der Flächennutzungsplan ist am 03.12.2020 in Kraft getreten

Die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Geiselbach, den 05.02.2021



Marianne Krohnen, Erste Bürgermeisterin