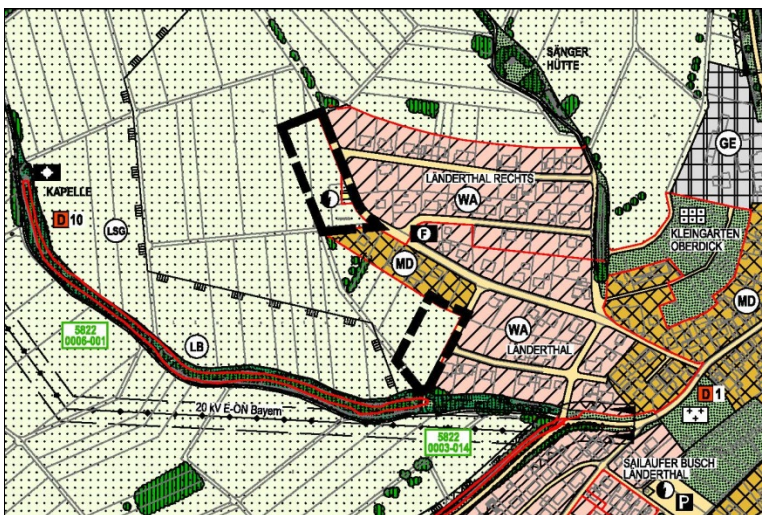
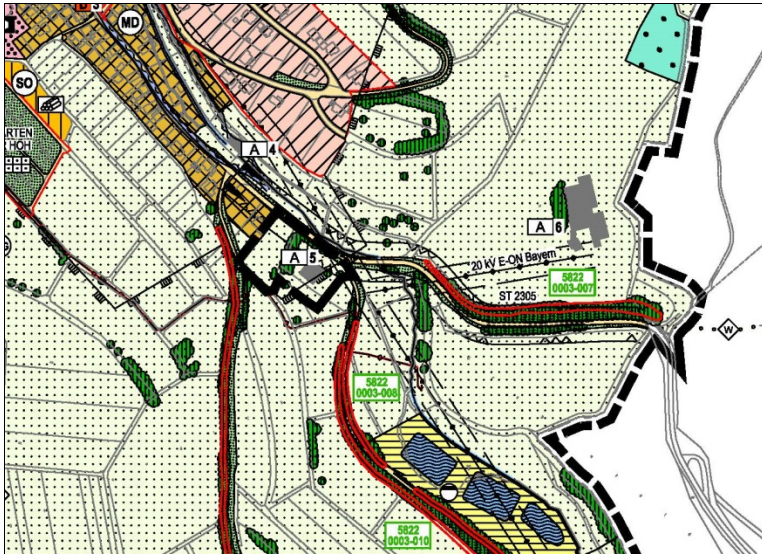


GEMEINDE WIESEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG 6 UNTERDICK UND LÄNDERTHAL

BEGRÜNDUNG



Bauatelier Richter - Schöffner
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 21.03.2022
Genehmigung am 11.08.2022
Bekanntmachung: 25.08.2022

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderungsplanung	3
1.1 Bereich Unterdick	
1.2 Bereich Länderthal	
2. Übergeordnete Planungen und Fachgutachten	6
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)	
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	
2.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen	
2.4 Fachgutachten – Immissionsschutz	
3. Erschließung	8
4. Inhalt der geplanten Änderungen	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	
4.2 Grünflächen und Flächen für den Naturschutz	
5. Umweltbericht	9
6. Förmlicher Verfahrensablauf	17
VERFAHREN	
I. Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 28.06.2021 den Beschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.	
II. Beschlüsse des Gemeinderates in der Sitzung am 26.07.2021 zur Billigung des Vorentwurfs und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.	
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021.	
IV. Der Gemeinderat behandelt in der Sitzung am 25.10.2021 die Äußerungen der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für den überarbeiteten Planentwurf.	
V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Entwurf i.d.F. vom 21.03.2022 in der Zeit vom 01.04.2022 bis 04.05.2022.	
VI. Prüfung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen sowie Feststellungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 30.05.2022.	
VII. Genehmigung nach § 6 BauGB durch das Landratsamt Aschaffenburg am 11.08.2022, Az. 14.2-6100-162 und Bekanntmachung am 25.08.2022.	
Anhänge	
1. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 28.06.2021	
2. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2021	
3. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 25.10.2021	
4. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 30.05.2022	

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFSTELLUNG

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Bereiche „Unterdick“ und „Länderthal“.

Geplante Änderungen

1.1 Bereich „Unterdick“

Am östlichen Ortseingang von Wiesen befindet sich im Außenbereich auf dem Grundstück Flurnummer 3593 eine Betriebshalle eines Busunternehmens. Vorgesehen ist hier die Erweiterung um ein Bürogebäude mit Garage. Die bisherigen Genehmigungen basieren auf der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Seitens des Landratsamtes Aschaffenburg wurde festgestellt, dass das Grundstück dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um einen untergeordneten Erweiterungsbau. Eine Baugenehmigung für den geplanten Anbau kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Mit dem Instrument der Einbeziehungssatzung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulässigkeit des Bauvorhabens geschaffen werden.

Im Beteiligungsverfahren zur Einbeziehungssatzung „Unterdick“ wurde der Antrag auf Ausweisung einer Wohnbaufläche auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück Flurnummer 5503 gestellt.

Durch eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Bericht vom 23.02.2022) wurde nachgewiesen, dass an der Baugrenze der geplanten Baufläche sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum die Immissionswerte (IRW) gemäß TA Lärm eingehalten werden. Unzulässige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Spitzenpegel sind tagsüber nicht zu erwarten. Nachts kann bereits durch Pkw-Verkehr auf dem Parkplatz das Spitzenpegelkriterium erreicht werden. Bei An-/Abfahrt eines Busses auf dem Parkplatz ist eine Überschreitung möglich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für die Erweiterung des Busunternehmens als auch für eine Bebauung auf dem Grundstück Flurnummer 5503 zu schaffen, wurde das Verfahren zur Einbeziehungssatzung „Unterdick“ eingestellt und der Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gefasst. Ziel und Zweck der Planung ist es, gemischte Bauflächen in Form eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen.

Die betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 5503, 5504 (Teilfläche), 5593 und 5593/1 (Teilfläche) sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und im Bereich des Gebäudebestandes als „Bebauung außerhalb von Bauflächen“ (A5) dargestellt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit dem geplanten Vorhaben überein.

Für die Entwicklung des Mischgebietes am östlichen Ortsrand ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes Wiesen erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 28.06.2021 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterdick“ nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren.

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt rd. 7.860 m² und umfasst die Flurnummern 5503, 5504 (Teilfläche), 5593 und 5593/1.

1.2 Bereich „Länderthal“

Die Grundstücke mit den Flurnummern 1271 und 1271/ 1 an der Waldstraße befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wiesen. Zudem besteht die Option für die Gemeinde, eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1287 an der Kapellenstraße zu erwerben. Beide Flächen grenzen an Siedlungsbereiche an.

Die Gemeinde Wiesen steht einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber. Innerhalb der vorhandenen und umgebenden Bebauung sind keine Bauplätze vorhanden, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, ist bei der Planung neuer Siedlungsflächen darzulegen, dass die Gemeinde Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen und auszuschöpfen.

Die Zunahme der Wohnbevölkerung sowie der Anzahl der Haushalte begründet einen zunehmenden Bedarf an Wohnraum (2020: 1022 gemeldete Einwohner / 2021: 1056 gemeldete Einwohner)

Die Gemeinde ist grundsätzlich bereit, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen. Sie ist Mitglied der Kommunalen Allianz Kahlgrund – Spessart. Gemeinsames Ziel der Mitgliedskommunen ist vorrangig die Stärkung und Förderung der Innenentwicklung durch Sensibilisierung und Informationsbereitstellung für die Bevölkerung. So sollen vitale Orte mit lebendigen Ortsmitten geschaffen und erhalten werden. Zur Vermittlung von Bauflächen und leerstehenden Gebäuden besteht in der kommunalen Allianz das kostenfreie Portal „Hausnummer frei“.

Flächenpotentiale – Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und im Ortsbereich – werden in einem Baulückenkataster geführt und aktualisiert. Die Gemeinde versucht über die verschiedenen Bausteine der Aktivierungsstrategie, die Eigentümer von Baulücken und Leerständen für deren Weiterentwicklung zu motivieren. Dennoch ist die Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft nicht ausreichend zur Deckung der Nachfrage.

Eine Nachverdichtung scheidet scheinbar aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde mit Ein- und Zweifamilienhäusern weitestgehend aus. Flächen zur Wiedernutzbarmachung sind im Gemeindegebiet derzeit nicht vorhanden. Auch stellen die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch unbebauten Grundstücke einschließlich der Revitalisierung leerstehender Bausubstanz im Innenbereich aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen keine Flächen dar, die Bauwilligen angeboten werden können.

Planerische – alternative - Absicht der Gemeinde ist es, eine bauliche Entwicklung der Flächen an der Waldstraße und an der Kapellenstraße vorzubereiten und zu dokumentieren. Dazu dient die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung von zwei kleinen Wohnbaugebieten als harmonische Ortsentwicklung. Es handelt sich um eine kleinflächige Arrondierung der bestehenden Wohnquartiere im Bereich „Länderthal“ mit einem geringen Erschließungsaufwand. Der Umfang mit 7 bis 8 Bauplätzen entspricht dem Bedarf in Wiesen. Die Flächen werden sich in kommunalem Eigentum befinden und können so in Verbindung mit einem Baugebot an die Bauwerber veräußert werden.

Die Abwägung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten ergibt, dass innerhalb der Gemeinde Wiesen keine günstigeren Standortalternativen zur Verfügung stehen, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Die Gebietsgröße der Änderungen beträgt im Bereich Waldstraße rd. 5.210 m² und im Bereich Kapellenstraße rd. 3.310 m².

Das Änderungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 1271 und 1271/1, Fl.Nr. 1271/2, Fl.Nr. 1271/3, 1272 und 1273 an der Waldstraße sowie eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1287 an der Kapellenstraße.

Der Gemeinderat hat am 28.06.2021 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Länderthal“ gefasst.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHGUTACHTEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)

Die Gemeinde Wiesen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan Bayerischer Untermain (1) im „Allgemeinen ländlichen Raum“, Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung in den Bereichen „Unterdick“ und „Länderthal“ entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans (Grundsatz 2.2.5 LEP, Ziel 3.3 LEP, Ziele 3.1.2-01 und 3.1.2-02 (RP1). Danach ist der ländliche Raum in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum zu sichern und zu entwickeln. Neue Siedlungsflächen sind an bestehende Siedlungseinheiten anzubinden.

Die Siedlungsmöglichkeit im ländlichen Raum trägt zu dessen Stabilisierung bei. Die Gemeinde Wiesen bietet in Verbindung mit vergleichsweise niedrigen Bodenpreisen, guter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr, vorhandener Infrastruktur mit Kindergarten und Grundschule sowie Einrichtungen für Freizeit und Erholung günstige Voraussetzungen als Wohnort.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Bereich „Unterdick“

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ und der Bereich des Betriebes als „Bebauung außerhalb von Bauflächen“ (A5-Bushalle mit Werkstatt) dargestellt.

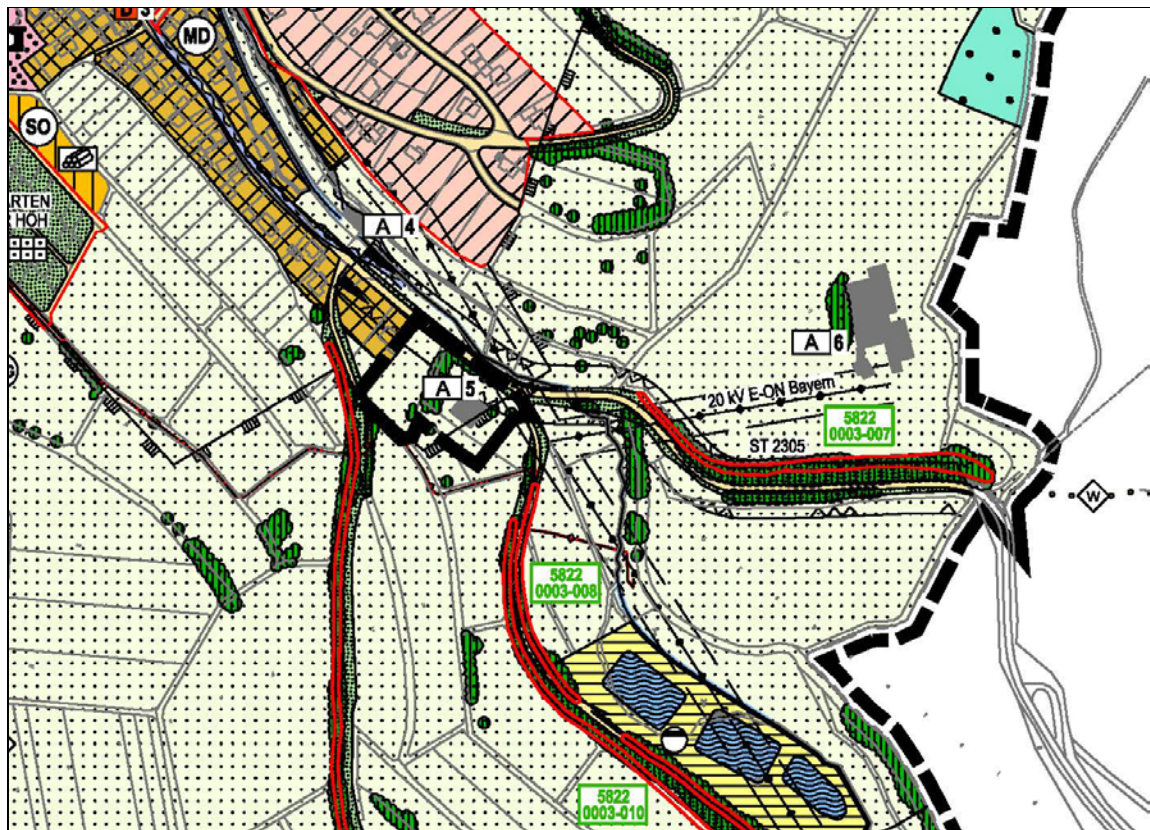


Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

Bereich „Länderthal“

Der wirksame Flächennutzungsplan zeigt für beide Teilgebiete die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

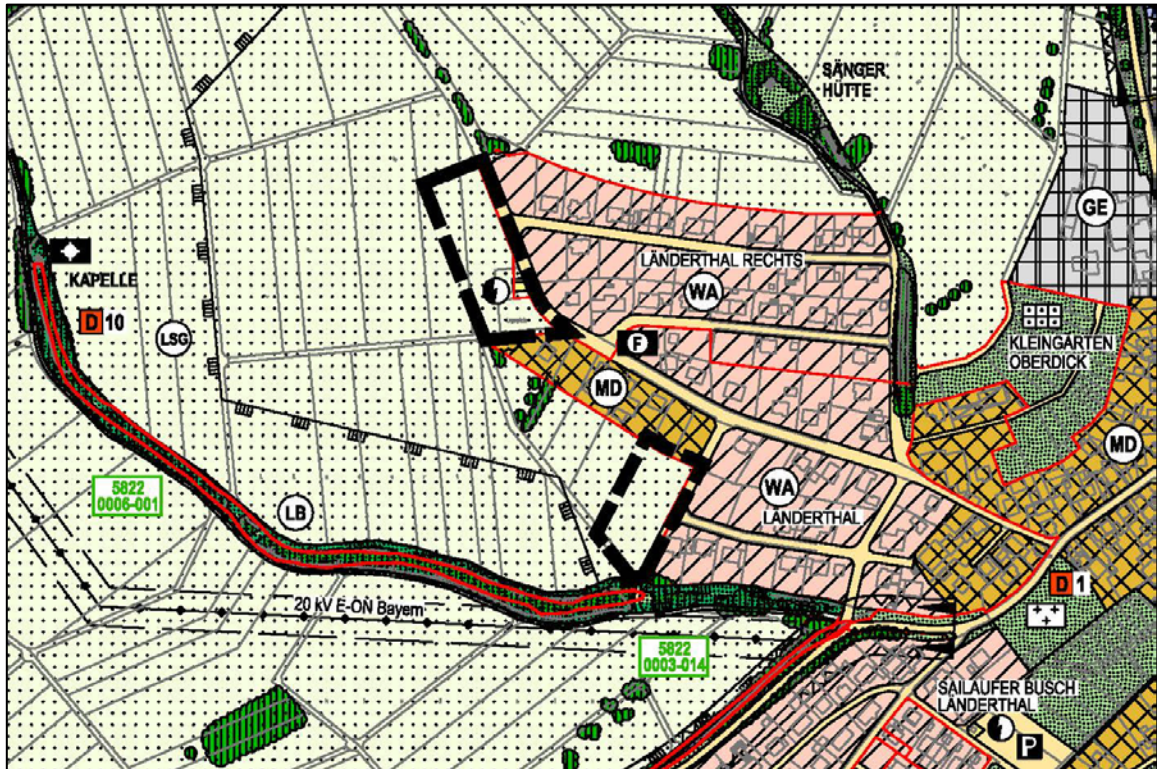


Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

2.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen

Die südöstliche Teilfläche des Plangebietes „Unterdick“ liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“. Eine weitere bauliche Entwicklung und Nutzung über den Bestand hinaus in das Schutzgebiet ist nicht zulässig.

2.4 Fachgutachten – Immissionsschutz

Zur Ausweisung einer Baufläche auf dem Flurstück Nr. 5503 im Änderungsbereich „Unterdick“ wurde eine Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz mit benachbartem Busunternehmen durchgeführt. An der Baugrenze der geplanten Baufläche wurden die Beurteilungs- und Spitzenpegel aus dem Betrieb des benachbarten Busunternehmens ermittelt. Die Berechnungsergebnisse zeigen:

Auszug aus der Verträglichkeitsprüfung (Wölfel Engineering GmbH + Co.KG, Höchberg; 22.02.2022, Berichtsnummer Y0870.001.01.02):

Bewertung der Ergebnisse und Maßnahmen

An der Baugrenze der geplanten Baufläche wurden die Beurteilungs- und Spitzenpegel aus dem Betrieb des benachbarten Busunternehmens ermittelt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass das Busunternehmen durch die Baufläche aufgrund der Anforderungen zum Schallimmissionsschutz weder im Tagzeitraum noch im Nachtzeitraum über das bereits bestehende Maß hinaus eingeschränkt wird. Im Nachtzeitraum werden auch bei Abfahrt eines Busses vom Parkplatz nordwestlich der Halle die IRW an der südöstlichen Baugrenze eingehalten.

Unzulässige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Spitzenpegel sind tagsüber nicht zu erwarten. Nachts kann bereits durch PKW-Verkehr auf dem Parkplatz das Spitzenpegelkriterium erreicht werden. Bei An-/Abfahrt eines Busses auf dem Parkplatz ist eine Überschreitung möglich.

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens innerhalb der aktuell festgelegten Baugrenzen auf dem Flurstück 5503 sind der Wegfall des LKW- und Busverkehrs zur Nachtzeit auf der Freifläche (Parkplatz) nordwestlich der Halle des Busunternehmens.

3. ERSCHLIESSUNG

Bereich „Unterdick“

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsraumes erfolgt unmittelbar über die Hauptstraße / Staatsstraße 2305.

Bereich „Länderthal“

Die verkehrliche Erschließung der Gebiete erfolgt über die Waldstraße bzw. Kapellenstraße. Im Bereich Kapellenstraße ist die Verbindung nach den technischen Anforderungen für die Belange des Wohngebietes noch auszubauen bzw. im Bereich Waldstraße noch zu ergänzen.

Ebenso ist die technische Ver- und Entsorgung der beiden Gebiete über Anschlüsse an die bestehenden Kanaltrassen und Leitungen in der Waldstraße und der Kapellenstraße zu ergänzen und sicherzustellen.

4. INHALT DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereiche des Änderungsgebietes „Länderthal“ werden als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

Das Änderungsgebiet „Unterdick“ wird anstelle bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO dargestellt. diese Änderung erfolgt entsprechend der Konzeption des Bebauungsplanes „Unterdick“.

4.2 Grünflächen und Flächen für den Naturschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und 10 BauGB)

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in die Landschaft vorbereitet, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.

Die dargestellten Grünflächen sollen zum einen der Einbindung der Baugebiete in den Landschaftsraum dienen und zum anderen anteilig als Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich herangezogen werden.

In dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterdick“ werden die konkreten Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zielsetzungen festgesetzt und beschrieben.

5. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Bereiche „Unterdick“ und „Länderthal“.

Die Gemeinde Wiesen führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterdick“ zur Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO am östlichen Ortsrand durch.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 7.960 m².

Im Bereich „Länderthal“ am nordwestlichen Bebauungsrand soll die Entwicklung von Wohnbauflächen in Form eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO vorbereitet werden.

Das Änderungsgebiet umfasst insgesamt 8.520 m² - 5.210 m² an der Waldstraße und 3.310 m² an der Kapellenstraße.

Die Randflächen beider Änderungsbereiche sind als Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, Wassergesetzen, ist im Bereich „Unterdick“ besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan ist das Gebiet „Unterdick“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit dem bestehenden Betrieb als „Bebauung außerhalb von Bauflächen“ (Bus-halle mit Werkstatt) dargestellt.

Die beiden Teilgebiete „Länderthal“ deklariert der Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Landschaftsschutzgebiet

Die Gebiete liegen im Naturpark „Spessart“. Große Teile des Naturparks sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die südöstliche Teilfläche des Plangebietes „Unterdick“ liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Eine weitere bauliche Entwicklung und Nutzung über den Bestand hinaus in das Schutzgebiet ist hier nicht zulässig.

A. Bereich „Unterdick“

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Fläche und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Teilfläche des Geltungsbereiches der Nutzung als extensive Wiese entzogen und einer baulichen Nutzung zugeführt – als Mischgebiet. Daher ist durch die Umsetzung des Vorhabens von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört die Gemarkung Wiesen zum Sandsteinspessart *Nordspessart* (141).

Mit der Umsetzung der Planung ist eine gewisse Beeinträchtigung der folgenden Bodenfunktion durch die neuversiegelten Flächen verbunden:

- Filter- und Pufferfunktion für organische und anorganische Stoffe
- Wasserspeicherfunktion

Es ist im Sinne des Bodenschutzes auf eine Minimierung der Flächenbeanspruchung und damit auch der Bodenbeanspruchung zu achten.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Baugebietes verläuft der Aubach.

Da die Neuversiegelung sehr gering ist, ist die Reduzierung der Grundwasserneubildung als irrelevant zu betrachten.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ein Teil des Plangebietes ist versiegelt bzw. überbaut. Im nordwestlichen Bereich ist eine extensive Wiesenfläche betroffen, hier befinden sich keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen. Daher sind hier keine europarechtlich geschützten Arten zu erwarten.

Die Gehölzbestände werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

2.1.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene einschließlich Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Über den Ackerflächen bildet sich nachts Kaltluft, die hangabwärts in das Aubachtal abfließt. Aufgrund der Kleinflächigkeit der möglichen Bebauung kommt es lediglich zu einer sehr geringen Barrierewirkung für den Frischluftstrom. Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas und Belastungen mit Luftschadstoffen sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan (Aufstellung im Parallelverfahren) empfiehlt die Nutzung von Sonnenenergie.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft wird vom Menschen als Landschaftsbild wahrgenommen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die zusätzliche Bebauung wird als verträglich eingestuft.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind hier die Wohn-/Wohnumfeld- bzw. Erholungs-/Freizeitfunktionen. Das Gebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Boden-, Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.1.9 Natura 2000 – Schutzgebiete

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.10 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Planung wird es zu keinen unzulässigen Emissionen kommen.

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Die entstehenden Abwassermengen werden in die Bestandskanalisation in der Staatsstraße / Hauptstraße eingeleitet.

2.1.11 Wechselwirkungen

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten zwischen einzelnen Schutzgütern hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den Belangen zu erkennen. Eine genauere Betrachtung ist insofern nicht erforderlich.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee BauGB sind die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2b Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge der „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umwelt-

probleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ zu beschreiben. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der Wiesenflächennutzung würde sich voraussichtlich sehr wenig am heutigen Umweltzustand ändern.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die dargestellten Grünflächen in den Randbereichen dienen ökologischen Belangen sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich und die konkreten Kompensationsmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterdeck“ ermittelt und festgesetzt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplante bauliche Erweiterung schließt an eine bestehende Siedlungseinheit bzw. einen bestehenden Betrieb an. Somit stellt die Planung eine sinnvolle Abrundung an. Alternative Flächen wurden daher nicht betrachtet.

5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Auswertung vorhandener Unterlagen vorgenommen

Die Datenlage ist ausreichend. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen“, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht möglich.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das rd. 7.860 m² große Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang südlich der Staatsstraße 2305. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterdeck“ als planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Busunternehmens und die

Ausweisung eines Baugrundstückes. Der Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet vor. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung eines *Mischgebietes* erforderlich.

Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung bestehen im Wesentlichen in der Inanspruchnahme und Umnutzung einer Wiesenfläche. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser.

Die Ausweisung von randlichen Grünflächen dient der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie dem Ausgleich.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

B. Bereich „Länderthal“

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Fläche

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und dem Bundesbodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf das unerlässliche Maß zu beschränken.

Der Planungsraum wird derzeit als extensives Grünland und Ackerfläche genutzt. Durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet ist beabsichtigt, dieser ihrer Nutzung zu entziehen und einer baulichen Nutzung zuzuführen. Daher ist durch die Umsetzung der Planung von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

2.1.2 Schutzgut Boden und Wasser

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört die Gemarkung Wiesen zum Sandsteinspessart *Nordspessart* (141).

Oberflächengewässer tangieren das Gebiet nicht.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Stoffeinträge sind dem heutigen Stand der Technik nach zu vermeiden.

Durch eine künftige Bebauung ist eine Beeinträchtigung der folgenden Bodenfunktionen verbunden:

- Wasserhaushaltsfunktion (Grundwasserneubildung, Abflussregulierung)
- Speicherfunktion
- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraumfunktion für Flora und Fauna.

Im Sinne des Bodenschutzes ist auf eine Minimierung der Flächenbeanspruchung und damit auch der Bodenbeanspruchung zu achten.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Von dem Vorhaben sind eine strukturarme Ackerfläche und Extensivgrünland betroffen. Gehölzbestände befinden sich am westlichen Rand des Plangebietes und an der Waldstraße im Umfeld der Trafostation (Kastanie, Obstbäume ...). Im Zusammenhang mit einem nachfolgenden Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (mit Erfassungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge und Heuschrecken) durchzuführen.

2.1.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene einschließlich Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Klimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet. Diese Funktion würde sie bei der Entwicklung eines Wohngebietes jedoch verlieren. Auf Teilen bleiben die positiven Effekte durch die Grünflächen weiter bestehen. Eine Belastung mit Luftschadstoffen ist nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer Aufstellung eines Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie zu treffen.

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist betroffen, da sich das Gebiet am Ortsrand befindet. Durch die Inanspruchnahme von freier Landschaft für eine Bebauung wird ein Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild vorbereitet. Die landschaftliche Einbindung wird durch die Grünflächen am Rande wiederhergestellt.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind hier die Wohn-/Wohnumfeld- bzw. Erholungs-/Freizeitfunktionen. Das Umfeld hat eine Bedeutung als Erholungsraum für Spaziergänger und Radfahrer. Es ergeben sich durch eine Wohnbebauung keine erheblichen Auswirkungen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Boden-, Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.1.8 Natura 2000 – Schutzgebiete

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.9 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Planung wird es zu keinen unzulässigen Emissionen kommen.

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Schmutzwasser wird der Ortskanalisation zugeleitet. Bei künftiger Bauleitplanung sind die Bausteine der Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung, Rückhaltung, Nutzung etc.) zu prüfen.

2.1.10 Wechselwirkungen

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten zwischen einzelnen Schutzgütern hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den Belangen zu erkennen. Eine genauere Betrachtung ist insofern nicht erforderlich.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee BauGB sind die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser

entstehen. Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2b Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge der „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ zu beschreiben. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die weitere Entwicklung ohne Durchführung der Planung würde am heutigen Umweltzustand voraussichtlich wenig ändern, da auf den als Grünland und Ackerfläche genutzten Grundstücken keine nennenswerten Nutzungsänderungen zu erwarten sind.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die dargestellten Grünflächen in den Randbereichen dienen ökologischen Belangen sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der für einen Eingriff erforderliche Ausgleich, die Ausgleichsflächen und konkrete Maßnahmen sind auf der Ebene eines Bebauungsplanes zu ermitteln und festzusetzen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung betrifft Flächen im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Anderweitige, besser geeignete und für die Gemeinde verfügbare Standortalternativen zur Entwicklung von Wohnbauflächen sind derzeit nicht erkennbar.

5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Auswertung vorhandener Unterlagen vorgenommen

Die Datenlage ist ausreichend. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen“, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht möglich.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohnbaugebiet, das der Nachfrage an Baugrundstücken nachkommt, wurde ein Bereich im Anschluss an die bestehende Ortsbebauung gewählt.

Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung bestehen in der Inanspruchnahme und Umnutzung von Wiesen- und Ackerflächen. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Landschaft.

In der Abwägung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten ist innerhalb der Gemeinde Wiesen kein besserer Standort für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu erkennen.

8. Quellen

Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 10.09.2021
- Bayerische Bauordnung i.d.F. vom 25.05.2021
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 18.08.2021
- Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 23.06.2021
- Bundesartenschutzverordnung i.d.F. vom 21.01.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 10.09.2021
- Bundesbodenschutzgesetz i.d.F. vom 25.02.2021

Literatur

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Leitfaden, 2003

Wölfel Engineering GmbH + Co. KG

Ausweisung von Bauflächen auf dem Flurstück 5503 in Wiesen, Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz mit benachbartem Busunternehmen; 23.02.2022

Regionaler Planungsverband

Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)

(in Kraft getreten: 25.08.2020)

Gemeinde Wiesen

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

6. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.	28.06.2021
II. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung des Verfahrens Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfs i.d.F. vom 22.06.2021 und zur Durchführung des Verfahrens.	26.07.2021
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	23.08.2021 bis 24.09.2021
IV. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Behandlung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	25.10.2021
V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	01.04.2022 bis 04.05.2022
VI. Abwägung und Feststellungsbeschluss Bericht und Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung. Mit Beschluss des Gemeinderates wird der Flächennutzungsplan Änderung 6 „Unterdick“ und „Länderthal“ - i.d.F. vom 21.03.2022 mit Begründung und Umweltbericht festgestellt und nach § 6 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Aschaffenburg zur Genehmigung vorgelegt.	30.05.2022
VII. Genehmigung und Bekanntmachung Genehmigung der Änderung 6 des Flächennutzungsplanes mit Bescheid des Landratsamtes Aschaffenburg vom 11.08.2022, Az 14.2-6100-162. Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Abs. 3 BauGB	25.08.2022

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Bauatelier Richter - Schöffner
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Erster Bürgermeister

Aschaffenburg, 22.06.2021
ergänzt, 21.03.2022
ergänzt, 30.05.2022

Wiesen,

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 28.06.2021

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

6. Änderung Flächennutzungsplan - Unterdick und Länderthal - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Wie bereits in Tagesordnungspunkt 2 behandelt, wird das Verfahren zur Einbeziehungssatzung Unterdick eingestellt. Für dieses Gebiet ist nun die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geplant.

Die erforderlichen Grundstücke Flur Nrn. 5593, 5593/1, 5593/2 (Teilfläche), 5504 und 5503 der Gemarkung Wiesen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hier keine Rechnung getragen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit zwingend erforderlich.

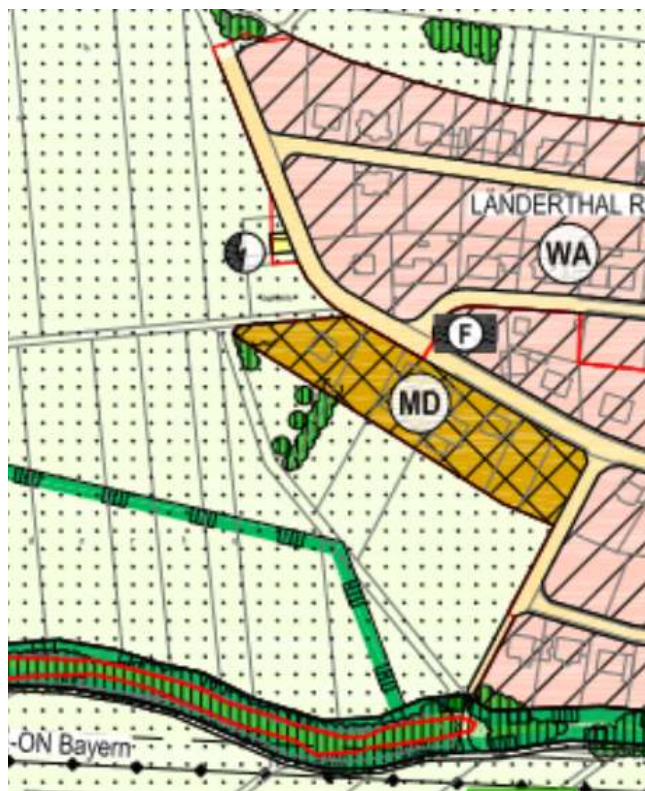
Die Änderung des Flächennutzungsplans kann im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterdick“ erfolgen (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).



Ausschnitt F-Plan „Unterdick“

Weiterhin hat Bürgermeister Fleckenstein Gespräche mit Grundstückseigentümern in der Waldstraße und Kapellenstraße geführt, um hier in Zukunft neue Wohnbauflächen ausweisen zu können. Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann im vorliegenden Fall miterledigt werden. Die Änderung der bestehenden Bebauungspläne „Länderthal rechts“ und „Sailauer Busch und Länderthal Nr. 1“ ist noch nicht geplant, kann aber zukünftig im Rahmen des Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) aus dem geänderten Flächennutzungsplan erfolgen.

Die hierfür erforderlichen Grundstücke Flur Nrn. 1287 (Teilfläche), 1271 (Teilfläche), 1271/1, 1271/2, 1271/3, 1272 und 1273 sind im gültigen Flächennutzungsplan ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung ist für die spätere Aufstellung eines Bebauungsplanes auch hier erforderlich.



Auszug F-Plan „Länderthal“

Beschluss:

1. Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesen wird wie folgt geändert:

- Die Grundstücke Flur Nrn. 5593, 5593/1, 5593/2 (Teilfläche), 5504 und 5503, Gemarkung Wiesen, werden als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO dargestellt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich bleibt die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ erhalten.
- Die Grundstücke Flur Nrn. 1287 (Teilfläche), 1271 (Teilfläche), 1271/1, 1271/2, 1271/3, 1272 und 1273, Gemarkung Wiesen, werden als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dargestellt.

2. Die Änderung erhält die Bezeichnung „6. Änderung – Unterdick und Länderthal“ und erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterdick“ (§ 8 Abs. 3 BauGB).

3. Mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Entwurfes wird das Bauatelier Richter und Schöffner aus Aschaffenburg beauftragt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

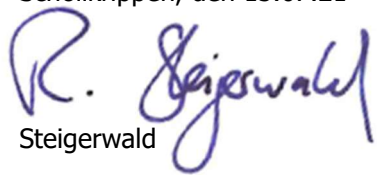
5. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönliches beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 15.07.21

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Steigerwald'.

Steigerwald

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 26.07.2021

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

6. Änderung Flächennutzungsplan - Unterdick und Länderthal - Billigung des Planentwurfes und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 28.06.2021 hat der Gemeinderat die Änderung des gültigen Flächennutzungsplans beschlossen (Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterdick“ erfolgen (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB), welcher im nächsten Tagesordnungspunkt behandelt wird.

Das Büro Richter/Schäffner aus Aschaffenburg wurde bereits mit der Planung beauftragt und hat einen Planentwurf mit Textteil ausgearbeitet, weshalb dieser nun vom Gremium gebilligt werden kann.

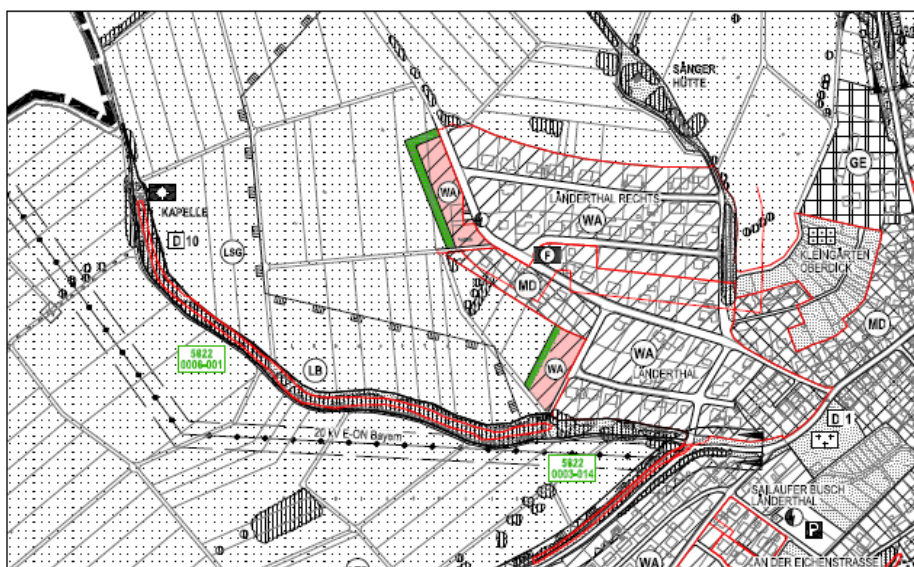
Der Planentwurf umfasst zum einen die Grundstücke Flur Nrn. 5593, 5593/1, 5593/2 (Teilfläche), 5504 und 5503, Gemarkung Wiesen, welche als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO dargestellt werden.

BEREICH "UNTERDICK"



Weiterhin stellt der Entwurf die Grundstücke Flur Nrn. 1287 (Teilfläche), 1271 (Teilfläche), 1271/1, 1271/2, 1271/3, 1272 und 1273, Gemarkung Wiesen, als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dar.

BEREICH "LÄNDERTHAL"



Sofern seitens des Gemeinderates Einverständnis mit dem vorgelegten Planentwurf besteht, kann die Begründung ausgearbeitet und die frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) der Öffentlichkeit von der Verwaltung durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgt durch das Büro Richter/Schäffner.

Beschluss:

1. Der Entwurf vom 22.06.2021 zum Flächennutzungsplan „6. Änderung – Unterdick und Länderthal“ wird einschließlich des Textteils gebilligt.
2. Das Bauatelier Richter/Schäffner wird mit der Ausarbeitung der Begründung und anschließenden Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betraut, § 4 Abs. 1 BauGB.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 28.07.21


Steigerwald

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 25.10.2021

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

6. Änderung Flächennutzungsplan - Unterdick und Länderthal - Behandlung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung und Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung

Sachverhalt:

Nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und aufgefordert, sich in der Zeit vom **23.08.2021 bis 24.09.2021** zum Vorentwurf mit Begründung zu äußern.

A. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Feuerwehr/Katastrophenschutz
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau
11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
12. Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg
14. Bayer. Bauernverband
15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
16. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
17. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
18. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg

1. Landratsamt, Bauaufsicht/ Kreisbaumeisterin,

01.09.21

Fachtechnische Stellungnahme:

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Unterdick“ und „Länderthal“ in der Gemeinde Wiesen, Fassung vom 22.06.2021 wird aus städtebaulicher Sicht zur Kenntnis genommen. Anregungen, Hinweise oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Die Fläche im Geltungsbereich „Unterdick“ und die beiden Wohnquartiere im Geltungsbereich „Länderthal“ runden die Ortsränder ab und deuten auf eine harmonische Ortsentwicklung hin.

Beide Arrondierungen der Wohnquartiere im Bereich „Länderthal“ sind in der Fläche zurückhaltend und entsprechen wohl dem zukünftigen Bedarf in Wiesen. Die Flächen befinden sich in kommunalem Eigentum und können bei Bedarf mit einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag inklusive Baugebot an die Bauwerber veräußert werden.

In der Überarbeitung bzw. im nächsten Verfahrensschritt sind zwingend Ausführungen zum Bedarf, z.B. hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung in Wiesen sowie zu bereits vorhandenem Bauland (Leerstand, Brachflächen etc.) zu machen.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung

Bereich Länderthal:

Die Ausführungen zur Begründung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen werden im nachfolgenden Verfahrensschritt ergänzt. Mit der Darstellung des Bereiches „Länderthal“ als Wohnbaugebiet (WA) zielt die Gemeinde darauf, ihre planerische Absicht zur baulichen Entwicklung dieser Fläche zu dokumentieren. Auf der Ebene eines Bebauungsplanes wird die Gemeinde den Bedarf für Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen für Wohnen anhand der dann aktuellen Strukturdaten und bestehender Flächenpotenziale begründen.

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,

06. und 07.09.21

Fachtechnische Stellungnahme:

Bereich „Unterdick“:

Die Flächen im Bereich Unterdick sollen künftig als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Bereich „Länderthal“:

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind beide Teilbereiche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zukünftig sollen sie als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,

01.09.21

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Sachverhalt:

Die im Änderungsbereich liegenden, bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen sollen im Bereich „Länderthal“ als Allgemeines Wohngebiet und im Bereich „Unterdick“ als Mischgebiet dargestellt werden.

Im Bereich „Unterdick“ sollen dadurch einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines dort ansässigen Busunternehmens geschaffen und andererseits die Bebauung des benachbarten Grundstücks (Fl.Nr. 5503) ermöglicht werden. Im Bereich „Länderthal“ dient die Änderung der Ausweisung von Wohnbaugebieten an der Wald- und an der Kapellenstraße.

Bewertung:

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts in der Fassung vom 22.06.2021 sind ausreichend. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren „Unterdick“ ist die Nachbarschaftsverträglichkeit des Busunternehmens nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auf Grundlage einer aktuellen Betriebsbeschreibung und unter Berücksichtigung der Genehmigungssituation des Busunternehmens zu führen. Die Ergebnisse sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes (z.B. Festlegung der Baugrenzen) sowie bei der Erweiterung des Busunternehmens zu beachten.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung

Die Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz wird von dem Ing.-Büro Wölfel konkretisiert und ergänzt. Das Ergebnis wird in dem Bebauungsplan „Unterdick“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, entsprechend berücksichtigt.

4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde,

24.09.21

Anhang 3

Seite 2 von 11

Es bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung:
Kenntnisnahme

5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz

Es liegt keine Äußerung vor.

6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband

20.09.21

Regionalplanerische Stellungnahme

Landschaftsschutzgebiet Spessart

Wie bereits im Bebauungsplanentwurf „Unterdick“ dargestellt, liegen Teile des Plangebietes gem. Ziel 4.1.2.1-01 RP1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ im Landschaftsschutzgebiet Spessart innerhalb des Naturparks Spessart. Entsprechend Ziel 4.1.2-01 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihren Funktionen gestärkt werden. Daher sind die zuständigen Naturschutzbehörden, falls nicht bereits geschehen, an der Planung zu beteiligen; ihrer Stellungnahme ist ein besonderes Gewicht beizumessen.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 LEP, dem Ziel 3.1.2-02 Abs. 2 RP1 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Bezüglich der vorgesehenen Wohngebietsausweisungen im Bereich Länderthal fehlt der vorliegenden Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf allerdings ein ausreichend ausführlicher Bedarfsnachweis, der entsprechend der Auslegungshilfe *„Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“* demographische Kennzahlen beinhaltet sowie erläutert, welche Bemühungen zur Aktivierung von Baulücken seitens der Kommune unternommen werden.

Laut Begründung zum Planentwurf ist nur noch ein Baugrundstück für potenzielle Bauinteressenten verfügbar. Demgegenüber stehen 7 Anfragen. Über das Luftbild im Bayern Atlas sind jedoch noch zahlreiche unbebaute Grundstücke in der Gemeinde Wiesen erkennbar. Allein im Bereich des rechtskräftigen BP „Am Berg“ sind rund 30 Baulücken vorhanden. In den Wohngebieten östlich der vorliegend geplanten WA-Flächen sind rund 10 Baulücken sichtbar. Wir bitten daher um die Nachreichung der oben angeführten Informationen zum Bedarfsnachweis, damit die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen kann.

Im Ergebnis erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung, sofern die oben genannten Informationen zum Bedarfsnachweis ergänzt werden und die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, dem Vorhaben zustimmen.

Städtebauliche Beurteilung:
Kenntnisnahme

Bereich Unterdick:

Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt (siehe Verteiler Nr. 2) und hat in den fachlichen Stellungnahmen vom 23.06.2020 und 08.10.2020 sowie 01.09.2021 ihre Zustimmung erteilt. Weitere bauliche Anlagen und Nutzungen über den Bestand hinaus sind in dem Landschaftsschutzgebiet Spessart nicht zulässig.

Bereich Länderthal:

Die Ausführungen zur Begründung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen werden im nachfolgenden Verfahrensschritt ergänzt. Mit der Darstellung des Bereiches „Länderthal“ als Wohnbaugebiet (WA) zielt die Gemeinde darauf, ihre planerische Absicht zur baulichen Entwicklung dieser Fläche zu dokumentieren. Auf der Ebene eines Bebauungsplanes wird die Gemeinde den Bedarf für Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen für Wohnen anhand der dann aktuellen Strukturdaten und bestehender Flächenpotenziale begründen.

7. Landratsamt, Feuerwehr/Katastrophenschutz

15.09.21

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Einwände.

Nachfolgend ist aber zu beachten:

Gem. Art. 1 BayFwG hat die Gemeinde Wiesen im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden, sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird. Zur Erfüllung dieser Aufgaben hat sie in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit eine gemeindliche Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten und außerdem die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Im Zuge der fortschreitenden Bebauung und Baunutzung ist die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung der Gemeinde Wiesen ggf. im notwendigen Umfang zu ergänzen und zu unterhalten. Hierzu wird die Gemeinde Wiesen ständig durch ihren Kommandanten und durch die Kreisbrandinspektion des Landkreises Aschaffenburg beraten. Ergebnisse dieser Beratungen sind im Sinne des Art. 1 BayFwG durch die Gemeinde Wiesen umzusetzen.

Weitere und konkretere Aussagen zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes sind erst in Stellungnahmen zu Bebauungsplänen möglich.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

8. Landratsamt, Gesundheitsamt,

08.09.21

Es bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme

9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

23.09.21

Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung

Das Thema Abwasserentsorgung ist in den vorgelegten Unterlagen unzureichend dargelegt. Wir möchten darauf hinweisen, dass eine gesicherte Erschließung und somit eine geregelte Abwasserentsorgung eine grundsätzliche Voraussetzung für die Ausweisung künftiger Baugebiete ist. Im Vorfeld ist der zu erwartende Abwasseranfall abzuschätzen und zu überprüfen, dass die Kanalisation und die Kläranlage ausreichend bemessen sind. Hierzu sollte der Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber gehört werden.

Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung mengenmäßig abgedeckt. Allerdings verfügt die Gemeinde nur über eine Wasserfassung, deren Wasserschutzgebiet nur teilwirksam ist, so dass die Sicherheit der Wasserversorgung eingeschränkt ist.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme

Mit der Darstellung des Bereiches „Länderthal“ im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet (WA) dokumentiert die Gemeinde ihre planerische Absicht zur baulichen Entwicklung dieser Fläche. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan - wird der Nachweis einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung und gesicherten Wasserversorgung geführt.

10. Staatliches Bauamt, Sachgebiet Straßenbau,

30.09.2021

Es besteht Einverständnis.

Nach Erlangen der Rechtskraft wird um Übermittlung des geänderten Flächennutzungsplanes gebeten.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde,

20.09.21

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Landschaftsschutzgebiet Spessart

Wie bereits im Bebauungsplanentwurf „Unterdeck“ dargestellt, liegen Teile des Plangebietes gem. Ziel 4.1.2.1-01 RP1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ im Landschaftsschutzgebiet Spessart innerhalb des Naturparks Spessart. Entsprechend Ziel 4.1.2-01 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihren Funktionen gestärkt werden. Daher sind die zuständigen Naturschutzbehörden, falls nicht bereits geschehen, an der Planung zu beteiligen; ihrer Stellungnahme ist ein besonderes Gewicht beizumessen.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 LEP, dem Ziel 3.1.2-02 Abs. 2 RP1 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Bezüglich der vorgesehenen Wohngebietsausweisungen im Bereich Länderthal fehlt der vorliegenden Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf allerdings ein ausreichend ausführlicher Bedarfsnachweis, der entsprechend der Auslegungshilfe *„Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“* demographische Kennzahlen beinhaltet sowie erläutert, welche Bemühungen zur Aktivierung von Baulücken seitens der Kommune unternommen werden.

Laut Begründung zum Planentwurf ist nur noch ein Baugrundstück für potenzielle Bauinteressenten verfügbar. Demgegenüber stehen 7 Anfragen. Über das Luftbild im Bayern Atlas sind jedoch noch zahlreiche unbebaute Grundstücke in der Gemeinde Wiesen erkennbar. Allein im Bereich des rechtskräftigen BP „Am Berg“ sind rund 30 Baulücken vorhanden. In den Wohngebieten östlich der vorliegend geplanten WA-Flächen sind rund 10 Baulücken sichtbar. Wir bitten daher um die Nachreichung der oben angeführten Informationen zum Bedarfsnachweis, damit die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen kann. Zudem empfehlen wir dringend die Initiativen zur Baulandaktivierung im Sinne der Innenentwicklung weiterzuführen bzw. zu intensivieren.

Im Ergebnis erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung, sofern die oben genannten Informationen zum Bedarfsnachweis ergänzt werden und die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, dem Vorhaben zustimmen.

Hinweise:

Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betrifft das Plangebiet auch eine Abwasserentsorgungsleitung der Gemeinde Wiesen. Falls nicht bereits geschehen, sollten auch die dafür zuständigen Stellen beteiligt werden.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Nach Abschluss wird um die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse gebeten: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Städtebauliche Beurteilung:
Kenntnisnahme.

Bereich Unterdeck:

Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt (siehe Verteiler Nr. 2) und hat in den fachlichen Stellungnahmen vom 23.06.2020 und 08.10.2020 sowie 01.09.2021 ihre Zustimmung erteilt. Weitere bauliche Anlagen und Nutzungen über den Bestand hinaus sind in dem Landschaftsschutzgebiet Spessart nicht zulässig.

Bereich Länderthal:

Die Ausführungen zur Begründung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen werden im nachfolgenden Verfahrensschritt ergänzt. Mit der Darstellung des Bereiches „Länderthal“ als Wohnbaugebiet (WA) zielt die Gemeinde darauf, ihre planerische Absicht zur baulichen Entwicklung dieser Fläche zu dokumentieren. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird die Gemeinde den Bedarf für Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen für Wohnen anhand der dann aktuellen Strukturdaten und bestehender Flächenpotenziale begründen.

Versorgungsträger der Abwasserentsorgungsleitung ist die Gemeinde Wiesen selbst.

12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,

22.09.21

Durch das Vorhaben werden keine derzeit vom Bergamt wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Städtebauliche Beurteilung:
Kenntnisnahme

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,

01.09.21

Durch die geplante Maßnahme werden landwirtschaftliche Betriebe nicht in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten eingeschränkt. Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Städtebauliche Beurteilung:
Kenntnisnahme

Der Aufstellung der Bauleitplanung wird unter folgenden Maßgaben grundsätzlich zugestimmt:

Wir weisen darauf hin, dass vom landwirtschaftlichen Betrieb, Herrn Stefan Köhler aus Wiesen sowohl Grünland- als auch Ackerflächen bewirtschaftet werden. Hierdurch kann es zu Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen zu Lasten des Plangebietes kommen, die auch auf die bauplanungsrechtliche Errichtung eines Bürogebäudes mit Garage im Anschluss an die bestehende Omnibushalle dem Betriebsgrundstück Flur-Nr. 5593 auswirken könnte.

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung werden folgende Maßnahmen auf den bewirtschafteten Flächen durchgeführt:

- Pflanzenschutzspritzungen
- Heuwerbung
- Silagebereitung sowie
- sonstige emittierende Maßnahmen bei Erntearbeiten.

Um im Vorfeld Konfliktsituationen zu verhindern, sollte in den Flächennutzungsplan und auch in den Bebauungsplan rein deklaratorisch und hinweisend mit aufgenommen werden, dass die landwirtschaftlichen Tätigkeiten den verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz des Grundgesetzes (GG) gemäß Art. 14 GG besitzen, so dass aufgrund des Bestandsschutzes der landwirtschaftlichen Tätigkeiten jegliche Art von landwirtschaftlichen Emissionen, die durch die landwirtschaftliche Tätigkeit entstehen, hingenommen werden müssen. Wenn solche landwirtschaftlichen Emissionen zu erwarten sind, dann wohl nur durch das Plangebiet „Länderthal“ durch Feldarbeiten oder bei Erntearbeiten, wo beispielsweise Staub am Abend in Richtung Wohnbebauung ziehen kann.

Es darf auch weiter darauf hingewiesen werden, dass durch die Planung landwirtschaftliche Restgrundstücke entstehen werden, die (soweit dies möglich ist) vermieden werden sollten. So werden insbesondere die verbleibenden Restflächen der Flur-Nr. 1271 (Ackerland) und Flur-Nr. 1271/1 (Grünland) durch die Bebauung sehr unförmig und sind daher zukünftig schwieriger zu bewirtschaften. Eine Zuwegung zum Grundstück Flur-Nr. 1287 ist dann nur noch über die Hofstelle Flur-Nr. 1290 möglich, da über den Feldweg Flur-Nr. 1283 ein zu starker Rain ist.

Falls die Gemeinde keinen ausreichenden Anteil an Kleinstrukturen aufweist, müssen bei vielen Pflanzenschutzmitteln Mindestabstände von Nicht-Zielflächen (Hecken) eingehalten werden oder muss eine verlustmindernde Ausbringungstechnik eingesetzt werden.

Es ist weiter zu prüfen, ob bei der vorgesehenen Planung des Baugebietes oder von ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Restgrundstücke entstehen, deren maschinelle Bewirtschaftung aufgrund der ungünstigen Form und der geringen Größe erheblich erschwert wird. In diesem Falle müsste dann dafür Sorge getragen werden, dass die ökologischen Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestenfalls auf dem Grundstück des Bauwerbers oder an anderer Stelle auf Gemeindegrund erfolgen.

Abschließend ist noch anzumerken, dass für den noch zu erstellenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Länderthal“ noch nicht abzuschätzen ist, wie hoch der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf ist bzw. sein wird. Dieser sollte – wie oben bereits angemerkt – auf den zu bebauenden Grundstücken umgesetzt werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die verbleibenden Restflächen sind bezüglich der Bewirtschaftung als Teil der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu betrachten.

Die Hofstelle Flur-Nr. 1290 und das Grundstück Flur-Nr. 1287 haben künftig ein und denselben Eigentümer. Die Zuwegung ist daher über die Hofstelle möglich, ebenso wie bisher auch über den Feldweg Flur-Nr. 1283.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterdick“ enthält einen Hinweis auf die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch).

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Bayerische Landesamt weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung

In dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterdick“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, ist der Hinweis auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG bereits enthalten.

16. Bayernwerk Netz GmbH,

06.09.21

Im Bereich des Flächennutzungsplanes verlaufen mehrere 0,4kV Niederspannungs- und 20kV-Mittelspannungskabelleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1mtr. beiderseits der Leitungsachse. Parallel ein 0,4kV Straßenbeleuchtungskabel, welches der öffentlichen Versorgung dient.

Aufgrund des Umfangs des Flächennutzungsplanes ist diesem Schreiben keine Plankopie beigelegt. Detailliertere Pläne können online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig heruntergeladen werden unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, wird ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen verwiesen.

Bereich Länderthal:

1. Das Grundstück Fl.Nr. 1271/2 ist im Besitz der Bayernwerk Netz GmbH. Auf dem Grundstück ist die Station Wiesen 07 TH 402390 errichtet. Parallel eine Zähleranschlusssäule zur Versorgung der örtlichen Straßenbeleuchtung. Die hier verlegten 20 kV Mittel- / und 0,4 kV Niederspannungskabel haben jeweils einen Schutzberiech von 1 m.
2. Bauvorhaben auf den Nachbargrundstücken sind uns jeweils zur nachbarschaftlichen Unterschrift vorzulegen. Auch wenn diese im Freistellungsverfahren nicht genehmigungspflichtig sind.
3. Die in den Planausschnitten vermerkte 20 kV Mittelspannungsfreileitung verläuft in einer Entfernung von ca. 49 m an der unteren (südlichen) Grenze der Flur Nr. 1287. Somit würde bei einer Einbeziehung des nördlichen Teilbereiches dieses Grundstücks der (die Bauwerber nach derzeitiger Einschätzung keine Einschränkung der Bebaubarkeit hinnehmen müssen. Unabhängig sollten dem Netzbetreiber generell Bauvorhaben in Sichtweite von Freileitungen zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Bereich Unterdeck:

1. Die Flurstücke 5503, 5504 und 5593 sind derzeit nicht mit einem Stromkabel für die Stromversorgung erschlossen.
2. Das Flurstück 5593 ist mit einem Versorgungskabel und als Übergabepunkt einer HAS Säule (61453) erschlossen.
Sofern das Bestandsgebäude in südlicher Richtung (Blickachse von der Straße zum Gebäude) erweitert werden soll, ist möglicherweise eine Änderung der Versorgung erforderlich.
Eine Anpassung würde nach dem Verursacherprinzip verrechnet werden.
3. In den benachbarten Wegen mit den Flurnummern 5592 und 5505 verläuft eine 20 kV Mittelspannungskabelleitung mit einem Schutzbereich von 1 m beidseits der Leistungsachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Es wird gebeten, sich mindestens zwei Arbeitswochen vor einem möglichen Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld, Tel. (0941) 28 00 33 11 zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Unter Punkt 3 Erschließung wird in der Begründung bereits auf das Thema verwiesen.

Sollte sich im Zuge der notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindesttiefe ergeben, ist eine Anpassung der Versorgungsleitung(en) zwingend notwendig.
Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitung mittels Suchschlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitung sind zudem nur in Handschachtung zulässig

Bzgl. der Kostenübernahme für die geplanten Umbaumaßnahmen setzen Sie sich direkt mit dem nachgenannten Ansprechpartner in Verbindung.

Gegen die Aufstellung des oben genannten Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der möglichen Bezugsleistung ist unter bestimmten Voraussetzungen eine detailliertere Planung zur Versorgung der neu geplanten Gebäude erforderlich.
Aus diesem Grund wäre es sinnvoll, wenn dem Unternehmen frühzeitig die jeweiligen Grundstückbesitzer über den zu erwartenden Leistungsbezug informieren würden.

Bzgl. der Versorgung des geplanten Bereichs mit Versorgungsleitungen (Strom) bzw. einer möglichen Erweiterung der Strbls. Anlage ist Verbindung mit unserem Herrn Udo Gockert unter der Rufnummer 09391 903 124 udo.gockert@bayernwerk.de aufzunehmen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitung ist eine Einweisung durch unser Kundencenter Marktheidenfeld, Tel. 09391 903 330 marktheidenfeld-service@bayernwerk.de, unbedingt erforderlich.

Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden können.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die Bayernwerk Netz GmbH ist rechtzeitig über geplante Maßnahmen zu informieren und zu beteiligen.

17. Bund Naturschutz in Bayern

Es liegt keine Äußerung vor.

18. Deutsche Telekom Technik,

13.09.21

Gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände.

In bzw. am Rande der Geltungsbereiche befinden sich teilweise Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, auf die bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen werden muss.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf unsere Anlagen abgestimmt werden, dass unsere Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden. Einen Hinweis hierzu sollte in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen Stellungnahmen abgeben.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.

B. ÖFFENTLICHKEIT:

In der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 hatte die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit, sich zu dem Vorentwurf zu äußern. Es liegt ein Einwand vor:

1. E-Mail vom 16.08.2021

Gegenstand des Schreibens ist der Wunsch nach der Ausweisung eines Mischgebietes in einer Größe von ca. 1.500 m² im Änderungsbereich „Länderthal“. Dort ist beabsichtigt ein Bürogebäude mit kleiner Halle oder Garage für einen Handwerksbetrieb (Elektrotechnik) und ein Wohnhaus zu errichten. Im Gewerbegebiet besteht keine Möglichkeit, ein Grundstück zu erwerben.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Bei einem Elektrotechnikbetrieb handelt es sich um einen „nicht störenden Handwerksbetrieb“, der mit dem Gebietscharakter eines Wohngebietes verträglich und somit zulässig ist. Eine Ausweisung eines Mischgebietes ist daher nicht erforderlich.

Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte eine Fläche für die geplante bauliche Nutzung berücksichtigt werden.

Beschluss:

1. Den Ausführungen der beauftragten Planerin Frau Richter wird in allen Punkten beigepflichtet.

Anhang 3

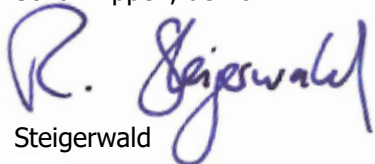
2. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) nach Ergänzung des Flächennutzungsplans bzw. der Begründung durchzuführen
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 02.11.21


Steigerwald

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 30.05.2022

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 2

6. Änderung Flächennutzungsplan "Unterdick und Länderthal" - Behandlung der Stellungnahmen aus förmlicher Beteiligung und ggf. Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Zeitraum vom 01.04.2022 bis einschließlich 04.05.2022 wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt beurteilt:

Auswertung der Stellungnahmen zu dem Vorentwurf i. d. F. vom 21.03.2022

A. Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Feuerwehr/Katastrophenschutz
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau
11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
12. Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg
14. Bayer. Bauernverband
15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
16. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
17. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
18. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg

- 1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin,**
Fachtechnische Stellungnahme

19.04.22

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus städtebaulicher Sicht zur Kenntnis genommen. Weitere Anregungen, Hinweise oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,
Fachtechnische Stellungnahme

01.04.22

Die fachtechnischen Stellungnahmen vom 06. und 07.09.2021 werden aufrechterhalten.
Es bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,
Fachtechnische Stellungnahme

02.05.22

Immissionsschutzfachliche Bewertung der Planung:

Bereich "Unterdick":

Auf das neu beplante Gebiet wirken hauptsächlich zwei Schallquellen ein. Dies ist zum einen der Verkehr der Hauptstraße und zum anderen ist die westliche Teilfläche des zu beplanenden Gebiets durch den Busbetrieb auf der östlichen Teilfläche beeinträchtigt. Hierzu wurde vom Ingenieurbüro Wölfel eine Verträglichkeitsprüfung zum Thema Schallschutz erarbeitet.

Durch den Betrieb des Busunternehmens kommt es zu keinen Überschreitungen der Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht. Lediglich in den Morgenstunden kann es zur Überschreitung des Spitzenlärmpegels kommen. Ursächlich hierfür sind zum einen potentielle Druckluftgeräusche der Busse, wenn sie in den Nachtstunden an der nordwestlichen Einfahrt ein- oder ausfahren und zum anderen kann das Zuschlagen der Kofferraumklappen der Privat-PKW der Busfahrer in den Nachtstunden den Spitzenpegel erreichen, wenn sie auf der Parkfläche an der westlichen Grundstücksgrenze parken und den Kofferraum bedienen.

Aus der Betriebsbeschreibung des Busunternehmens geht hervor, dass mit zwei Busabfahrten in den Nachtstunden (zwischen 5:00 Uhr und 6:00 Uhr) zu rechnen ist. Sollten diese Busse über die nordwestliche Einfahrt das Grundstück verlassen, kann es zu einer Überschreitung kommen, falls der Bus bremsen muss. Aus der Betriebsbeschreibung geht jedoch hervor, dass die Busse aufgrund der Übersichtlichkeit die südöstliche Ausfahrt nutzen.

Relevant für das Spitzenpegelkriterium durch die PKW sind die zwei Busfahrer der ersten zwei Busse, von denen angenommen wird, dass sie ebenfalls in den Nachtstunden anreisen. Da das Busunternehmen an die bestehende Bushalle anbauen möchte, wurde angenommen, dass die PKW am westlichsten Rand der aktuellen Freifläche parken. Sollten sie hier ihren Kofferraum schließen, kann es zur Überschreitung kommen.

Von den landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen durch Lärm, Staub und Gerüchen auftreten. Bei der Erstellung des dazugehörigen Bebauungsplans sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass von den landwirtschaftlichen Flächen Immissionen durch Lärm, Staub und Gerüche entstehen können.

Bereich "Länderthal"

Für die Ausweisungen der Flächen im Bereich "Länderthal" sind keine störenden Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten. Zwischen den beiden Teilflächen liegt ein Mischgebiet, in dem keine lärmenden Aktivitäten bekannt sind. Östlich der jeweiligen Teilflächen liegt jeweils ein Allgemeines Wohngebiet Westlich der beiden Teilflächen befinden sich Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung.

Von den landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen durch Lärm, Staub und Gerüche auftreten. Durch Grünflächen wird eine räumliche Distanz zu den Feldern geschaffen, die eine Milderung darstellen.

Fazit und Hinweise:

Für die Änderungen des Flächennutzungsplanes bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht zunächst keine Bedenken. Bei der Erstellung von Bebauungsplänen ist insbesondere im Bereich "Unterdick" auf das Thema Lärm einzugehen. Für die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich hieraus jedoch keine Probleme.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde

03.05.22

Von Seiten des Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,

Es liegt keine Stellungnahme vor.

6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband

04.04.22

Regionalplanerische Stellungnahme

Der Regionale Planungsverband erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen keine Einwände.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

7. Landratsamt, Feuerwehr/Katastrophenschutz,

29.03.22

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes ergeben sich keine weiteren Hinweise:

Beigefügt ist die Stellungnahme vom 15.09.2021 – im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung -, die ihre Gültigkeit in vollem Umfang behält:

Es bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Flächennutzungsplan.

Nachfolgendes ist zu beachten:

Gem. Art. 1 BayFwG hat die Gemeinde Wiesen im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird. Zur Erfüllung dieser Aufgaben hat sie in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit eine gemeindliche Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten und außerdem die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Im Zuge der fortschreitenden Bebauung und Baunutzung ist die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung der Gemeinde Heinrichsthal ggf. im notwendigen Umfang zu ergänzen und zu unterhalten. Hierzu wird die Gemeinde Wiesen ständig durch ihren Kommandanten und durch die Kreisbrandinspektion des Landkreises Aschaffenburg beraten. Ergebnisse dieser Beratung sind im Sinne des Art. 1 BayFwG durch die Gemeinde Wiesen umzusetzen.

Weitere und konkretere Aussagen zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes sind erst in Stellungnahmen zu Bebauungsplänen möglich.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

8. Landratsamt, Gesundheitsamt,

29.04.22

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

9. Wasserwirtschaftsamt,

21.04.22

Das Wasserwirtschaftsamt hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 23.09.2021 Stellung genommen. Es sind keine weiteren Anmerkungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht veranlasst.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung der Ausführungen zur Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung und Wasserversorgung. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind der Nachweis einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung – Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und eine ausreichende Mischwasserbehandlung – und der gesicherten Wasserversorgung zu führen.

10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau,

05.05.22

Mit den Schreiben vom 30.09.2021, AZ S13-4621-0336, hat das Amt bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits zu der geplanten Änderung Stellung genommen. Nach Prüfung des Flächennutzungsplans in der nun vorliegenden Fassung vom 21.03.2022 besteht grundsätzlich Einverständnis.

Es wird um Übermittlung eines Exemplars des geänderten Flächennutzungsplanes nach Erlangung der Rechtskraft gebeten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

11. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde,

31.03.22

Landesplanerische Stellungnahme

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den Bauleitplanentwürfen keine Einwände.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um die rechtskräftige Fassung des Bauleitplanes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,

20.04.22

Nach den im Bergamt vorliegenden Unterlagen werden durch das Vorhaben keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,

14.04.22

Es wird vom Bereich Landwirtschaft darauf hingewiesen, dass u.a. im Plangebiet „Länderthal“ mit Beginn einer Bautätigkeit landwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren geht. Die evtl. erforderliche Anlage von Ausgleichsmaßnahmen sollte möglichst ohne zusätzliche Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen.

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Das Amt hat keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

14. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken,

14.04.22

Nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Orts- und Kreisobmann bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keinerlei Einwendungen gegen die Planungen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. BQ – Bauleitplanung

Es liegt keine Stellungnahme vor.

16. Bayernwerk Netz GmbH, Markttheidenfeld,

06.04.22

Das Unternehmen verweist auf die Stellungnahme vom 06.09.2021, die in vollem Umfang Gültigkeit besitzt und Teil dieser erneuten Rückmeldung ist.

Da sich bzgl. der Planung und Ausweisung des Flächennutzungsplanes Änderung 6 nur geringe Änderungen ergeben haben, wird nicht weiter auf die bereits bekannten Hinweise, Vorgaben und Empfehlungen eingegangen.

Die eingebrachten Änderungen haben keinen Einfluss auf die bestehende Netzstruktur.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung der Punkte aus dem Schreiben vom 06.09.2021 zu vorhandenen 0,4-kV-Niederspannungs- und 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen mit Schutzzonenbereich von 1 m sowie Straßenbeleuchtungskabel, Station auf Grundstück Fl.Nr. 1271/1 (Bereich „Länderthal“) – Vorlage der Bauvorhaben auf den Nachbargrundstücken -, Schutzabständen zu Trassenachsen bei Pflanzungen, Kontaktdaten zwecks Koordinierung der Maßnahmen.

17. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg

Es liegt keine Stellungnahme vor.

18. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,

14.04.22

Mit Schreiben vom 13.09.2021 hat das Unternehmen bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme. In der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Einwände vorgebracht.

B. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Es liegen keine Anregungen und Bedenken vor.

Beschluss:

Den Ausführungen des beauftragten Planungsbüros Richter / Schöffner, Aschaffenburg, wird vollumfänglich zugestimmt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Da keine Änderungen erforderlich sind, kann das Verfahren mit Fassung des Feststellungsbeschlusses abgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Planentwurf „6.Änderung Flächennutzungsplan – Unterdick und Länderthal“ in der Fassung vom 21.03.2022 nebst Begründung und Umweltbericht wird festgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einwender gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu unterrichten und anschließend den festgestellten Planentwurf zum Flächennutzungsplan (6.Änderung Flächennutzungsplan – Unterdick und Länderthal) nebst Begründung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Aschaffenburg zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 01.06.22


Steigerwald