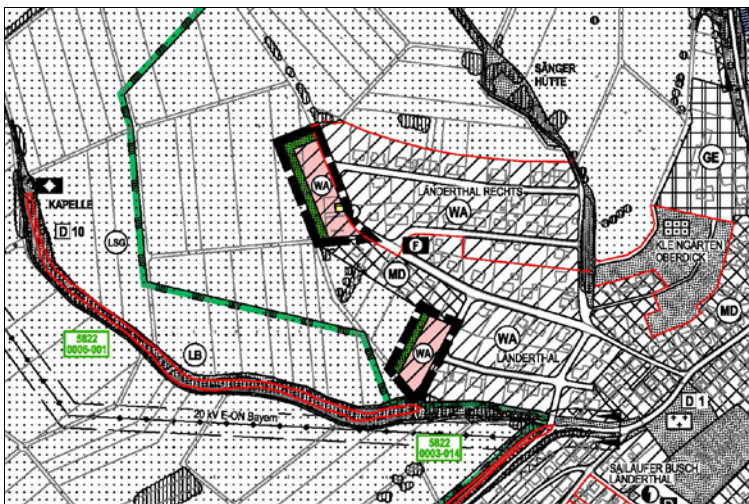


GEMEINDE WIESEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG 6 UNTERDICK UND LÄNDERTHAL

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Bereich „Unterdick“

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 „Unterdick“ als planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Busunternehmens und die Ausweisung eines Baugrundstückes. Der Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet vor. Das Änderungsgebiet „Unterdick“ wird anstelle bisher als „*Flächen für die Landwirtschaft*“ und „*Bebauung außerhalb von Bauflächen*“ als „*Mischgebiet*“ nach § 6 BauNVO dargestellt. Diese Änderung erfolgt entsprechend der Konzeption des Bebauungsplanes „Unterdick“.

Bereich „Länderthal“

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, davon 5.210 m² an der Waldstraße und 3.310 m² an der Kapellenstraße.

Die Randflächen beider Änderungsbereiche sind als Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat am 28.06.2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen „Unterdick“ und „Länderthal“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 16 der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen am 12.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 durch Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 22.06.2021 im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen und im Rathaus in Wiesen stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.08.2021 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 24.09.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Äußerung ein. Die Auflage der Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde sowie des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain, Informationen zum Bedarfs-

nachweis für die Wohngebietsausweisungen im Bereich „Länderthal“ zu ergänzen, wurde berücksichtigt.

Der Planentwurf in der Fassung vom 21.03.2022 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB mit ergänzter Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 01.04..2022 bis 04.05.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt am 24.03.2022 und auf der Homepage der VG Schöllkrippen ortsüblich bekannt gemacht.

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung weder Bedenken noch Anregungen ein.

Mit Schreiben vom 28.03.2022 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 04.05.2022 gegeben.

Der Gemeinderat von Wiesen hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Beschluss vom 30.05.2022 in der Fassung vom 21.03.2022 festgestellt und dem Landratsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 22.06.2022 zur Genehmigung vorgelegt.

Das Landratsamt Aschaffenburg genehmigte mit Bescheid vom 11.08.2022, Az 14.2-6100-162 nach § 6 BauGB die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Teilbereichen „Unterdick“ und „Länderthal“ in der Fassung vom 21.03.2022.

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 25.08.2022 nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterdick“ wurde für die Umweltprüfung eine Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz mit benachbartem Busunternehmen durchgeführt (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg; Bericht vom 22.02.2022).

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes führt gemäß Umweltprüfung zu keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen (Bevölkerung und Gesundheit) und von Kultur- und Sachgütern.

Dies begründet sich vor allem durch

- die Kleinflächigkeit der Ausweisungen und Arrondierung bestehender Bauquartiere,
- umfangreiche Randeingrünung, die auch anteilig naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ermöglichen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

- Prüfung des Bedarfs neuer Wohngebietsausweisungen und Ergänzung der Ausführungen in der Begründung zum Bedarfsnachweis im Änderungsbereich „Länderthal“.
- Im Änderungsbereich „Unterdick“ ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Thema „Lärm“ im Hinblick auf Konflikte der beabsichtigten Wohnbebauung mit den Lärmimmissionen des bestehenden Betriebes einzugehen.

Details über die Art und Weise der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können den Beschlüssen des Gemeinderates mit den zugrunde liegenden Abwägungen entnommen werden.

5. Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Planung „Länderthal“ betrifft zwei Flächen im direkten Anschluss an die bestehende Ortsbebauung. In der Abwägung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten ist innerhalb der Gemeinde Wiesen kein besserer Standort für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu erkennen.

Die geplante Erweiterung im Bereich „Unterdick“ schließt an eine bestehende Siedlungseinheit bzw. einen bestehenden Betrieb an. Somit stellt die Planung eine sinnvolle Abrundung dar. Alternative Flächen wurden daher nicht betrachtet.

Ausgearbeitet:

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

Aschaffenburg im August 2022

Wiesen,