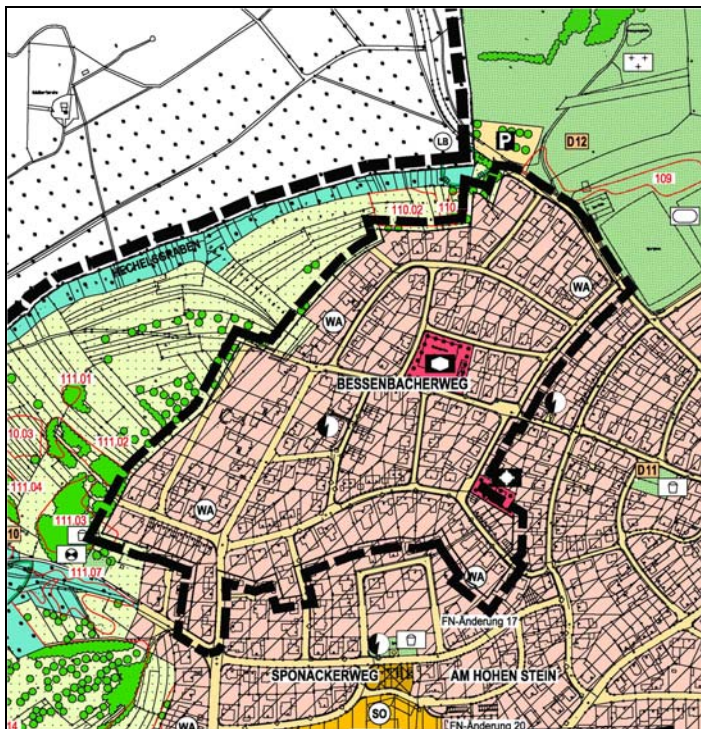


GEMEINDE HAIBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
ÄNDERUNG 21

BESSENBACHER WEG
ALLGEMEINES WOHNGEBIET

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

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

Stand: 09.01.2018
Fassung: Entwurf zur Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass und Ziel der Änderungsplanung	3
2. Übergeordnete Planungen Regionalplan	4
3. Erschließung 3.1 Verkehrliche Erschließung 3.2 Technische Infrastruktur	4
4. Art und Umfang der Änderung 4.1 Art der baulichen Nutzung 4.2 Schutzgebiete nach BNatSchG	5
5. Umweltbericht	5
6. Verfahrensablauf	7

VERFAHREN

- I. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 17.05.2017 den Beschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes
- II. Am 21.06.2017 billigt der Gemeinderat den Vorentwurf der Änderungsplanung und ordnet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB an.
- III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.10.2017 bis 14.11.2017.
- IV. In der Sitzung am 17.01.2018 wertet der Gemeinderat die Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus und beschließt das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 17.01.2018

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der 4. Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes „Bessenbacher Weg“. Es handelt sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches am westlichen Ortsrand von Haibach. Für das Gebiet besteht der seit 17.03.1965 rechtskräftige Bebauungsplan „Bessenbacher Weg“.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Rahmenbedingungen für zukünftige Maßnahmen im Gebäudebestand, Erweiterungen oder Nachverdichtungen unter Berücksichtigung der Entwicklungen und Veränderungen zu schaffen.

Im Zuge der Überarbeitung und Änderung des Bebauungsplanes werden am westlichen Rand des Plangebietes zwei Flächen in das allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Der wirksame Flächennutzungsplan zeigt für die Flurstücke Nr. 3637, 3638, 3639 und die Teilfläche Nr. 3641 nördlich des Bessenbacher Weges die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“.

Dargestellt ist auch die Trasse für eine Umgehungsstraße am westlichen Ortsrand zwischen Frühlingsstraße und Bessenbacher Weg.

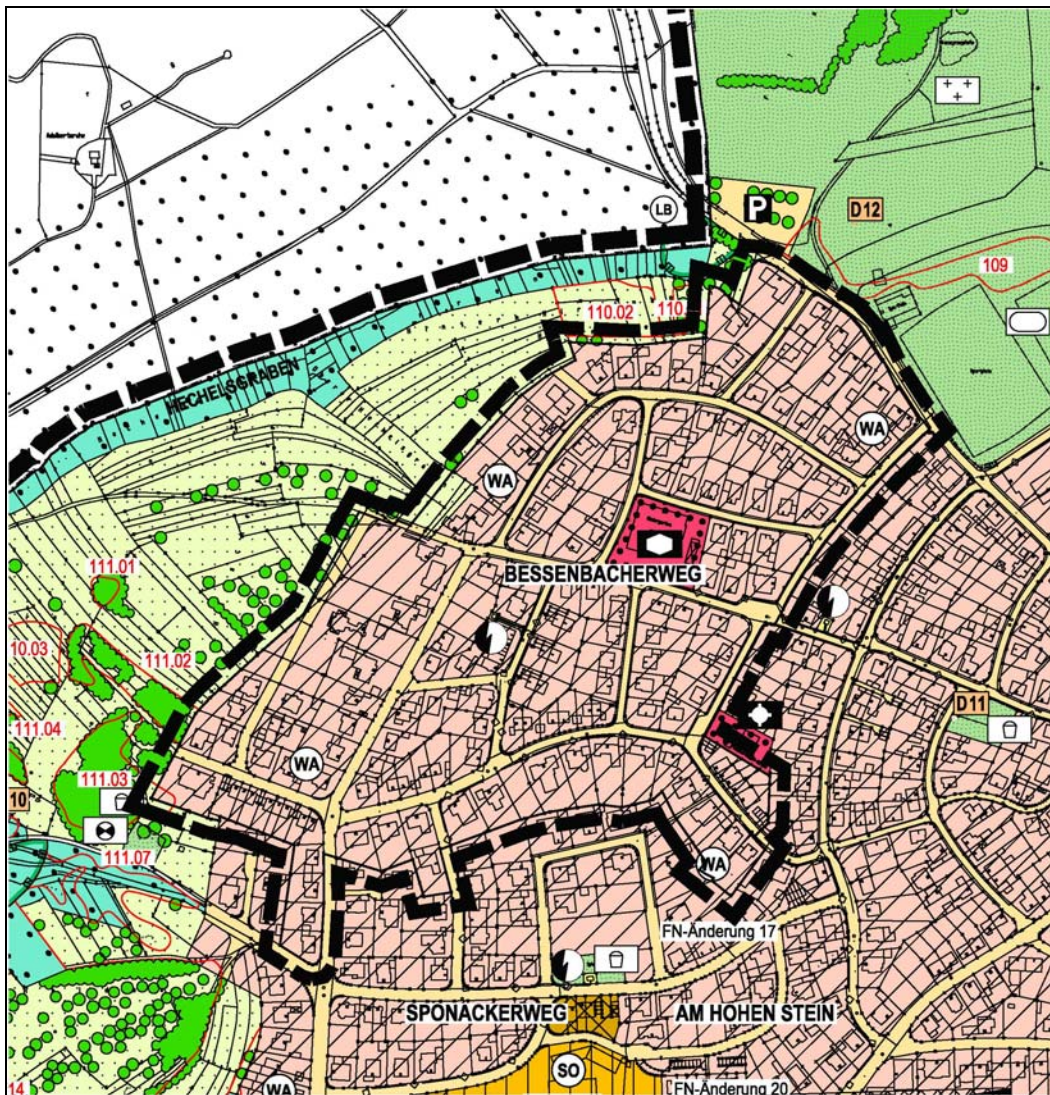


Abbildung Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die Weiterführung der Mainzer Straße als Ortsrandstraße ist nicht mehr Bestandteil der gemeindlichen Verkehrsplanung.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan mit der Abgrenzung des Außen- und Innenbereiches sind in Einklang zu bringen.

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Gemeinde Haibach hat mit Beschluss des Gemeinderates am 17.05.2017 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP1)

Der Regionalplan Bayerischer Untermain weist die Gemeinde Haibach in Verbindung mit der Gemeinde Bessenbach gemäß Ziel A V 2 als Unterzentrum aus.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) mit der Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur und Anbindung an den Baubestand sowie den Zielen des Regionalplanes Bayerischer Untermain (RP 1) mit der Ausschöpfung von Flächenreserven und der angemessenen Verdichtung im innerörtlichen Siedlungsbereich.

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbaugebietsflächen ist über das bestehende Straßennetz mit dem Sponackerweg und dem Bessenbacher Weg gesichert.

3.2 Technische Infrastruktur

Im weiteren Verfahren sind der Ausbau der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen und die Anschlussmöglichkeiten zu prüfen.

4. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung, Baugebiet

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 4 BauNVO)

Die bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Verkehrsfläche“ dargestellten Bereiche werden entsprechend der beabsichtigten besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als „**Allgemeines Wohngebiet**“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Die Änderung erfolgt in Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bessenbacher Weg“, Änderung 4 mit der Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches sowie der Herausnahme der Verkehrsfläche.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Gesamtgröße von 1.960 m².

4.2 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Erweiterungsfläche liegt teilweise in einem FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat). Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg“ (Nr. 6021-371.06).

5. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist Teil des westlichen Bebauungsrandes der Gemeinde Haibach und hat eine Gesamtgröße von 1.960 m².

Mit der Änderung soll die Anpassung an die Festsetzung des Bebauungsplanes „Bessenbacher Weg“, Änderung 4 mit der Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches sowie der Herausnahme der Verkehrsfläche erfolgen.

Die bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Verkehrsfläche“ dargestellten Bereiche werden entsprechend der beabsichtigten besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als „**Allgemeines Wohngebiet**“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

Raumordnung und Landesplanung

Das Vorhaben entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) mit der Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur und Anbindung an den Baubestand sowie den Zielen des Regionalplanes Bayerischer Untermain (RP 1) mit der Ausschöpfung von Flächenreserven und der angemessenen Verdichtung im innerörtlichen Siedlungsbereich.

Naturschutzfachlich geschützter Bereich

FFH-Gebiet

Nördlich des Bessenbacher Weges liegt die Erweiterungsfläche des allgemeinen Wohngebiets teilweise in einem FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat). Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg“ (Nr. 6021-371.06). Eine weitere bauliche Nutzung ist hier nicht vorgesehen.

2. Auswirkungsprognose

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.

a. Schutzgüter Boden und Wasser

Aus der Flächennutzungsplanänderung resultieren keine negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

b. Schutzgüter Klima und Luft

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird keine Beeinträchtigung der natürlichen Klimafunktionen wie Durchlüftung und Luftreinigung ausgelöst.

c. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Realisierung weiterer Bebauung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Bebauung und Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

d. Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild könnte durch neue Baustrukturen verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in den westlichen Ortsrand integrieren.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen der Gebäude getroffen, so dass sich die baulichen Anlagen in den Ortsrand einfügen und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

e. 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 die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Auswirkungen.

f. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung bleibt der Umweltzustand in seinem derzeitigen Zustand erhalten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 14FF BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

Da durch die Flächennutzungsplanänderung keine negativen Umweltauswirkungen ausgelöst werden, sind auch keine Vermeidungs-, Verringerungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine Planungsvarianten, da die Weiterführung der Mainzer Straße als Ortsrandstraße nicht mehr Bestandteil der gemeindlichen Verkehrsplanung ist.

6. Methodik

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Überprüfung von vorliegenden Planungen vorgenommen.

7. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Mit der Flächennutzungsplanänderung sind keine Umweltauswirkungen verbunden. Somit kann auch keine Überwachung erfolgen.

8. Zusammenfassung

Durch die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes in nur sehr geringem Umfang entstehen keine umweltrelevanten Auswirkungen.

6. VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bessenbacher Weg“.	17.05.2017
II. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung der frühzeitigen Beteiligungen Beschlüsse des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfs i.d.F. vom 12.06.2017 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	21.06.2017
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	13.10.2017 bis 14.11.2017
IV. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch den Gemeinderat. Beschlüsse zur Billigung des Planentwurfes i.d.F. vom 09.01.2018 und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	17.01.2018

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

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

Aschaffenburg, 12.06.2017
ergänzt, **09.01.2018**

Haibach,



Gemeinde Haibach

Auszug aus der Niederschrift

Gemeinderates

17. Januar 2018

Sämtliche Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 20 Mitglieder anwesend. Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Flächennutzungsplan Änderung 21 im Bereich des "Bessenbacher Wegs" - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Gemeinde Haibach

Flächennutzungsplan Änderung 21

Bessenbacher Weg – Allgemeines Wohngebiet

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **13.10.2017 bis einschließlich 14.11.2017**.

Beurteilung der Stellungnahmen

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 – Kreisbrandinspektion
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q - Bauleitplanung, München
13. AVG Aschaffener Versorgungs-GmbH
14. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
15. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf

1. **Landratsamt Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin,**
Fachtechn. Stellungnahme

02.11.17

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Ortsabrundung des Wohngebietes zur Kenntnis genommen, Einwände und Anregungen werden nicht vorgetragen.

- 2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,** 26.10.17
 Fachtechn. Stellungnahme
- Es besteht Einverständnis.
- 3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,** 03.11.17
 Fachtechn. Stellungnahme
- Es bestehen keine Bedenken.
- 4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger,** 06.11.17
- Es bestehen keine Bedenken.
- 5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,**
- Es liegt keine Stellungnahme vor.
- 6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1** 09.11.17
- Es werden keine Einwände erhoben.
 Hinweis: Gemäß dem Raumordnungskataster liegt die Erweiterungsfläche teilweise in einem FFH-Gebiet. Dies sollte im Umweltbericht berücksichtigt werden.
- Beurteilung:
 Nördlich des Bessenbacher Weges ragt eine kleine Dreiecksfläche des allgemeinen Wohngebietes in das FFH-Gebiet, die Baugrenze liegt jedoch außerhalb. Die betreffende Grundstücksfläche zeigt in diesem Bereich bereits Baubestand (Nebengebäude – Pferdestall) und Gartenfläche.
 Im Umweltbericht wird die Überschneidung der erweiterten Wohnbaugebietsfläche mit dem FFH-Gebiet benannt.
- 7. Landratsamt, Kreisbrandinspektion,** 17.10.17
- Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Belange des abwehrenden Brandschutzes.
- 8. Landratsamt, Gesundheitsamt,** 24.10.17
- Es bestehen keine Einwände.
- 9. Wasserwirtschaftsamt,** 26.10.17
- Die Anmerkungen im Schreiben vom 26.10.2017 zur Änderung des Bebauungsplanes gelten hier sinngemäß:
 Es sind keine Anmerkungen veranlasst, da von den geplanten Maßnahmen keine wasserwirtschaftlichen Belange berührt sind.
- 10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde,** 08.11.17
- Im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 2 Nrn 3 und 4 BayLplG in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und dem

Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1) wird wie folgt Stellung genommen:

Es werden keine Einwände erhoben.

Hinweis: Gemäß dem Raumordnungskataster liegt die Erweiterungsfläche teilweise in einem FFH-Gebiet. Dies sollte im Umweltbericht berücksichtigt werden.

Beurteilung:

Nördlich des Bessenbacher Weges ragt eine kleine Dreiecksfläche des allgemeinen Wohngebietes in das FFH-Gebiet, die Baugrenze liegt jedoch außerhalb. Die betreffende Grundstücksfläche zeigt in diesem Bereich bereits Baubestand (Nebengebäude – Pferdestall) und Gartenfläche.

Im Umweltbericht wird die Überschneidung der erweiterten Wohnbaugebietsfläche mit dem FFH-Gebiet benannt.

11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 25.10.17

Es liegen keine Bedenken vor.

12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. BQ – Bauleitplanung, München,

Es liegt keine Stellungnahme vor.

13. AVG, Aschaffener Versorgungs-GmbH, 27.10.17

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei Fragen: 06021-391-366, H. Kuhn

Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung

14. Bayernwerk Netz GmbH, 06.11.17

Es bestehen **keine** Versorgungsanlagen des Unternehmens im Geltungsbereich der Änderungsplanung, somit bestehen keine Bedenken.

Beurteilung: Kenntnisnahme

15. NRM, Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf

Es liegt keine Stellungnahme vor.

B. Öffentliche Auslegung

Es liegen keine Anregungen und Einwände seitens der Öffentlichkeit vor.

Beschluss:

Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bessenbacher Weg“ in der Fassung vom 09.01.2018 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: 19 JA : 1 NEIN

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haibach, 28.01.2018



.....
Bürgermeister



Gemeinde Haibach

Auszug aus der Niederschrift

Gemeinderates

17. Januar 2018

Sämtliche Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 20 Mitglieder anwesend. Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Flächennutzungsplan Änderung 21 im Bereich des "Bessenbacher Wegs" - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bessenbacher Weg“ in der Fassung vom 09.01.2018 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: 19 JA : 1 NEIN

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haibach, 28.01.2018



.....
Bürgermeister