



## Gemeinde Faulbach

(Lkr. Miltenberg)

### Bebauungsplan

### „Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße II“

---

## Zusammenfassende Erklärung

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.  
(§ 10a BauGB)

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Faulbach hat in seiner Sitzung am 09.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße II“ beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### 1. Lage und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand von Faulbach und umfasst die Grundstücke mit Flur-Nrn. 1524, 1541/1, 1542, 1543, 1544, 1545/1, 1546 und einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1523 (alle Gemarkung Faulbach) mit insgesamt ca. 6.337 m<sup>2</sup> Fläche.

Er umfasst im Osten ein Gartengrundstück mit Gehölzbestand (Fl.-Nr. 1545/1), im Westen einen Container-Stellplatz und diverse Erdaufschüttungen mit Sukzession (Martin Kratzer Schweiß- und Industriebedarf GmbH & Co.KG - Fl.-Nrn. 1523, 1524), im Südwesten ein Wiesengrundstück mit einer Obstbaumreihe (Fl.-Nr. 1541/1) sowie kleinflächige, intensiv genutzte Wiesenflächen im Nordwesten und großflächigere, extensiv genutzte Wiesenflächen im Südosten.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südwesten vom Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße von Faulbach,
- im Südosten von extensiv genutzten Wiesen und Gärten/Wohnbebauung (Fl.-Nrn. 1541, 1542/1, 1543/1 und 1543/2, 1545),
- im Nordosten von Ackerflächen (Fl.-Nrn. 1548 ff),
- im Nordwesten von Containerstellflächen über Schotter, Erdablagerungen mit Sukzession, intensiv genutzter Wiese (Fl.-Nr. 1522 und Restfläche der Fl.-Nr. 1523).

Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung eines (durch Lärmemissionskontingente beschränkten) Gewerbegebiets. Einzelhandel ist ausgeschlossen.

Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2315, die Hauptstraße und die Frankenstraße.

Für die unmittelbar südwestlich angrenzenden Betriebe („M. Kratzer Brennerservice“ und „M. Kratzer Schweiß- und Industriebedarf“) im angrenzenden Gewerbegebiet

besteht ein dringlicher Bedarf zur Erweiterung von Büro-, Lager- und Betriebsflächen. Bereits heute bestehen aus Platzmangel bauliche Provisorien. Durch die Erweiterung vor Ort können zudem zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen entfallen, nachdem diese überwiegend über die bestehenden Zufahrten und Erschließungen angebunden werden können. Die Erweiterung fügt sich zwischen dem westlich gelegenen Umspannwerk und dem östlich angrenzenden Bebauung in die Umgebung ein.

Fehlende Erweiterungsflächen können zur Verlagerung und Abwanderung der Betriebe und Verlust von Arbeitsplätzen in Faulbach führen.

Geeignete bereits erschlossene Alternativstandorte fehlen in Faulbach. Eine alternative Betriebsverlagerung bedingt einen höheren Flächenverbrauch und erhöhten naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf.

Die Gemeinde Faulbach ist bemüht, ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, um für ortsansässige Gewerbetreibende die Möglichkeit zu schaffen, sich zu entwickeln bzw. zu vergrößern.

Die geplante Änderung dient der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe, die unmittelbar südwestlich anschließen und diese für ihre Entwicklung dringend benötigen.

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

Zum Bebauungsplan (und 8. Änderung des Flächennutzungsplans) wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt. Hier sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, dargelegt.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei einbezogen, insbesondere

- der Unteren Immissionsschutzbehörde
  - im Hinblick auf die Verträglichkeit von Schallemissionen und – immissionen mit den umgebenden Nutzungen (Gewerbe, Mischgebiet, Wohngebiet) und der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs untereinander durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für das Gewerbegebiet,
- der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Kitzingen, des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg, der Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde), des Regionalen Planungsverbands der Region 2 (Würzburg)
  - im Hinblick auf das amtlich festgesetzte bzw. faktische Überschwemmungsgebiet des Mains und Hochwassergefahren,
  - sowie die abwassertechnische Behandlung und
  - die Behandlung des Oberflächenwassers,
- der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Miltenberg,
  - im Hinblick auf den besonderen und allgemeinen Artenschutz (v.a. Vögel – ökologische Gilde der Siedlungsbereiche)
  - die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Minderung und Ausgleich nicht vermeid- oder minderbarer Eingriffe) mit Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Bereich „Mainbrunn“ (gemeindlichen Ökokontofläche),
- des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
  - wegen des betroffenen Bodendenkmals (D-6-6222-0028; Siedlung der Metallzeiten).

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

Im Vorfeld des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße II“ wurden bereits mehrere Alternativen (v.a. Wohnen oder Ausdehnung von Gewerbeflächen) geprüft.

Wichtigster Faktor der gewählten Planung bildet die Lage der Flächen in direktem Umfeld zu vorhandenen Gewerbeflächen nördlich der Hauptstraße. Beste Voraussetzungen zur Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Gebäude bieten nur die direkt im Norden angrenzenden Flächen: vorhandene Erschließung, Anschluss an vorhandene Gebäude, ausreichend große, ebene Flächen, wenig Grünstrukturen, Lage weitestgehend außerhalb des Überschwemmungsbereiches des Mains.

Immissionsschutzfachliche Vorgaben (v.a. Lärm) schränken die weitere Ausdehnung von Gewerbeflächen aufgrund der anschließenden Wohnflächen ein. Zudem soll ein moderater Bedarf an Wohnflächen in Mischung mit verträglichem Gewerbe neu zur Verfügung stehen.

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

#### Frühzeitige Beteiligung

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

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Gemeinderat am 11.10.2017 behandelt.

#### Öffentliche Auslegung

Die Stellungnahmen der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung und erneuten Auslegung wurden durch den Gemeinderat am 22.04.2020 behandelt.

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen und der landschaftsplanerischen Inhalten der Begründung wurden wesentliche Aspekte der Schutzgüter, wie z. B. Biotope, Topografie, Nutzungen, Boden und Bodengüte, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume und das Landschaftsbild in den Änderungsbereichen erfasst und bewertet.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und teilweise durch Aktualisierung von Darstellungen, sowie durch Ergänzung und Umarbeitung textlicher und zeichnerischer Festsetzungen und Hinweise in Begründung bzw. Umweltbericht beachtet bzw. berücksichtigt (s. o.).

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

Die Darstellungen lösen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden keine verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern (kulturelles Erbe) oder bereiten solche nicht vor.

Dies begründet sich durch

- + Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens zum Schallimmissionsschutz (Ing.-Büro Wölfel),
- + festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf dem Grundstück für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (Teilfläche Fl. Nr. 11785 / (Gmkg. Faulbach) im Gebiet „Mainbrunn“,

- + die Beachtung des besonderen Artenschutzes in Form Konflikt vermeidender Maßnahmen insbesondere zu geschützten Vogelarten,
- + Hinweise auf gesetzliche Regelungen des Bodendenkmalschutzes (vorhandenes Bodendenkmal),
- + Festsetzungen bzw. Hinweise zur Behandlung des Niederschlagswassers und anfallenden Abwassers.

Dazu wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

#### Rechtskraft des Bebauungsplans

Der Gemeinderat hat am 22.04.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.2020 mit Begründung einschließlich Umweltbericht als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt nach Vorliegen der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

Der vorliegende Bebauungsplan wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Faulbach, den .....

.....  
Hörnig, Erster Bürgermeister