

Gemeinde Sailauf
(Landkreis Aschaffenburg)



Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

hier: Zusammenfassende Erklärung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sailauf gemäß § 6a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Vorbemerkung

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der Zusammenfassenden Erklärung wird 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.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.05.2017 die Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 24/2017 am 16.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Fassung vom 29.05.2017 wurde im Amtsblatt Nr. 13/2017 am 16.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom 28.06. bis 27.07.2017 stattgefunden. Zusätzlich wurde im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine öffentliche Unterrichtung im Gemeindezentrum Sailauf am 13.07.2017 zusammen mit dem Planungsbüro TEAM 4 durchgeführt, zu der im o.g. Amtsblatt am 25.07.2015 eingeladen wurde. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 29.05.2017 wurde mit Schreiben vom 19.06.2017 eingeleitet und hat bis 27.07.2017 stattgefunden. Dabei wurde Wert auf eine umfassende und frühzeitige Information der Träger Öffentlicher Belange gelegt. Aus diesem Grunde wurde am 13.07.2017 ein „Grüner Termin“ (Scopingtermin) mit allen beteiligten Behörden des Landratsamtes durchgeführt.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 29.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2018 bis zum 18.05.2018 beteiligt. Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 29.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2018 bis 18.05.2018 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 12/2018 am 09.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 10.09.2018 (zwei Teilbereichen in Eichenberg (Sondergebiet Alte Ziegelei, Wegfall Frischluftschneise) und in zwei Teilbereichen in Sailauf (Rücknahme Gewerbefläche an der Laufach, Erweiterung Versorgungsfläche Kläranlage) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.09.2018 bis zum 08.10.2018 erneut beteiligt. Der geänderte und ergänzte Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 10.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.09. bis 08.10.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 37/2018 am 14.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde Sailauf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.01.2019 den Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Fassung vom 28.01.2019 festgestellt.

Für die Gemeinde Sailauf liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 vor. Zwischenzeitlich wurde aufgrund der fortschreitenden Siedlungsentwicklung eine Reihe von Änderungsverfahren für Teilbereiche durchgeführt.

19 Jahre nach Wirksamwerden des vorangegangenen Flächennutzungsplanes waren die Aktualisierung des städtebaulichen Bestandes sowie die Anpassung der Entwicklungsziele an die aktuelle Situation erforderlich.

Mit dem Flächennutzungsplan soll die künftige Entwicklung der Gemeinde Sailauf für die nächsten 10-15 Jahre vorbereitet werden. Es sind ca. 27 ha geplante Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen und den Zielen der Gemeinde dar. Dies sind u.a. Bauflächen (unterschieden nach Art der baulichen Nutzung wie Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen oder Sonderbauflächen), Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Flächen für den Verkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und den Wald sowie Flächen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung der Landschaft.

Durch den Landschaftsplan sollen die landwirtschaftlichen Flächen und die Waldflächen in ihrem Bestand gesichert und als Bestandteil der Kulturlandschaft auch für Zwecke der Naherholung erhalten werden. Von besonderer Bedeutung im Gemeindegebiet sind die Talräume und die kleinteilige Kulturlandschaft mit Ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten und Grundlage für Naherholungsgebiet. Hier stellt der Landschaftsplan Ziele zur Erhaltung und Verbesserung dar.

Ziel des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung und die Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte. Durch den Landschaftsplan werden die naturräumlichen und ökologischen Grundlagen bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes von Anfang an beachtet.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB wurde für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufgeführt sind. Dabei wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bereits frühzeitig untersucht.

Umweltbezogene Informationen sind in den Planunterlagen zu folgenden Schutzgütern enthalten:

- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Tiere und Pflanzen
- Mensch
- Landschaft
- Kultur- und Sachgüter, sowie deren Wechselwirkungen.

Es liegen folgende umweltbezogene Stellungnahmen zu den Schutzgütern zur Einsicht vor:

Boden

- zum Altlastenkataster (ABuDIS),
- zur Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Flächen mit Böden von hoher Ertragsfähigkeit im Bereich Weyberhöfe,
- zur Kritik am Entzug landwirtschaftlicher Flächen durch Bauflächenausweisung, am Flächenverbrauch und an der Bodenversiegelung,

Wasser

- zum Wasserschutzgebiet für den Ortsteil Eichenberg,
- zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aschaff,
- zum Überschwemmungsgebiet Gewässer 3. Ordnung,
- zum Dorfweiher in Eichenberg,
- zu Uferstreifen bei Gewässern (Laufach),
- zu Flächen für Abwasserbeseitigung,

Mensch

- zum Schallimmissionsschutz bei Bauflächen aufgrund der Autobahn A 3, Kreisstraße AB 2
- zu Immissionsbelastungen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung im Bereich Untersailauf,
- zu Immissionsbelastungen aufgrund einer Biogasanlage im Bereich Weyberhöfe,
- zu Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb,
- zu Leitungsschutzzonen bei Stromfreileitungen und Freileitung der DB,
- zur Versorgung und Infrastruktur (Öffentliche Einrichtungen Feuerwehr, Löschwasserversorgung, Brandschutz etc.),
- zur verkehrlichen Erschließung von Bauflächen (Langes Stück),
- zur fußläufigen Erreichbarkeit von Bauflächen,

Landschaft

- Baupotentiale im Innenbereich und zur Verdichtung von Wohnbebauung
- zur Einbindung von Bauflächen in die Landschaft, Eingrünungen sowie Gestaltung des Ortsrandes,
- zu Streuobstbeständen und Hecken innerhalb geplanter Bauflächen im Bereich Klingerweg,
- zu intakten Landschaftsräumen und möglichen Konflikten mit Bauflächen,
- zur Siedlungsentwicklung mit guter Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den öffentlichen Nahverkehrsmitteln, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen,

Tiere und Pflanzen

- zu Flächen, die für produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen geeignet sind,
- zu ökologischen Ausgleichsflächen und Flächen für naturschutzrechtliche CEF- Maßnahmen,
- zu agrarstrukturellen Belangen bei der Auswahl von Ausgleichsflächen,
- zu geschützten Vogelarten wie Uhu und Wanderfalke im Bereich Hardkoppe,
- Erläuterungen zum Artenschutz und zu Lebensräumen gefährdeter Arten,

Kultur- und Sachgüter,

- zum Schutz und zur Pflege der Bau- und Flurdenkmäler,
- zur historischen Bergbautätigkeit im Gemeindegebiet.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan

Die Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden wie folgt berücksichtigt:

- Freihaltung der Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft von Bebauung (struktureiche, kleinteilige Ortsränder).
- Darstellung der größten und zusammenhängenden sowie ortsbildprägenden Grünflächen mit Baumbeständen aufgrund ihrer städtebaulichen und landschaftlichen Bedeutung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sowie Freihaltung von Bebauung.
- Rücknahme von Bauflächendarstellungen entgegen dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 in landschaftlich sensiblen Bereichen (Hangbereiche Untersailauf - Mittel und Obersailauf) von ca. 8 ha.
- Prüfung aller Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Umnutzung brachliegender oder mindergenutzter Flächen (Baulücken, Umnutzungspotentiale, minder genutzter Grundstücke in Unter-, Mittel und Obersailauf).
- nur geringfügige Erweiterung von kleinflächigen Bauflächen an Ortsrändern.
- Bündelung von Gewerbegebietsflächen in verkehrsgünstiger Lage. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient zu einem großen Teil der Bestandssicherung und den Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe (G1, G2 und G 3 in Weyberhöfe).

Nach Auswertung aller Anträge und Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

- Ergänzung bzw. Rücknahme von Bauflächen (siehe Punkt 3. Alternativen).
- Reduzierung des geplanten Sondergebietes SO 1 Weyberhöfe zur Erhaltung landwirtschaftlicher Produktionsflächen und des Orts- und Landschaftsbildes.
- Rücknahme des geplanten Sondergebietes SO 2 Eichenberg zur Erhaltung des Landschaftsbildes.
- Rücknahme der Gewerbebaufläche G 4 im Bereich Weyberhöfe an der Aschaff.
- Hinweise zum Schutz und zur Pflege der Bau- und Flurdenkmäler sowie Hinweise zum historischen Bergbautätigkeit im Gemeindegebiet.
- Anpassung und redaktionelle Ergänzung der Bauflächendarstellungen an die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne, Satzungen) festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Baugebietstyp).
- Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aschaff.
- Darstellung Festplatz als künftigen Standort für die Feuerwehr.
- Darstellung der innerörtlichen Grünfläche als Wohnbaufläche (z.B. Wohnbaufläche W4-Ergänzung Felgen, Flur-Nr.6071/2).
- Darstellung des Birkenhofs als Sondergebiet zur Sicherung der geplanten Betriebserweiterung
- Hinweise zu Schutzabständen bei Freileitungen.
- Eingrünung Sondergebiet Sämenhof und Gewerbegebiet G 2.
- Hinweise zur Verkehrsimmissionen durch die Kreisstraße 2, B 26, A 3.

- Hinweise zu Immissionskonflikten zwischen Gewerbefläche G 3 und bestehendem Hotelbetrieb.
- Darstellung des Planzeichens „Flächen mit Vorkehrungen gegen Schallimmissionen“ im südwestlichen Bereich des geplanten „Sondergebiets SO Weyberhöfe“ und Wohngebiets W 6 Klinger.
- Darstellung sämtlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen (Ökokonto-Flächen).
- Darstellung der Gemarkungsgrenzen.
- Darstellung eines Teils des Flurstücks 5983/2 als Erweiterungsfläche der Kläranlage.

3. Planungsalternativen – anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planerstellung wurden mehrere halbtägige Workshops mit den Gemeinderäten durchgeführt, bei denen die bisherigen Baupotentiale aus dem wirksamen Flächennutzungsplan geprüft und mögliche Baupotentiale für alle Ortsteile erarbeitet wurden. Dabei wurden intensiv die Möglichkeiten nach Innenentwicklungspotentialen (Baulücken, Leerstände, drohende Leerstände und Baupotentiale untergenutzter Grundstücke und künftige Baupotentiale im Innenbereich, wo eine Aufgabe der Nutzung absehbar ist) untersucht. Zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft wurden Baupotentiale aus dem FNP Stand 2000 zurückgenommen. Die übrigen Baupotentiale aus den Workshoprunden wurden durch das Planungsbüro bewertet und aus städtebaulicher Sicht ungünstige Vorschläge oder Flächen mit höheren Konflikten mit den Schutzgütern, des Naturhaushaltes oder dem Landschaftsbild identifiziert. Im Rahmen der weiteren Entscheidungsfindung wurden hierbei mehrere aus Umweltgesichtspunkten und aus städtebaulicher Sicht weniger geeignete Bauflächen nicht weiterverfolgt.

Im Sailauffer Gemeindegebiet stehen in der Gesamtschau keine geeigneteren und städtebaulich sinnvoller Alternativen für die Baulandentwicklung zur Verfügung. Im Wesentlichen erfolgte eine Flächenkonzentration auf die zentralen und durch übergeordnete Straßen wie die B 26 und A3 gut erschließbaren Bereiche für Gewerbeflächen im Anschluss am bestehenden Gewerbegebiet Weyberhöfe. Für die Wohn- und Mischgebietsflächen wurden Baupotentiale aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 teilweise beibehalten und nur kleinflächig Bestandsergänzungen im Hauptort Sailauf vorgenommen. Weiterhin wurden auch in Eichenberg Bauflächen vorgesehen, um möglichst in allen Ortsteilen verfügbare Bauflächen anzubieten, um ortsansässigen Nachgeborenen Baumöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes zu rechnen. Dieser weist in der Summe mehr Wohnbauflächen aus, die städtebaulich deutlich ungünstiger zu bewerten sind (z. B. Talbereiche der Sailauf in Obersailauf, strukturreiche und kleinteilig genutzte Hangbereich in Unter- und Obersailauf).

4. Gründe für die Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In seiner Sitzung am 28.01.2019 hat der Gemeinderat die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt (Abwägung) und den Feststellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst. Da es sich um eine umfassende Überarbeitung des Flächennutzungsplanes handelt, wird an dieser Stelle darauf verzichtet auf jeden einzelnen Veränderungsbereich detailliert einzugehen, sondern auf die umfassenden Sitzungsniederschriften der einzelnen Abwägungsvorgänge verwiesen. Die Sitzungsniederschriften sind im Bürgerinformationssystem (www.buergerinfo.sailauf.de) für jedermann online einsehbar oder kann zu den allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Sailauf barrierefrei in Zimmer 1.1 eingesehen werden.

5. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am 28.01.2019 festgestellt und die dazugehörige Begründung in der Fassung vom 28.01.2019 gebilligt.

6. Genehmigung

Das Landratsamt Aschaffenburg hat die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 16.05.2019 (AZ: 91.2-6100-150) genehmigt.

Sailauf, den 21. Juni 2019



Michael Dümig
Bürgermeister



- Siegel -