

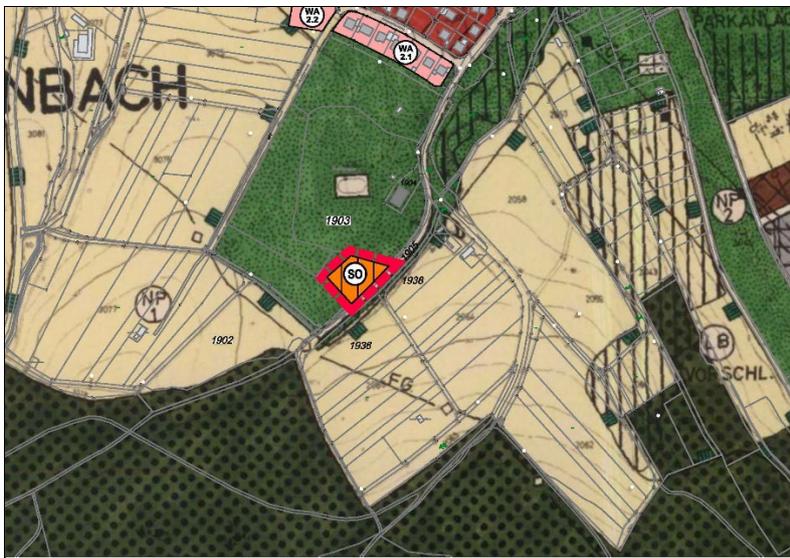
GEMEINDE LAUDENBACH

LANDKREIS MILTENBERG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG 4

SONDERGEBIET GRÜNGUTSAMMELPLATZ

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

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

Fassung: 30.01.2025
Stand: Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderungsplanung	3
2. Plangebiet der Änderung	4
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Verkehrserschließung	
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	
Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)	
3.2 Schutzgebiete	
4. Bestand	5
4.1 Fotodokumentation zum Bestand	
4.2 Anlagenbeschreibung	
5. Inhalt der Änderung	7
6. Denkmalpflege	8
7. Umweltbericht	8
8. Förmlicher Verfahrensablauf	10

VERFAHREN

- I.** Der Gemeinderat fasst in der Sitzung vom 07.05.2024 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Grüngutsammelplatz“.
- II.** Der Gemeinderat billigt in seiner Sitzung vom 17.09.2024 den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und ordnet das weitere Verfahren an.
- III.** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.10.2024 bis einschließlich 15.11.2024.
- IV.** Der Gemeinderat behandelt in seiner Sitzung am 28.01.2025 die Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
- V.** Der Gemeinderat billigt in seiner Sitzung am 25.02.2025 den Planentwurf i.d.F. vom 30.01.2025 und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- VI.** Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2025 bis 02.05.2025.

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Laudенbach hat mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 14.04.1998 (Az. 52-602-M0082/98) die Baugenehmigung zur Errichtung eines Grüngutsammelplatzes auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1903 – nahe der Sportanlagen - erhalten. Der Bescheid enthält die folgenden Auflagen:

1. Bei der Bauausführung sind die Plankorrekturen (Grüneintragungen) zu beachten.
2. Die Lagerfläche für Grüngut ist flüssigkeitsundurchlässig aus Beton WU oder Asphaltbeton (Hohlraumgehalt < 5 Vol %) herzustellen.
3. Zur Entwässerung der Fläche ist ein Anschluss an die gemeindliche Kanalisation vorzusehen.
4. Im Rahmen der Eigenüberwachung und Eingangskontrolle ist sicherzustellen, dass auf den übrigen Lagerflächen nur großvolumiges holziges Material mit geringem Sicherwasseranfall abgelagert wird.
5. Für die mit der Erstellung des Grüngutsammelplatzes verbundenen Eingriffe in die Gehölzbestände des Biotops B 6221/75.02 ist nach Fertigstellung der Maßnahme entsprechender Ersatz in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflanzen.

Die Anlage ist in Betrieb. Auf dem Gelände werden folgende Garten- und Grüngutabfälle angeliefert und umgeschlagen:

- Grasschnitt und krautige Abfälle
- nicht gefährliche holzige Abfälle

Die Auswertung der Shreddermengen der zurückliegenden Jahre hat ergeben, dass der Grüngutsammelplatz eine Durchsatzleistung an Betriebstagen des eingesetzten Shredders von mehr als 10 t pro Tag hat. Daher ist es erforderlich, eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 4 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für den Grüngutsammelplatz zum Betrieb des Shredders zu beantragen. Nach der Stellungnahme des Landratsamtes, Untere Bauaufsicht, vom 08.02.2023 ist für die immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Grüngutsammelplatzes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1990) ist das Areal des bestehenden Grüngutsammelplatzes als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

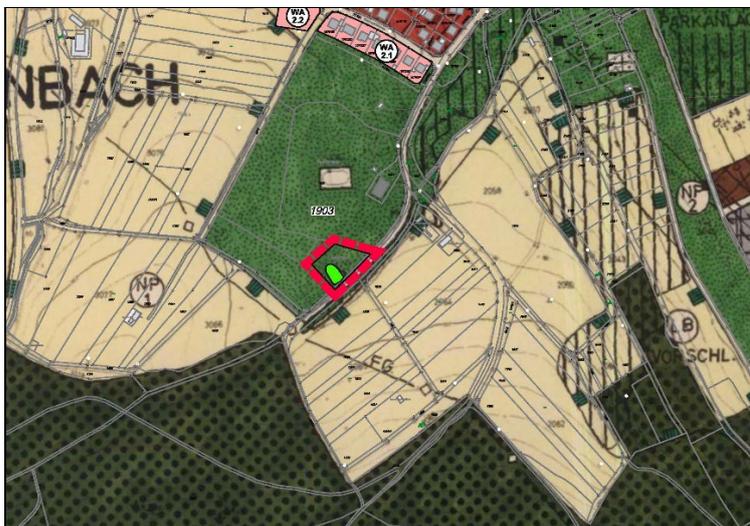


Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der Änderung (unmaßstäblich)

Der Gemeinderat der Gemeinde Laudenbach hat in seiner Sitzung vom 07.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Es handelt sich um die vierte Änderung.

2. PLANGEBIET DER ÄNDERUNG

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Änderung liegt ca. 250 m südlich des Bebauungsrandes der Gemeinde Laudenbach und grenzt an die Sportanlage an.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1903 und hat eine Größe von ca. 1.890 m².

Das Gelände des Grüngutsammelplatzes ist größtenteils umgrenzt von Baumbewuchs.

2.2 Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Kreisstraße MIL 3 und die Gemeindestraßen Dorfstraße und Alter Graben zum Sohlwiesenweg.

Zwei Schrankenanlagen an den Zu- und Abfahrten dienen als Absperrung außerhalb der Öffnungszeiten.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Die Gemeinde Laudenbach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) und Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1, Stand 25.08.2020) in Grenzlage des „Verdichtungsraumes“ des Oberzentrums Aschaffenburg zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die Gemeinde ist im Regionalplan innerhalb des Nahbereiches Großheubach/Kleinheubach dargestellt.

3.2 Biotop

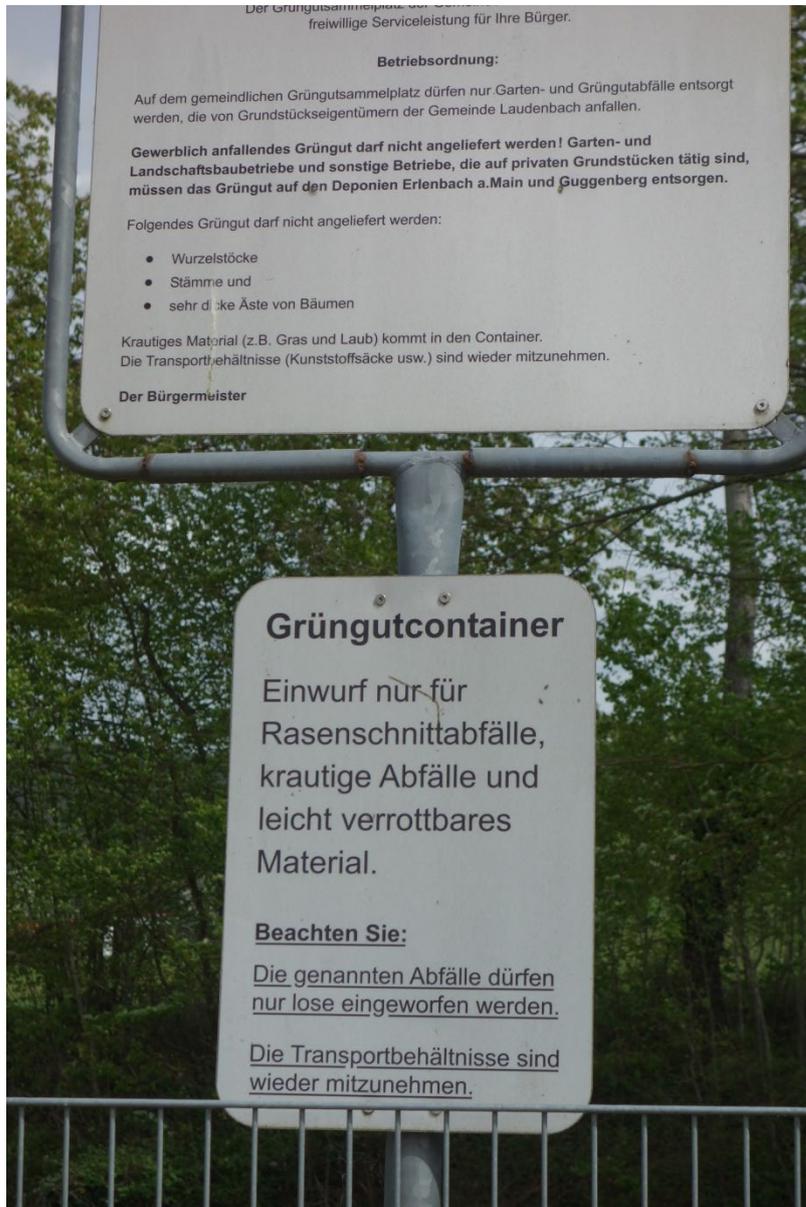
Es handelt sich um eine bauordnungsrechtlich genehmigte bestehende Fläche. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche immissionsschutzrechtliche Genehmigung geschaffen werden.

Mit der Anlage des Grüngutsammelplatzes waren Eingriffe in die Gehölzbestände der amtlich kartierten Biotopteilfläche Nr. 6221-0075-002 (Hauptbiotoptyp: Hecken, naturnah) verbunden.

Die Ersatzpflanzungen (Auflage im Genehmigungsbescheid von 1998) wurden bisher noch nicht vorgenommen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

4. BESTAND

4.1 Fotodokumentation zum Bestand





4.2 Anlagenbeschreibung

nach dem Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 01.09.2022; erstellt vom Ingenieurbüro Bernd Eilbacher, Miltenberg.

Größe des Grüngutsammelplatzes

Gesamtfläche Grüngutsammelplatz: ca. 1.890 m².

Angelieferte Materialien

Es handelt sich um

- Rasenschnitt und krautige Abfälle, die in einem Container gesammelt und gelagert werden,
- nicht gefährliche holzige Abfälle, Lagerung am Boden im hierfür vorgesehenen Bereich.

Die Grüngutabfälle stammen aus den privaten Haushalten sowie der kommunalen Entsorgung von Grüngut (öffentliche Anlagen) der Gemeinde Laudenbach.

Überwachung des Grüngutsammelplatzes

Die Überwachung des Platzes und der Anlieferungen des Materials erfolgt während der Öffnungszeiten durch sachkundiges Personal des Betreibers. Außerhalb der Öffnungszeiten werden die Zufahrten durch zwei Schranken verschlossen.

Entsorgung der Abfälle

Die Abfälle wurden auf den Grüngutkompostierplatz des Landkreises Miltenberg nach Erlenbach am Main transportiert.

Niederschlagswasser, Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen

Gering bis mittel belastetes Niederschlagswasser versickert flächenhaft über den bewachsenen Oberboden.

Lagerflächen – Belastungspotenzial

1. Flächen mit geringem Sickerwasseranfall
Holziges Grüngut wird auf geschotterter Fläche gelagert. Durch Eigenüberwachung und Kontrolle wird sichergestellt, dass nur großvolumiges Material abgelagert wird. Außerhalb der Öffnungszeiten sind die beiden Zufahrten auf das Gelände durch Schranken verschlossen.
2. Flächen mit relativ hohem Sickerwasserbefall
Ein Anschluss an die Kanalisation ist nicht möglich.
Leicht verrottbares Material, insbesondere Rasenschnitt oder krautige Abfälle, werden bei Anlieferung in den hierfür vorhandenen, flüssigkeitsdichten Rasenschnittcontainer verbracht, um zu verhindern, dass Sickersäfte anfallen.

5. INHALT DER ÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Umwidmung von ehemals Grünfläche mit Zweckbestimmung *Sportanlage* in ein *Sonstiges Sondergebiet* nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung *Grüngutsammelplatz* vor.

6. DENKMALPFLEGE

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung überliefert die Uraufnahme von 1844 an dieser Stelle den Flurnamen „Juden Kirchhof“. Dies könnte ein Hinweis auf eine ehem. Jüdische Begräbnisstätte sein und muss im Vorfeld etwaiger Erdarbeiten in jedem Fall geprüft werden.

Aufgrund der Denkmalvermutung ist im Vorfeld von Bodeneingriffen aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB).

Hierbei sind Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt,
- den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

und die Wechselwirkungen zwischen den genannten Belangen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Zudem sind zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien,
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Für die Erstellung des Grüngutsammelplatzes wurde mit Bescheid vom 14.04.1998 (Az. 52-602-M0082/98 unter Auflagen die Baugenehmigung erteilt. Der Grüngutsammelplatz besteht bereits seit 25 Jahren.

Daher kommt es durch die planungsrechtliche Sicherung des Grüngutsammelplanes zu keinen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

- Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume,
- Boden und Fläche, Wasser,
- Klima und Lufthygiene,
- Landschaftsbild.

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden. Durch die Änderung Nr. 4 des Flächennutzungsplanes werden keine Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt, z.B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen gesehen.

Um eine Grundwasserverunreinigung durch Eindringen von Sickerwasser zu vermeiden, hat die Entwässerung nach den einschlägigen Regelwerken zu erfolgen. Bei den Lagerflächen für das Grüngut sind die Anforderungen an die Bodenbefestigung bzw. Sammlung

in Containern in Abhängigkeit des spezifischen Sickerwasseranfalls und Belastungspotenzials einzuhalten.

Aufgrund der Denkmalvermutung ist zu beachten, dass Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG bedürfen.

Gegenüber dem Stand der Baugenehmigung erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ebenso erfolgt durch die Überplanung keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Baugenehmigung wurde festgelegt, dass der für den Eingriff in die Gehölzbestände der Biotopfläche (Nr. 6621-0075-002) erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich durch Ersatzpflanzungen zu erbringen ist. Da dies noch nicht erfolgt ist, sind diese erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zeitnah mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen. Darüber hinaus wird kein Eingriff ausgelöst, der naturschutzrechtlich auszugleichen ist.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Änderungsplanung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

8. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes – Bereich „Grüngutsammelplatz“.	07.05.2024
II. Billigung des Vorentwurfes Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 18.06.2024, Bereich „Grüngutsammelplatz“ und Anordnung des weiteren Verfahrens.	17.09.2024
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.	09.10.2024 bis 15.11.2024
IV. Behandlung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Gemeinderat.	28.01.2025
V. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Entwurfes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 30.01.2025 und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	25.02.2025
VI. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf i.d.F. vom 30.01.2025.	26.03.2025 bis 02.05.2025

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

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

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 18.06.2024
ergänzt, 30.01.2025

.....
Laudenbach,