

Gemeinde Eichenbühl – OT Guggenberg
Landkreis Miltenberg

Flächennutzungsplanänderung **„Ortsteile“**

Entwurf
BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. (8) BauGB

1. Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung
2. Rechts- und Planungsgrundlagen
3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung
4. Ent- und Versorgung, Erschließung
5. Immissionsschutz / Schattenwurf
6. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

1. Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Eichenbühl beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Guggenberg1“ zu schaffen, welche die Erweiterung des Betriebes der Fa. Saaten-Zeller ermöglicht.

Mit der letzten Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2004 wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fa. Saaten-Zeller sich im Bereich „Guggenberg 1“ und hier im Sondergebiet SO1 neu strukturieren und ansiedeln konnte. Das Sondergebiet SO2 sieht lediglich eine Nutzung für Land- und Forstwirtschaft und Gartenbau ohne bauliche Anlagen vor.

Um den 1. Erweiterungsbau einer Maschinenhalle im Jahr 2015 auf dem Grundstück Fl. Nr. 680 zu verwirklichen, wurde bereits der Bebauungsplan „Guggenberg 1“ geändert. Der Flächennutzungsplan wurde seinerzeit nicht geändert.

Nun beabsichtigt Herr Joachim Zeller eine weitere Halle zur Lagerung von Rohware aus landwirtschaftlicher Erzeugung auf dem Grundstück Fl. Nr. 680 zu errichten. Die geplante Halle wird eine Größe von ca. 20 m x 45 m haben und schließt in westlicher Richtung direkt an die bestehende Maschinenhalle an. Um diese Erweiterung verwirklichen zu können, wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplan „Guggenberg 1“ auch die Änderung des Flächennutzungsplans „Ortsteile“ notwendig.

Derzeit besteht im weiteren gesamten Gemeindegebiet nicht die Möglichkeit, auf vorhandenen gewerblichen Grundstücken oder im Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet in einem überschaubaren Zeitrahmen gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen oder auszuweisen. Die Erforderlichkeit der baulichen Nutzung der Teilfläche von Fl. Nr. 680 ist in Betrachtung der städtebaulichen Belange gegeben.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

Für die Gemarkung Eichenbühl war bislang der genehmigte Flächennutzungsplan „Ortsteile“ mit Rechtskraft vom 25.07.1995 und den dazugehörigen Änderungen maßgebend.

Der Gemeinderat Eichenbühl hat in seiner Gemeinderatssitzung am 18.09.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 2. Bebauungsplanänderung „Guggenberg 1“.

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Riedern, Gemeinde Eichenbühl, Ortsteil Guggenberg. Der gesamte Änderungsbereich, eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 680, befindet sich im Eigentum von Herrn Joachim Zeller und wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

Im Norden: Grundstück Fl. Nr. 681
Im Osten: Grundstück Fl. Nr. 607/3, Fl. Nr. 621/1
Im Süden: Grundstück Fl. Nr. 680 Teilfläche
Im Westen: Grundstück Vollmersdorfer Weg F. Nr. 679 Teilfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,3 ha.

Diese Fläche gliedert sich in 3313 m² Ausgleichsfläche, 195 m² Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes im und 9678 m² Sondergebietsfläche SO2

Dieses Sondergebiet SO2 sieht lediglich eine Nutzung für Land- und Forstwirtschaft und Gartenbau ohne bauliche Anlagen vor.

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Sondergebiet SO2 dem Sondergebiet SO1 angeglichen. Somit gibt es im gesamten Flächennutzungsplanbereich mit der Ordnungsnummer „Guggenberg 1“ nur noch eine Sondergebietsbezeichnung SO1.

Die Perlenschnur zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entfällt.

4. Ent- und Versorgung und Erschließung

Die Verkehrsanbindung ist durch eine bereits vorhandene Zufahrt zum Sondergebiet SO1 über die Ortsstraße sichergestellt. Eine Erschließung über den Feldweg „Vollmersdorfer Weg“ ist allein für

- 4 -

die landwirtschaftliche Fläche zugelassen. Die Zufahrt über den „Vollmersdorfer Weg“ dient zudem als Notzufahrt. Im Rahmen des Bauverfahrens ist bei Bauantragstellung die Sicherstellung der Erschließung über den betrieblichen Anschluss an die Ortsstraße sicher zu stellen.

Eine Anbindung über die Kreisstraße MIL 24 ist ebenfalls gegeben. Das Sondergebiet SO1 liegt unmittelbar an der Ortsstraße. Der innerbetriebliche Verkehr erfolgt auch teilweise über die bestehenden Feldwege.

Ein Anschluss der Fl. Nr. 680 an die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich. Die Möglichkeit einer privaten Erschließungsleitung über das Grundstück mit der Flurnummer 607/3 des Eigentümers selbst ist auf Kosten des Eigentümers gegeben.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 607/3 ist bereits eine funktionierende Kompaktkläranlage vorhanden. Die Erweiterungshallen auf dem Grundstück Fl. Nr. 680 sehen keine sanitären Anlagen vor. Es entstehen keine zusätzlichen Abwässer.

Anfallendes Regenwasser wird in ein Sumpfbeet südlich der geplanten Erweiterungshallen aufgefangen und zur Versickerung gebracht. Grundlage ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153-Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser – in der jeweils gültigen Fassung. Es ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren zu beantragen, sofern die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der jeweils gültigen Fassung nicht greift.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene Maschinenhalle gewährleistet. Sie wird vom Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk AG sichergestellt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 607/3 befindet sich an der nordöstlichen Spitze die Trafostation Guggenberg02.

Telekommunikationsanlagen sind mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle Leitungen für die Stromversorgung und Telekommunikation sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

5. Schallschutz / Schattenwurf

Die Immissionsvorbelastung wird bereits durch den östlich gelegenen Betrieb der Kreismülldeponie und der Kompostieranlage sowie durch die südöstlich gelegene Windkraftanlage bestimmt.

Bei der Erweiterung des Saatguthandels Zeller wird aufgrund der Größe des Betriebs davon ausgegangen, dass keine Emissionen, die über das Maß einer landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehen, verursacht werden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Windenergieanlage. Im Flächennutzungsplan wurde der Verlauf der 150 – Schattenlinie dargestellt. Innerhalb dieser Teilfläche sollen sich keine Anlagen zum ständigen Aufenthalt von Personen befinden.

6. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Parallelverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans „Guggenberg 1“ berücksichtigt und ausführlich dargelegt.

Aufgestellt: WS/ JB
Bürgstadt, 21.01.2020/29.04.2020



Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a
63927 Bürgstadt

Eichenbühl, 21.01.2020/29.04.2020

Gemeinde Eichenbühl
Günther Winkler, 1. Bürgermeister