

Gemeinde Großwallstadt

2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grundtal“

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Planverfasser:

Stand: 17. September 2019



STADTPLANUNG · ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 · 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

Anlass

1. Bestand und Planung

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Regionalplan Bayerischer Untermain
- 2.2 Flächennutzungsplan

3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 3.2 Umweltbericht
- 3.3 Schalltechnische Beurteilung

4. Verkehr

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Trink- und Löschwasser
- 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

6. Zeichnerische Darstellungen

7. Anlagen

- 7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 7.2 Umweltbericht
- 7.3 Schalltechnische Beurteilung

Anlass

Ihren Firmensitz hat die Fa. Raffaello Rossi seit vielen Jahren im Gewerbegebiet „Grundtal“. Seit ebenso vielen Jahren hat sich der Betrieb sukzessive erweitert. Derzeit stößt er jedoch flächenmäßig an seine Grenzen, sodass dringend benötigte Lagerflächen nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Großwallstadt selbst verfügt über keine Flächen mehr, die Gewerbetreibenden angeboten werden können. Auch unbebaute private Gewerbeflächen stehen für eine Erweiterung oder als Ersatz nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund stellt die Ausdehnung der Betriebsflächen in südliche Richtung die einzige Möglichkeit dar, um die betrieblichen Anforderungen an die Nachfrage anpassen und damit Arbeitsplätze sichern zu können.

Um dies zu ermöglichen hat der Vorhabenträger die Parzellen Fl. Nrn. 6088 und 6089 (Teilfläche) erworben.

Um das Bauvorhaben zu unterstützen hat der Gemeinderat am 19.02.2019 beschlossen den Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebiets Grundtal“ aufzustellen und parallel dazu den Flächennutzungsplan anzupassen.

1. Bestand und Planung

1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Großwallstadt und wird verkehrlich über den Grundtalring erreicht. Das Gelände ist eben. Auf der nördlichen Teilfläche steht das Betriebsgebäude der Fa. Raffaello Rossi. Die südliche Teilfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Zwischen beiden verläuft eine Trinkwasserleitung der Gemeinde Großwallstadt.

Mit der Bundesstraße B 469 und der Kreisstraße MIL 38 begrenzen zwei überörtliche Straßen das Plangebiet nach Westen und Osten. Im Norden schließt das Gewerbegebiet „Grundtal“ an.



Blick vom Grundtalring auf das Gelände

1.2 Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt zur Betriebserweiterung der Fa. Raffaello Rossi die Lagerkapazitäten zu erweitern.

Da jedoch südlich des bestehenden Gebäudes eine Trinkwasserleitung der Gemeinde Großwallstadt verläuft, die nicht überbaut werden darf, kann nicht direkt angebaut werden.

Stattdessen wird ein eigenständiges Gebäude errichtet, das über einen Steg mit dem Hauptgebäude verbunden wird.

Da weder von der Bundesstraße noch von der Kreisstraße eine Zufahrtmöglichkeit realisiert werden kann, erfolgt die verkehrliche Erschließung der Parzellen Fl. Nrn. 6088 und 6089 über das Flurstück 6100/36.

Geplant ist eine vollständige Umfahrung aller Gebäudeteile (gleichzeitig auch Feuerwehrumfahrung). Am südlichen Ende weiten sich die Verkehrsflächen zu einem An-dienungshof auf.

Das Betriebsgelände wird zu drei Seiten mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

2. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Bayerischer Untermain

Aus regionalplanerischer Sicht steht der Gebietserweiterung nichts im Wege.



Regionalplan Karte 2 – Siedlung und Versorgung



Regionalplan Karte 3 – Landschaft und Erholung

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teilabschnitt als Gewerbegebiet dar. Die südliche Teilfläche ist als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Am westlichen Rand verläuft die Ferngasleitung der Ferngas Nordbayern GmbH.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

3. Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Ist beauftragt, wird noch ergänzt.

3.2 Umweltbericht

Ist beauftragt, wird noch ergänzt.

3.3 Schalltechnische Beurteilung

Ist beauftragt, wird noch ergänzt.

4. Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Grundtalring erschlossen. Nähere Ausführungen erfolgen im Bebauungsplan.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasser

Die erforderliche Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden. Nähere Ausführungen erfolgen im Bebauungsplan.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Trennsystem entsorgt.

5.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird an den Kanal in der Straße „Am Grundtal“ eingeleitet. Nähere Ausführungen erfolgen im Bebauungsplan

5.2.2 Niederschlagswasser

Da es die Bodenverhältnisse ermöglichen, ist das auf den Dach- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser auch dort zu versickern ist. Nähere Ausführungen erfolgen im Bebauungsplan.

6. Zeichnerische Darstellungen

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach dem Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebiets Grundtal“ sollen die Gewerbeflächen in südliche Richtung ausgedehnt werden. Die neuen Flächendarstellungen ersetzen die bisherige Kennzeichnung als landwirtschaftliche Fläche.

7. Anlagen

7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Staufener Straße 27, 35460 Staufenberg mit Datum vom __.__.2019

7.2 Umweltbericht

Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Staufener Straße 27, 35460 Staufenberg mit Datum vom __.__.2019

7.3 Schalltechnische Beurteilung

Ing. Büro Stöcker, Kölner Straße 68, 51399 Burscheid mit Datum vom __.__.2019

Aschaffenburg, den 17. September 2019

Entwurfsverfasser

**PlanerFM
Fache Matthiesen GbR**

Fache M:



17. Sep. 2019

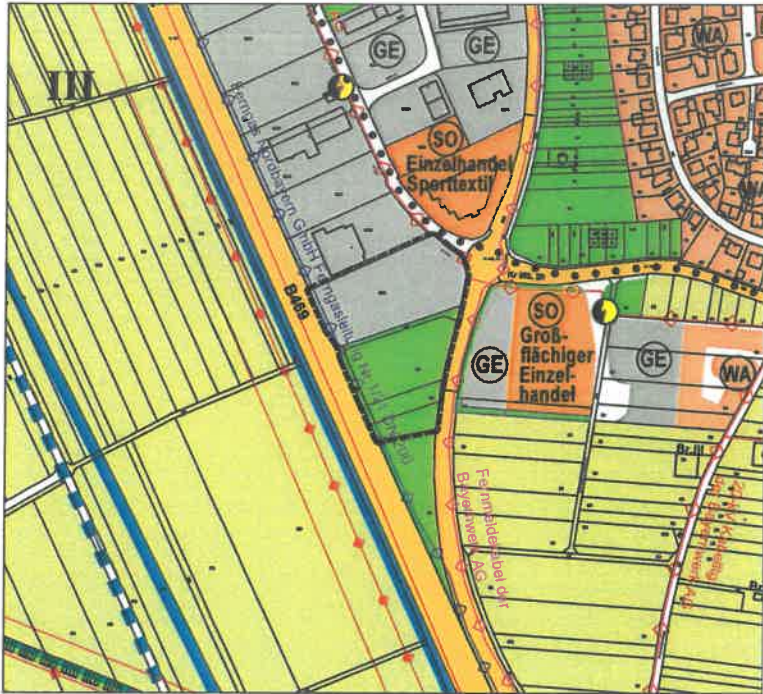
Großwallstadt, den __.__.2019

Auftraggeber

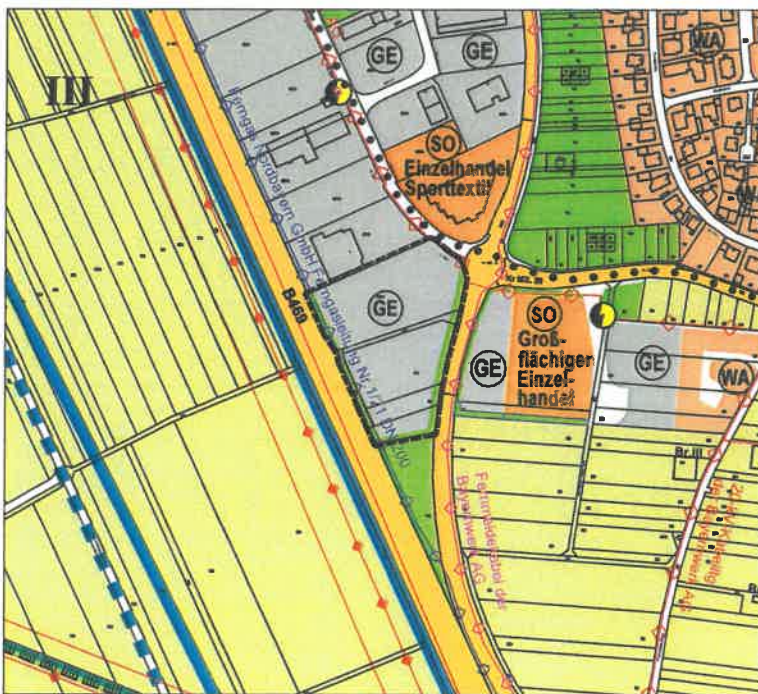
**Gemeinde Großwallstadt
1. Bürgermeister**



**Roland Eppig
1. Bürgermeister**



Ausschnitt aus der aktuellen Fassung des FNP
Großwallstadt mit Änderungsbereich



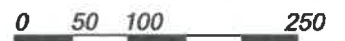
Geänderte Fassung des FNP
Ausschnitt

Planzeichenerklärung

- GE** Gewerbegebiet
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Grünfläche**
- Geltungsbereich**



M 1:5.000



**GEMEINDE GROSSWALLSTADT
LANDKREIS MILTENBERG**

**2. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans
"Gewerbegebiet Grundtal"**

Stand:

M 1:5.000
17.09.2019



**STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG**
Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de