



Stadt Erlenbach a.Main

**Flächennutzungsplan 2013
mit integriertem Landschaftsplan**

Begründung
gem. § 5 (5) BauGB

Beschlussexemplar

Stand 06. Februar 2019



Bischoff & Heß

Landschaftsökologie und Projektplanung

Breiter Weg 133 - 35440 Linden

Tel.: 06403 – 774 8544 / Fax: 06403 – 774 0639

mailto: info@bischoff-hess.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Christoph Thöle, Dipl. Ing. Max Heß, Dipl. Ing. Norbert Bischoff, Dipl. Ing. Angelika Pöpperl

Inhalt

1	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
2	ANPASSUNG AN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	7
3.1	Anpassung an die übergeordnete Planung	7
3.2	Digitalisierung des bis dato gültigen Planes	8
3.3	Änderungen der Bauflächen	8
3.4	Neuausweisungen von Bauflächen	12
3.5	Flächenbilanz	14
3.6	Grünflächen	15
3.7	Gliederung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung	16
3.8	Übernahme der landschaftsplanerischen Inhalte	16
4	WEITERE STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN	21
4.1	Bauleitplanung	21
4.2	Windkraft	21
4.3	Wasserversorgung	21
5	VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22

Anlagen:

1. Stadtentwicklungskonzept Erlenbach a.Main
2. Umweltbericht

1 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a.Main stammt aus dem Jahre 1978 (im Folgenden „alter FNP“). Die Stadt betreibt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus folgenden Gründen:

1. Digitalisierung des alten Flächennutzungsplanes und damit bessere Les- und Handhabbarkeit
2. Anpassung des alten FNP an die zwischenzeitlich vollzogene Bebauungsplanung
3. Aktualisierung der Planung aufgrund des Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahre 2006¹
4. Aktualisierung der Planung aufgrund des neu gefassten Landschaftsplanes (vorw. Außenbereich).
5. Neuausweisungen von arrondierten Flächen in geringem Umfang

Durch die Änderungen gegenüber dem alten FNP werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. An nur wenigen Stellen werden erstmalig Flächen in Anspruch genommen, welche nicht bereits durch Bauleitplanung (alter Flächennutzungsplan oder rechtskräftige Bebauungspläne) abgedeckt sind. Der FNP 2013 bereitet keine neuen Vorhaben vor, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtend ist².

Die Summe der geplanten Maßnahmen, sowie die inhaltliche und funktionelle Bedeutung der Maßnahmen haben jedoch zur Folge, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren nicht mehr möglich ist, so dass das zweistufige Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen ist.

Der vorliegende Entwurf zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde am 22.11.2012 durch den Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main gebilligt.

Nach Würdigung und Einarbeitung der Anregungen der Beteiligten aus dem Frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom März/April 2013 wurde der vorliegende Entwurf zur Offenlegung im Oktober 2015 gebilligt.

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des FNP ist das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauflächenausweisung erfolgt gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Rechtsgrundlage für den landschaftsplanerischen Teil, sowie seine Integration in den FNP, sind das „Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in

¹ Am 23.05.2006 hat der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main den Entwurf des Stadtentwicklungsplanes einstimmig beschlossen (siehe Anhang)

² Auf die Abschichtung wird hier vorsorglich hingewiesen. Dies bedeutet, dass die Verpflichtung zur Anfertigung eines Umweltberichtes auf Ebene eines Bebauungsplanes nach wie vor besteht.

der freien Natur“ (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

2 ANPASSUNG AN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Im Folgenden werden die speziellen Ziele der Regionalplanung als übergeordnete und für den Flächennutzungsplan maßgebliche Aussagen für die Stadt Erlenbach a. Main zusammengefasst.

Dazu ist anzumerken, dass die Erfassung des Regionalplanes Bayerischer Untermain aus dem Jahre 1983 stammt; hinzu gekommen sind einige mehr oder weniger beachtliche Änderungen. Zum aktuellen Planstand (Juni 2015) ist ein zusammenfassendes Planwerk nicht verfügbar.

Abbildung 1: Regionalplan Bayerischer Untermain, Planfassung 1983

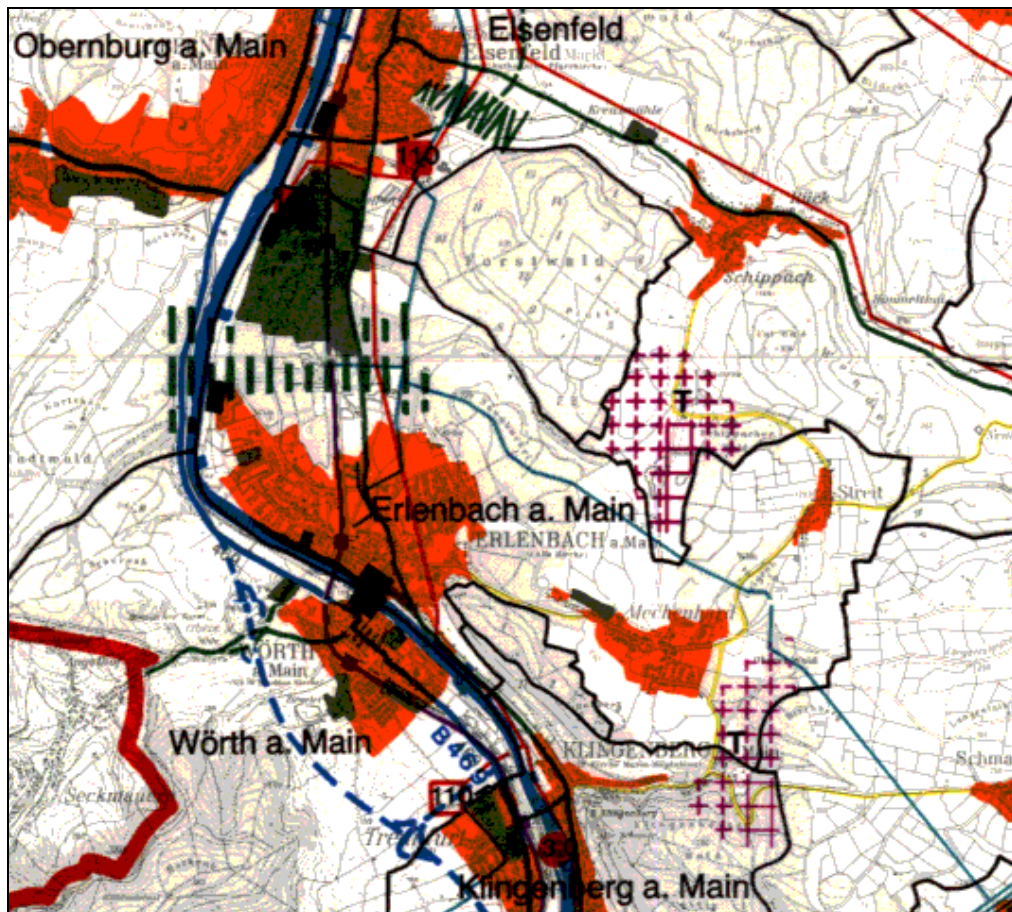
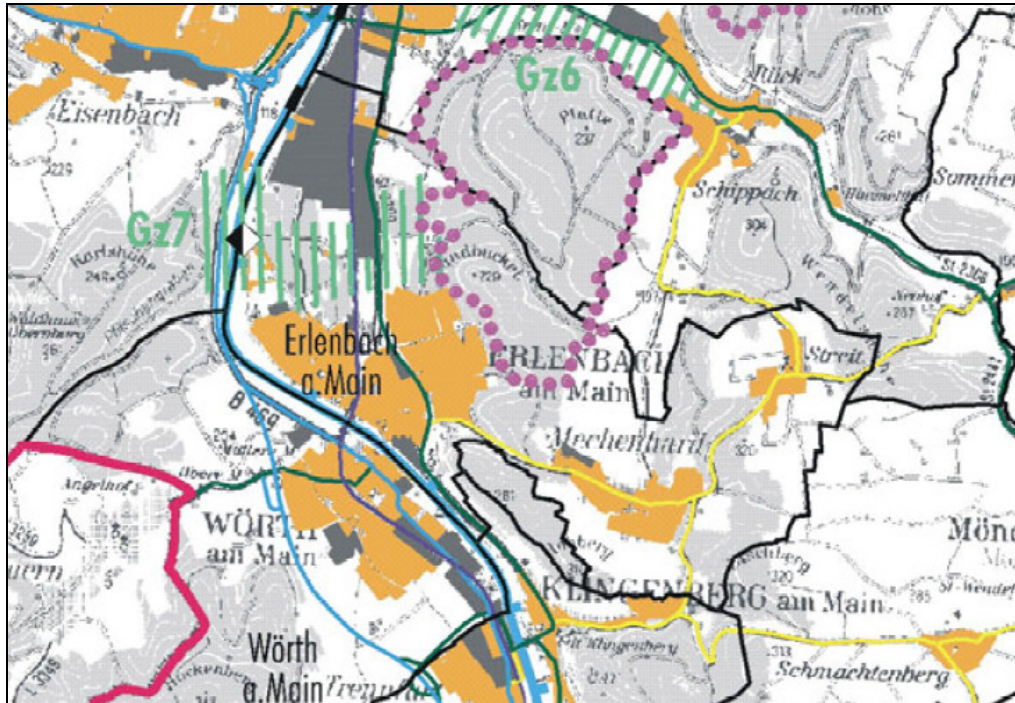


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Bayerischer Untermain, Karte der dritten, fünften und neunten Änderung, Dezember 2002, Natur und Landschaft, Land- und Forstwirtschaft, Verkehr



Aus der dritten, fünften und neunten Änderung (siehe Abbildung 1):

Forstwirtschaft: Bannwald

Landwirtschaft: keine Festlegungen

Verkehr: „3.5 Zur weiteren Ordnung des Verkehrs im Einzugsbereich des Mittelzentrums Obernburg a. Main/Elsenfeld/Erlenbach a. Main sollen Verbesserungen vor allem im Zuge der Bundesstraße 469 sowie der Staatsstraßen 2308 und 2309 angestrebt werden.“

„3.6 In folgenden Räumen soll der Bau neuer bzw. der Ausbau vorhandener Mainbrücken angestrebt werden (u.a.):

- im Raum Erlenbach a. Main/Wörth a. Main

(a.a.S.: „Auf längere Sicht wird angestrebt, im Raum Erlenbach a. Main/Wörth a. Main eine Brücke zu errichten, vor allem im Blick auf eine verbesserte Anbindung Erlenbachs an die B 469.“)

Natur und Landschaft: Regionaler Grünzug „nördlich Erlenbach (Gz 7)“

“3.1.1.1 Regionale Grünzüge sollen insbesondere:

- der Gliederung der Siedlungsräume einschließlich der Sicherung ausreichender Freiräume

- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
 - der Vernetzung ökologisch bedeutsamer Flächen, vor allem im Verdichtungsraum Aschaffenburg, dienen.
- In regionalen Grünzügen sollen Planungen und Maßnahmen unterbleiben, die die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 beeinträchtigen.“
- Der Regionale Grünzug Gz7 soll die „Verbindungsachse zwischen Mainau und Naturpark Spessart sichern. Eine vorrangige Sicherung und Optimierung von Flächen mit herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz soll angestrebt werden.“

Siedlung: Bei den oben dargestellten Siedlungsflächen handelt es sich um nachrichtliche Übernahmen aus dem tatsächlichen Bestand.

Aus der vierten Änderung 2002 (nur Text):

Siedlung: „1.4 Innerhalb des Verdichtungsraumes soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt in den zentralen Orten und anderen im Zuge von Entwicklungsachsen gelegenen geeigneten Gemeinden erfolgen. Schwerpunkte sollen dabei ... das Mittelzentrum Obernburg a.Main/Elsenfeld/Erlenbach a.Main, ... (u.a.) ... sein.“

„3.3 ... in den Mittelzentren Obernburg a.Main/Elsenfeld/ Erlenbach a.Main, ... (u.a.) ... soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden.“

„3.5 Wohnbaugebiete sollen vor allem gegenüber stark belasteten Verkehrswegen und emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben nur mit den erforderlichen Schutzabständen ausgewiesen werden. Dies gilt insbesondere im Maintal zwischen Obernburg a. Main/Elsenfeld/Erlenbach a. Main ... (u.a.)“

„6.2 In der Region sollen keine weiteren Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil längerfristig zu nutzender Standplätze errichtet werden. Die bereits bestehenden Campingplätze dieser Art sollen im Rahmen ihrer Kapazität weiter bedarfsgerecht ausgebaut werden. Gemeinden mit Campingplätzen mit einem überwiegenden Anteil längerfristig zu nutzender Standplätze sind: ... (u.a.) Erlenbach a. Main“

Aus der dreizehnten Änderung 2002 (nur Text):

Bodenschätze: „2.1.1.2 Als Vorranggebiete für **Spezialton** werden folgende Gebiete ausgewiesen (u.a.):
“T 1 "Östlich Klingenberg" Klingenberg a. Main und Erlenbach a. Main, Lkr. Miltenberg

„Die Vorkommen an **Sand und Kies** in der Region erstrecken sich auf das gesamte Maintal. Es gibt jedoch nur vier zusammenhängende Bereiche mit einer Mächtigkeit von über 15 m. Sie liegen ... (u.a.) ... im Raum Elsenfeld/Erlenbach a. Main Da der Abbau auf die qualitativ besseren und mächtigeren Lagerstätten konzentriert werden soll, um den Flächenbedarf möglichst niedrig zu halten, werden diese Gebiete soweit wie möglich als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

3.1 Anpassung an die übergeordnete Planung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht weitgehend den oben genannten regionalplanerischen Vorgaben. Im Folgenden werden die Anpassungen/ Abweichungen von den Darstellungen des Regionalplanes Bayerischer Untermain aufgeführt:

Bannwald:

Unterlassung der Darstellung aufgrund fehlender Planunterlage im geeigneten Maßstab. Nachrichtliche Übernahme bei konkreter Darstellung möglich.

Tonabbauflächen östlich Mechenhard:

Aufnahme der Darstellung der Regionalplanung als nachrichtliche Übernahme (eine exakte Abgrenzung für den Maßstab des FNP ist nicht verfügbar)

Mainbrücke:

Die Entwicklung hat die im alten FNP dargestellte Brücke überholt und wird daher nicht mehr dargestellt. Eine Realisierung erscheint aufgrund der Entwicklungen in Würth ausgeschlossen. Eine dezidierte Bedarfsanalyse hat nicht stattgefunden.

Vorrangflächen Kies/Sandabbau:

Keine Darstellung im FNP³. Die Vorkommen in Erlenbach sind nur noch auf Restflächen beschränkt. Eine weitere Ausbeutung würde auf den wenigen verbliebenen Offenlandstrukturen in der Mainaue zu zusätzlichen erheblichen Landschaftsschäden führen und wertvolle Biotopflächen zerstören.

Regionaler Grünzug:

Der Regionale Grünzug nördlich Erlenbach (Gz 7) wird nicht dargestellt. Die Ziele der Regionalplanung sind sowohl landschafts- als auch bauleitplanerisch berücksichtigt. Es werden hier keine baulichen Entwicklungen eingeleitet oder manifestiert. Gleichzeitig werden hier schwerpunktmäßig Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

³ Restflächen im Bereich Kleidstein sind durch rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert.

3.2 Digitalisierung des bis dato gültigen Planes

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung enthält im Wesentlichen Darstellungen, welche auf Grundlage des alten FNP von 1978 digitalisiert wurden. Kartografische Grundlage ist das amtliche Kataster.

Die aufgrund dieser Grundlage erzielte Flächenschärfe korrespondiert nicht mit der Aussage-tiefe eines FNP; die zeichnerischen Festlegungen sind zwar eindeutig festgelegt, ihre Genauigkeit ist jedoch der konkreten Bauleitplanung auf Ebene des Bebauungsplanes vorbehalten.

Laut Beschluss des Stadtrates wird die Darstellungsuntergrenze auf +/- 1.000 m² festgelegt, auch wenn örtliche Katastergrenzen eine flächenscharfen Bezug suggerieren.

Auf eine Differenzierung der Wohnbauflächen in die Kategorien der BauNVO wurde verzichtet; die entsprechenden Bauflächen werden pauschal als Wohnbauflächen dargestellt, auch wenn die konkrete Bauleitplanung weitere Differenzierungen enthält.

3.3 Änderungen der Bauflächen

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Fortschreibung übernimmt folgende Änderungen gegenüber der Planung aus dem Jahre 1978:

Tabelle 1: Liste der FNP Änderungen

Gemarkung	lfd. Nr.	Art der Änderung	Erläuterung
Streit	1	Übernahme WA	Abgrenzung nach B-Plan "Schippacher Weg"
	2 und 3	Darstellung als Wohnbaufläche	
Mechenhard	4	entfallen	
	5	MI statt MD/WA	nach B-Plan Nr. 39
	6 bis 9	Darstellung als Wohnbaufläche	
	10	WA statt MD	nach B-Plan Nr. 37
	11	WA + MI statt GE	nach B-Plan Nr. 43
	28	Sondergebiet Fotovoltaik	durch B-Plan Solarpark Mechenhard
Erlenbach	12	Darstellung als Wohnbaufläche	
	13	MI statt WA	nach B-Plan Nr. 1
	14 bis 18	Darstellung als Wohnbaufläche	
	19	Anpassung der Abgrenzung MI/GE	gemäß B-Plan Nr. 21
	20	WA statt MI + Fläche für den Gemeinbedarf	gemäß B-Plan Nr. 23

Gemarkung	Ifd. Nr.	Art der Änderung	Erläuterung
	21	M statt MK, Grünfläche und innerörtliche Haupterschließungsstraße	Entbehrlich durch Bau der Berliner Straße
	22	entfallen	
	23 bis 26	Darstellung als Wohnbaufläche	
	27	GI statt MI	Beschluss Stadtrat vom 25.1.2007

Bei den Änderungen bezüglich der Bauflächen (gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB) handelt es sich im Wesentlichen um Anpassung des FNP an die konkrete Bauleitplanung, ohne dass es dadurch zu einer Erweiterung von Bauflächen kommt. Die Brutto-Siedlungsfläche ändert sich dadurch gegenüber dem alten FNP nicht⁴. Durch die vorgenommenen Veränderungen ergeben sich keine Konsequenzen bzgl. neu auftretender nachbarschaftlicher Konflikte (wie etwa GE neben WR, etc.). Des Weiteren werden bei der FNP-Neuaufstellung die Bauflächen in dem Sinne geändert, dass eine Gebietsspezifikation (WA / WR) nicht mehr vorgenommen wird:

Tabelle 2: Änderung der Bauflächenausweisung, hier: potentielle Bauflächen und -größen nach Nummerierung der FNP-Darstellung (noch nicht entwickelte und in Entwicklung befindliche Bauflächen)

Gebiet Nr.	Bezeichnung	geplante Nutzung lt. FNP alt	geplante Nutzung neu Baufläche	Gebietsgröße ca. ha
1 Erlenbach	Industriepark Erlenbach	<i>GI, Bebauungsplan im Verfahren</i>		
2 Erlenbach	Industriepark Erlenbach	<i>GI, Bebauungsplan im Verfahren</i>		
3 Erlenbach	Bereich Frühlingstraße – Verlängerung Mainhausener Str.	WA	W	0,8
4 Erlenbach	Liebigstraße West / Mainhausener Straße	WA	Grünfläche ⁵	0,4
5 Erlenbach	Liebigstraße Nord – Zufahrt Jugendhaus	WA	W	0,3
6 Erlenbach	Verlängerung Am Gewanne	WA	W	2,5
7 Erlenbach	Hinter den Straßenäckern West	MI	MI	1,7

⁴ siehe auch unter Neuausweisungen von Bauflächen

⁵ Auf eine Bebauung wird mit Hinblick auf die Lage im TWS verzichtet. Bei Wegfall des TWS kann der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

Gebiet Nr.	Bezeichnung	geplante Nutzung lt. FNP alt	geplante Nutzung neu Baufläche	Gebietsgröße ca. ha
8 Erlenbach	Zwischen Straßenäckern und Bahnlinie	MI	MI	1,6
9 Erlenbach	Kerngebiet nördlich Berliner Straße - West	MK und Gemeinbedarfsfläche	MK	6
10 Erlenbach	Westlich der Schwabenstraße	MI	MI	5,9
11 Erlenbach	Lachenwiesen	MI	MI	3,2
12 Erlenbach	Hinterliegerbebauung Mechenharder Straße	MI	W	4,7
13 Erlenbach	Mechenharder Straße südlich Friedhof Ort	MI	W	0,3
14 Erlenbach	Mischgebiet beim Weingut	MI	MI	2,9
15 Mechenhard	Krötenhecken	<i>Inzwischen durch rechtskräftigen Bebauungsplan „Krötenhecken“ abgedeckt</i>		
16 Mechenhard	Krötenhecken	<i>Inzwischen durch rechtskräftigen Bebauungsplan „Krötenhecken“ abgedeckt</i>		
17 Mechenhard	Östlich der Schippacher Straße	WR/WA	W	2,4
18 Mechenhard	Hüterchen nördlich der Kreisstraße MIL27	WR	W	4,8
19 Streit	Nördlich Ebertsweg	WR	W	0,7
20 Streit	-	entfällt		
21 Streit	Auf der Höh	WA	W	0,7
Summen				38,9 W = 12,6 M = 26,3

Begründung:

Eine Differenzierung der „Bauflächen“ in die Kategorien der „Baugebiete“ nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist im Flächennutzungsplan nicht notwendig. Dies entspricht der üblichen Vorgehensweise bei der FNP-Aufstellung (vgl. § 1 Absatz 1 und 2 BauNVO).

Eine nähere Festlegung auf die Baugebietsart (bspw. WA für Allgemeines Wohngebiet, MK für Kerngebiet) ist dem Bebauungsplan vorbehalten. Hier können durchaus auch flächenbezogene Differenzierungen noch vorgenommen werden (bspw. WA und WR in einer W-Fläche). Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Nebeneinander verschiedener

Nutzungskategorien auch zu nachbarschaftlichen Immissionskonflikten führen kann, die nur im Rahmen von konkreten Festsetzungen in einem B-Plan gelöst werden können.

3.4 Neuausweisungen von Bauflächen

Mit Beschluss vom 22.11.2012 hat der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main folgende Änderungen beschlossen, mit denen eine Erweiterung der bisherigen Baufläche verbunden ist.

Tabelle 3: Neue Bauflächen ausweisungen ggü. dem FNP alt; potentielle Bauflächen und –größen, Nummerierung nach Systematik der FNP-Darstellung

Gebiet Nr.	Nutzung lt. FNP alt	geplante Nutzung neu Baufläche	Gebietsgröße ca. ha
22 Streit	Landwirtschaft (Albin Schäfer Straße)	W	0,5
23 Streit	Landwirtschaft („Sauerwiesen“)	W	0,4
24 Erlenbach	Landwirtschaft, Weinbau (nördlich Klingenberg Straße)	GE	0,6
25 Erlenbach	Landwirtschaft, Parkplatz (Elsenfelder Straße)	Gemeinbedarfsfläche Schule	1,8
26 Erlenbach	Sportplatz, Sporthalle	SO Handel	(1,0)
Summe			3,3 (2,3)

Insgesamt werden 4,3 ha ggü. dem FNP alt ausgewiesen. Dabei ist die Fläche 26 (ca. 1,0 ha) bereits im FNP alt durch Nutzungen belegt (Mischgebiet, Grünfläche, Gemeinbedarf) und im Bestand tlw. bebaut, so dass von einer Netto-Neuausweisung in Höhe von 3,3 ha ausgegangen werden kann.

Zur Begründung im Einzelnen⁶:

22 Streit

Die Albin Schäfer Straße ist in diesem Bereich nur einseitig bebaut. Die Baufläche ermöglicht die beidseitige Bebauung unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen. So können auf einer bestehenden Ackerfläche ca. 7 neue Bauplätze mit einfachen Mitteln realisiert werden.

23 Streit

Die Straße „Sauerwiesen“ ist in diesem Bereich nur einseitig bebaut. Die Baufläche ermöglicht die beidseitige Bebauung unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen. So können auf einer bestehenden Grünlandfläche ca. 7 neue Bauplätze mit einfachen Mitteln realisiert werden.

⁶ Zur Konfliktsituation siehe Umweltbericht

Eine mögliche Geruchsbelästigung durch den östlich gelegenen Milchviehhof konnte durch ein Immissionsschutzgutachten⁷ ausgeschlossen werden.

24 Erlenbach

Die Klingenberger Straße ist in diesem Bereich nur einseitig bebaut. Die Baufläche ermöglicht die beidseitige Bebauung unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen mit Erweiterung Richtung Norden. Aufgrund der Erschließungssituation und der Vorbelastungen durch Staatsstraße 2309 und gegenüberliegendem Werftbetrieb (Bestand GI) bietet sich die Fläche zur Etablierung eines Gewerbegebietes an.

25 Erlenbach

Das Gelände ist aufgrund seiner Lage an der Barbarossaschule als potentielle Erweiterungsfläche für schulische Einrichtungen prädestiniert.

26 Erlenbach

Der Bau großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (Geschoßfläche über 1200 m² gem. BauNVO) setzt in der Regel die Ausweisung eines Sondergebietes Handel voraus. Mit der Ausweisung folgt der Stadtrat der aktuellen Entwicklung. Das Gelände bietet sich aufgrund der Nähe zum bestehenden Einzelhandel und der leistungsfähigen Erschließung⁸ an. Die bestehenden Nutzungen Sportplatz und Sporthalle sind verzichtbar.

Der Standort kann aufgrund seiner zentralen Lage als städtebaulich integriert angesehen werden. Er liegt für etwa 2/3 des Stadtgebietes fußläufig erreichbar (< 1000 m) eine Anbindung an den ÖPNV ist leicht herstellbar (Integrationsgebot).

Erlenbach ist mit Obernburg und Elsenfeld gemeinsames Mittelzentrum, so dass eine Verletzung des Konzentrationsgebotes auf dem nur 1 ha großen Areal nicht erkennbar ist.

Die Einhaltung der weiteren raumordnerischen Zielsetzungen (insbesondere Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) sind nur anhand konkreter Vorhaben prüfbar und sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu klären.

⁷ Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck 2015: Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsbelastung durch einen bestehenden Rinderhaltungsbetrieb an einem geplanten Wohngebiet

⁸ vgl. Erlenbach am Main – Einzelhandelskonzept, BulwienGesa AG, 2010

3.5 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanzierung der Bauflächen

Kategorie	Gesamt	Bestand	noch nicht entwickelt gem. Altplan	Neuausweisung
Wohnbauflächen	165,5	152	12,6	0,9
Gemischte Bauflächen	63,3	37	26,3	
Gewerbliche Bauflächen	112,1	111,5		0,6
Flächen für den Gemeinbedarf	12,2	10,4		1,8
Sonderbauflächen	13,9	12,9		(1,0) ⁹
Erlenbach a.Main gesamt	367	323,8	38,9	3,3

Tabelle 5: Bilanzierung der potentiellen Bauflächen nach Stadtteilen (ohne gewerbliche Flächen)

Gemarkung	Wohnbaufläche	gemischte Baufläche	erschlossene, nicht bebaute Bauplätze (Jan, 2008)
Erlenbach	ca. 4,0 ha	ca. 26,3 ha	ca. 175
Meckenhard	ca. 7,2 ha	-	ca. 90 plus ca. 75 (aus BPL „Krötenhecke“)
Streit	ca. 2,3 ha	-	ca. 60

3.5.1 Entwicklungsszenario

Die derzeitige Einwohnerzahl von Erlenbach a. Main beträgt ca. 10.000. Bei einem angenommenen Bevölkerungswachstum von 1% pro Jahr entspräche dies ca. 100 Einwohnern bzw. ca. 42 Wohneinheiten (bei 2,4 Einwohnern pro Wohneinheit).

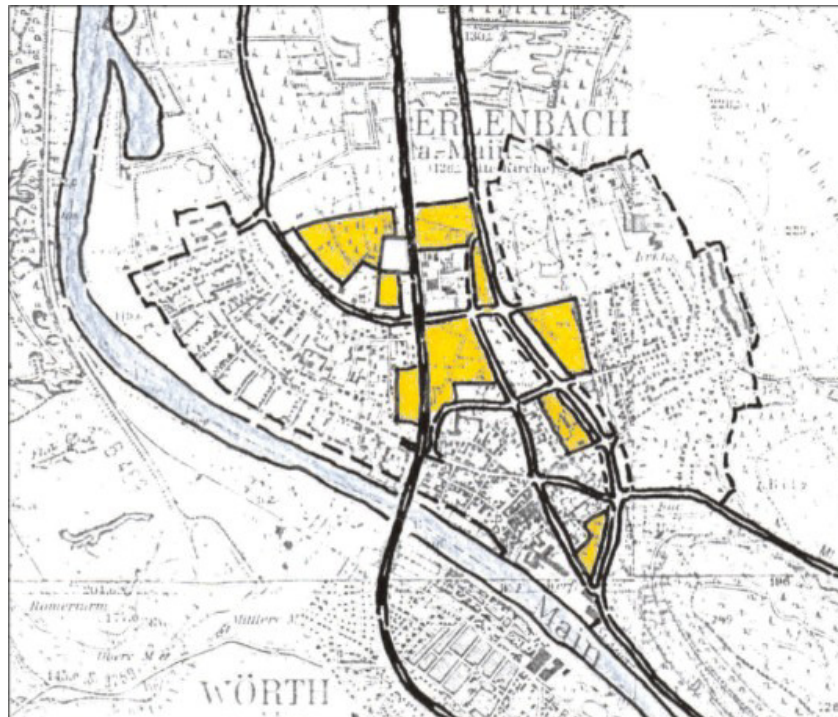
Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 500 m² würde jährlich ein Flächenbedarf von ca. 2,1 ha (netto) oder ca. 2,3 ha (brutto) erforderlich.

Die derzeit ca. 400 tlw. erschlossenen, aber noch nicht bebauten Bauplätze würden einen solchen Bedarf bis 2021 abdecken. Die Verfügbarkeit liegt allerdings in privater Hand.

⁹ durch Umwidmung von Gemeinbedarfsfläche, keine erstmalige Flächeninanspruchnahme

Die Stadt favorisiert gemäß Stadtentwicklungsplan aus dem Jahre 2006 die innerstädtische Nachverdichtung. Auch auf diesen Flächen verfügt die Stadt über erhebliches Entwicklungspotential.

Abbildung 3: Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept: Die zur Stadtentwicklung noch ungenutzten Potenziale konzentrieren sich im Wesentlichen in zentraler Lage zwischen der Bahnlinie und der Miltenberger Straße bzw. unmittelbar angrenzend.



Werden nur die potentiellen Entwicklungsflächen (gemischte und Wohnbauflächen) berücksichtigt, verfügt die Stadt über ein Zuwachspotential, durch das Bauland bei einem jährlichen Wachstum von 1% bis 2030 besiedelt werden kann.

An gewerblichen Bauflächen stehen vor allem die bereits im alten FNP dargestellten Erweiterungsflächen für das Industriegebiet Obernburg zur Verfügung (zurzeit in der Planaufstellung). Weitere Flächenpotentiale bestehen im bereits erschlossenen Gewerbegebiet an der Elsenfelder Straße und im aktuell durch Bebauungsplan gesicherten GE am Nordrand von Mechenhard. Es bleibt anzumerken, dass für nicht störende Gewerbebetriebe ausreichend große Mischgebietsflächen im Innenbereich noch zur Verfügung stehen.

3.6 Grünflächen

Die Darstellung der Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB) insbesondere der Außenbereichsnutzung wurde im Zuge der vorliegenden Planung gemäß dem Bestand aktualisiert. Es ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.

3.7 Gliederung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan übernimmt die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB aus dem Landschaftsplan für Ackerflächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen, mesophiles und intensiv genutztes Grünland. Weitere Flächen werden zwar landwirtschaftlich genutzt, besitzen aber besondere Bedeutung für Natur und Landschaft, so dass diese gemäß § 5 (2) Nr.10 BauGB einzustufen sind.

Der Flächennutzungsplan übernimmt die bestehenden Wald bzw. Forstflächen als „Wald“ gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB. Eine Differenzierung von Waldflächen wurde nicht vorgenommen. Die Waldfunktionskarte wurde im Zuge der Landschaftsplanung berücksichtigt.

3.8 Übernahme der landschaftsplanerischen Inhalte

Der Landschaftsplan der Stadt Erlenbach a.Main wurde in den Jahren 2007 bis 2012 erarbeitet. Die Bestandaufnahme der Außenbereichsnutzung wurde im Jahr 2008 fertiggestellt. Die Planung wurde mit dem Beschluss vom des Stadtrates am 29. März 2012 beschlossen

3.8.1 Gesetzliche Grundlage

Gesetzliche Grundlage für die Übernahme der Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan ist neben den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung (insbesondere § 1 (6) Nr. 7 BauGB) das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG). Dort heißt es im Artikel 4 (2):

„Landschaftspläne sind Bestandteile der Flächennutzungspläne ...“

Die Inhalte der Landschaftsplanung sind nunmehr durch die Bundesgesetzgebung festgelegt (§ 9 (3) BNatSchG):

Die Pläne sollen Angaben enthalten über

1. den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft,
2. die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
3. die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,
4. die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. (...)

Durch die Übernahme der erforderlichen Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan (Integration) erfüllt die Stadt Erlenbach a.Main diesen gesetzlichen Auftrag.

3.8.2 Biotop- und Nutzungsstrukturen

Die im Zuge der Bestandaufnahme zum Landschaftsplan ermittelten Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden

als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 10 BauGB) abgebildet.

Somit gilt für diese Strukturen ein allgemeines Erhaltungs- und Entwicklungsgebot. Dies bedeutet nicht, dass dadurch ein Schutzgebietsstatus für diese Flächen entsteht. Die Darstellung erfolgt als „beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“ im Sinne des § 5 (1) BauGB.

Die sich aus dem Naturschutzgesetz ergebenden allgemeinen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind als Maßnahmen Nr. M1 bis M4 textlich festgehalten:

3.8.3 Vorrangflächen für die freiraumbezogene Erholung

Die sich aus dem Naturschutzgesetz ergebende Erfordernis nach den Darstellungen der Erholungsgebiete (§1 (4) Nr. 2 BNatSchG) sind als Maßnahmen Nr. M5 bis M9 textlich festgehalten und als allgemeine Entwicklungsmaßnahme gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB flächig dargestellt:

- M 5** Ausweisung einer Vorrangfläche für die Naherholung „Uferpromenade“
- M 6** Ausweisung einer Vorrangfläche für die Naherholung „Uferpromenade“ (Öffnung und Entwicklung des Bereiches Hafen mit Campingplatz und See)
- M 7** Ausweisung einer eingeschränkten Vorrangfläche für die Naherholung „Schwimmbad und Weinberge“
- M 8** Ausweisung einer eingeschränkten Vorrangfläche für die Naherholung „Stadtwald zwischen Krankenhaus und Friedhof“
- M 9** Durchgängigmachen des Mainufers im Bereich der Werft (ohne flächenhafte Darstellung)

3.8.4 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzgesetz

Schutzgebiete und Objekte im Sinne des Naturschutzrechts (i.S.d. §20(2) BNatSchG) kommen in Erlenbach mit wenigen Ausnahmen nicht vor:

Tabelle 6: Schutzgebiete und Objekte im Sinne des Naturschutzrechts

Naturschutzgebiet	nein
Nationalpark, Nationales Naturmonument,	nein
Biosphärenreservat	nein
Landschaftsschutzgebiet	"LSG innerhalb des Naturparks Spessart"
Naturparke	Naturpark Spessart
Naturdenkmal	nachrichtliche Übernahme UNB
geschützter Landschaftsbestandteil	nein
Natura 2000-Gebiete	nein

besonders geschützte Lebensräume (§30 BNatSchG und/oder Art. 23 Bay-NatSchG)	1. feuchte Hochstaudenfluren am Mainufer 2. Röhrichte (Pauschalschutz) 3. Magerrasen (Pauschalschutz gem. Art. 16 (1) BayNatSchG) 4. Hecken und Feldgehölze (Pauschalschutz gem. Art. 16 (1) BayNatSchG)
---	---

3.8.5 Ausgleichs- und Ökokontoflächen / Pflege- und Entwicklungsflächen

Flächen mit rechtlichen Bindungen:

Im Planungsgebiet liegen einige Flächen, die im Rahmen der Bauleitplanung bzw. eines Ökokontos als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt sind. Diese Flächen wurden nachrichtlich dargestellt.

Sonstige Pflege und Entwicklungsflächen

Pflege- und Entwicklungsflächen aus laufenden Förderprogrammen sind nicht dargestellt.

Maßnahmenflächen Pflege und Entwicklungsflächen des Landschaftsplanes

Als Pflege- und Entwicklungsflächen mit Maßnahmen sind folgende Flächen ausgewiesen:

1. Flächen, welche sich im besonderen Maße für die Entwicklung von Natur und Landschaft eignen.
2. Flächen, in denen Landschaftsschäden zu verzeichnen sind und die einer Sanierung im Sinne der Zielsetzung des Naturschutzgesetzes bedürfen.

Die insgesamt 36 Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen eignen sich zur Kompensation von zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie sind auch als vorlaufende Maßnahmen zur Führung eines Ökokontos geeignet.

Nr.	Gegenstand	Anmerkungen und Hinweise
PE 1	Mainwiesen	Erhalt der Mainwiesen, Förderung einer extensiven Wiesenbewirtschaftung, Mahd mit Mahdgutabfuhr, keine Viehbeweidung durch Koppelhaltung in den Mainwiesen, Verbot der Beweidung am Mainufer innerhalb der Ufergehölze, Röhrichtzonen und Uferhochstaudenfluren
PE 1a	Mainwiesen	Entbuschung und Mahd von Sukzessionsflächen (u.U. Entnahme von Einzelgehölzen) nördlich des Bootshafens
PE 3	Lagerfläche	Rückführung der Fläche als potentieller Sandlebensraum,
PE 4	Sandäcker	(Sandmagerstandorte auf Getreideacker) Beibehaltung und Sicherung der bisherigen Nutzung als extensiv genutzter Sandacker (Roggenanbau als Wintergetreide),
PE 5	Sonstige Sandmagerrasen	diverse Einzelflächen im Bereich der Bergbaufolgelandschaften
PE 6	Trockene, sandi-	Entfernung von Gebüsch und Gehölzanflug,

Nr.	Gegenstand	Anmerkungen und Hinweise
	ge Waldränder	
PE 7	Sandige Wegränder und Ruderalfluren	Entfernung von Gebüsch und Gehölzanflug,
PE 8	Sandmagerrasen und Magerwiesen auf Sand	Jährliche (Herbst-) Mahd der Sandböschung Zwischen Siedlung und Main am Mainbogen
PE 9	Magere Glatthferwiese	Erhalt des Standortes und regelmäßige, jährliche Mahd mit Entfernung des Mahdguts.
PE 11	Sandmagerrasen nördlich Erlenbach	Erhalt der Standorte, Durchführung von Entbuschungsmaßnahmen und Entfernung von Baumanflug
PE 12	Biotopkomplex Weinberg	naturschutzrechtliche Sicherung der Weinbergslage, Aufstellung und Erarbeitung eines Nutzungs- und Pflegekonzepts, Einhaltung der NT-Auflagen (Naturhaushalt Terrestrik) zum Schutz von Kleinstrukturen (Flora und Fauna in Hecken, Büschen, Gehölzinseln etc.), keine Aufforstung von Brachflächen und Verhinderung weiterer Verbuschungen
PE 13	Erhaltung der ausdauernden Ruderalfluren	Erhalt der Lebensräume, regelmäßige, Mahd alle 2 Jahre mit Entfernung des Mahdguts u.U. Abschälen der Fläche mit Entfernung der Pflanzenmasse
PE 14	Hohberggraben	Abschnittsweise Umgestaltung nach Fachplanung
PE 15	Renaturierung von Bächen und Gräben	Wittersbach Nordwestabschnitt Abschnittsweise Umgestaltung nach Fachplanung (Abflachung der Ufer, Pflanzungen, Entfernung von Befestigungen etc.)
PE 16	Biotopkomplex Quellwiese	Sicherung der extensiven Grünlandnutzung
PE 17	Sonstige Sandmagerrasen	Die Maßnahme entspricht einer rechtlichen Bindung aus dem Bebauungsplan „Industriepark Erlenbach“.
PE 18	Bergbaufolgelandschaft	Entwicklungskonzept „Spall“-See einschließlich Kiesgrube
PE 19	Anlage v. Feucht-lebensräumen	im Norden der Gemarkung Mechenhard
PE 20	Teich	Eisteich Mechenhard: Sicherung der Teichanlage
PE 21	Teich	Sicherung der Teichanlage in den Gärten nördlich Mechenhard
PE 22	Feuchtgehölz nordöstlich von Erlenbach	Rückführung der verwaldeten Bereiche in eine Wiese mit Erhalt der natürlichen Gehölze entlang des Grabens, Ausweitung und Laufverlängerung des vorhandenen Grabens, Abflachung der Grabenränder, Erstellung eines Pflegekonzeptes

Nr.	Gegenstand	Anmerkungen und Hinweise
PE 23	Gehölz feuchter bis nasser Standorte	(Gewässer-Begleitgehölze), (Mechenhard) Erhalt vorhandener Gehölzbestände und Neuanpflanzungen von standortgerechten Gehölzen als Vernetzungsbiotop für den Biotopverbund im Planungsraum,
PE 25	Bergbaufolgelandschaft alt Kleidstein	Optimierung der Abbaustellen als Sekundärlebensräume typischer Auenarten und unverzichtbare Trittsteine im Biotopverbund, vorrangige Zuordnung der Folgenutzung „Biotopentwicklung“ für alle bestehenden und geplanten Abbaustellen, naturschutzrechtliche Sicherung, Erstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen
PE 26	Bergbaufolgelandschaft Kiesgrube	Optimierung der Abbaustellen als Sekundärlebensräume typischer Auenarten und unverzichtbare Trittsteine im Biotopverbund, vorrangige Zuordnung der Folgenutzung „Biotopentwicklung“ für alle bestehenden und geplanten Abbaustellen, naturschutzrechtliche Sicherung, Erstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen
PE 27	Ufersicherung	Umbau der Mainufersicherung in Zusammenarbeit mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt
PE 28	Anlage einer Baumreihe	(einseitige Allee) an der Schippacher Straße (Gemarkung Mechenhard)
PE 29:	Ackerrandstreifen	Anlage von zwei Ackerrandstreifen in der Feldflur nördlich Mechenhard, Extensivierung wg. seltener Segetalvegetation
PE 30	Obstbaumreihe	Ergänzung der Obstbaumreihe am südöstlichen Ortsrand von Streit
PE 31:	Anlage einer Hecke	Anlage einer Hecke/ eines Gehölzes (festgesetzte Ausgleichfläche für die Feuerwehr, inzw. Bestand)
PE 32	Streuobstwiese	Anlage / Ergänzung einer Streuobstwiese nördlich von Mechenhard
PE 33	Obstbaumreihe	Anlage einer wegeparallelen Obstbaumreihe südlich Mechenhard
PE 34	Umwandlung von Acker in Grünland	bestehende Ackernutzung im sensiblen Umfeld (Teich, Waldrand, Streuobst, Kapellenwiese)
PE 35	Feuchtlebensräume	Anlage von Feuchtlebensräumen (Mechenhard) (ehem. Deponie „Am Bischberg“)
PE 36 und 37	Erhaltung der Wiesennutzung	Frische bis feuchte Grünlandbestände im Norden der Gemarkung Mechenhard (inkl. Teichanlage), Lebensraumsicherung für Laub- und Grasfrosch
PE 38	Walderhaltung	Erhalt des Erlenbruchwaldfragments, (östl. Mechenhard „Flugwacht“)
PE 39	Erhaltung der Wiesennutzung	Streuobstwiese „Neurod“ Regelmäßige Mahd der Streuobstbestände, drohende Verbrachung
PE 40	Erhaltung der Wiesennutzung	„Pavillonwiesen“ Regelmäßige Mahd der artenreichen Wiesen, drohende Verbrachung
PE 41	Anlage von Am-	Anlage von Amphibienteichen im Anschluss an die feuchtegeprägten

Nr.	Gegenstand	Anmerkungen und Hinweise
	phibienteichen	Gebüsche
PE 42	Sicherung der Orchideenwiese	Vermeidung von Belastungen, regelmäßige Mahd frühestens Anfang Juli.

4 WEITERE STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

4.1 Bauleitplanung

Bei zukünftigen Planungen sind die seit 1978 (= Bundesbaugesetz) erheblich gewachsenen Anforderungen an die Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB verstärkt zu beachten. Dies betrifft zum einen die gestiegenen ökologischen Anforderungen auch angesichts der europäischen Naturgesetzgebung und des Klimawandels, zum anderen die Ausschöpfung des verbesserten Instrumentariums zur Innenentwicklung.

4.2 Windkraft

Der aktuelle Regionalplan weist keine Vorranggebiete für die Windenergienutzung aus. Ebenso weist der Flächennutzungsplan keine Flächen für die Windenergienutzung¹⁰ aus.

4.3 Wasserversorgung

Aufgrund der Tatsache, dass die Wasserschutzzone III zu etwa 50 % ihrer Fläche durch Siedlung in Anspruch genommen wird und dadurch ein Verschmutzungsrisiko gegeben ist, hat die Stadt Erlenbach seit 2010 mit der Suche nach einer alternativen Trinkwassergewinnung begonnen. Auf Basis einer Studie über die Möglichkeiten einer alternativen Wassererschließung und einer geophysikalischen Untersuchung wurde im Mühlraintal südöstlich von Elsenfeld im Staatsforst am 17.09.2013 mit den Versuchsbohrungen begonnen. Zwei der durchgeführten Bohrungen waren erfolgreich und könnten Erlenbach ausreichend mit Wasser versorgen. Um die tatsächlich förderbare Wassermenge zu ermitteln, wurde ein gemeinsamer Pumpversuch an den beiden Bohrungen durchgeführt und mit positivem Ergebnis am 24.07.2015 abgeschlossen. Ziel ist, bis Ende des Jahres 2015 die Ergebnisse des Pumpversuchs über Wasserdargebot und Wasserqualität in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt abschließend zu qualifizieren.

Der Aufschluss neuer Brunnen wird zu neuen Wasserschutzgebietsausweisungen führen. Zum jetzigen Kenntnisstand werden die zukünftigen Wasserschutzzonen vorwiegend unter Wald und Landwirtschaftsflächen liegen. Dies betrifft auch Flächen im Gemeindefreien Gebiet „Forstwald“ und möglicherweise in der Gemarkung Elsenfeld.

Zur Drucklegung der vorliegenden Flächennutzungsplan-Fortschreibung liegen keine näheren Erkenntnisse oder Planungen vor.

¹⁰ Die Ausweisung von Vorrangflächen erfolgt im Regionalplan. Zum Stand Juni 2018 sind auf dem Gebiet der Stadt Erlenbach keine Vorrangflächen vorgesehen.

5 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf Siedlungsstruktur und Verkehr, da sie sich im Wesentlichen auf die bereits ausgewiesenen Bauflächen beschränkt. Die Auswirkungen der Inanspruchnahme von Bauflächen entspricht also denen des alten FNP.

Es gibt zurzeit keinen Anlass zu der Annahme, dass die vorhandene Infrastruktur nicht ausreicht, die durch den FNP vorgezeichnete Entwicklung zu tragen.

Zu den Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen positiv im Sinne der Zielsetzung des Naturschutzgesetzes, zumal auch nur wenige über die Festlegungen des alten FNP hinausgehenden Eingriffe vorbereitet werden.

Aufgestellt nach Angaben der Stadt Erlenbach a.Main

Dipl. Ing. Norbert Bischoff