

**STADT AMORBACH**  
LANDKREIS MILTENBERG

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG 16**  
BEREICH „GEWERBEGEBIET LANGES TAL“

**BEGRÜNDUNG**



Ausgearbeitet:  
Buatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Stand: 31.07.2019  
Fassung: Entwurf

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderungsplanung	3
2. Geltungsbereich der Änderung	4
3. Planungsrelevante Vorgaben	5
4. Wirksamer Flächennutzungsplan	5
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	6
6. Förmlicher Verfahrensablauf	7

#### **VERFAHREN**

- I. Der Stadtrat fasst in der Sitzung am 08.08.2019 den Beschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.
- II. Beschluss zur Billigung des Planentwurfs und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- III. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### **Anlagen**

1. Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 27.06.2019  
Beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des im Bereich des Gewerbegebietes „Langes Tal“ anfallenden Niederschlagswassers in einen kleinen Hügel- und Berglandbach.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG**

Die Stadt Amorbach plant die Erschließung des Gewerbegebietes im Langen Tal. Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet wird auch der Regenwasserkanal neu verlegt, der das Niederschlagswasser der Dachflächen, der Stellplatzflächen, der Zufahrtstraße und der Wege über einen Entwässerungsgraben östlich des Flurstückes Nr. 4417/1 in den Langentalgraben leitet.

Für das Einleiten des im Bereich des Gewerbegebietes „Langes Tal“ anfallenden Niederschlagswassers in den kleinen Hügel- und Berglandbach, der am nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft, wurde mit Bescheid vom 27.06.2019 die stets widerrufliche beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis unter Auflagen und Bedingungen erteilt (siehe Anlage 1).

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich dichter Gehölzbestand. Um hier den Eingriff in die Grünstrukturen zu minimieren, wird die ursprüngliche Lage des Grabens nach Osten, außerhalb des Grundstücks Flur-Nr. 4417/1, verschoben.

Ziel ist es, die Erschließung mit dem Einleiten des im Bereich des Gewerbegebietes „Langes Tal“ anfallenden Niederschlagswassers in das Gewässer baldmöglichst umzusetzen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Freihaltung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses zu schaffen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Bereich des Gewerbegebietes „Langes Tal“ zu ändern.

Im vorliegenden Fall kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete, § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 08.08.2019 beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Langes Tal“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 2. GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich grenzt im Westen an das Gewerbegebiet „Langes Tal“ an und liegt zwischen der Straße „Langental“ und dem Gewässer „Langentalgraben“.  
Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 4413, 4414 und 4415.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 0,11 ha (1,073 m<sup>2</sup>).

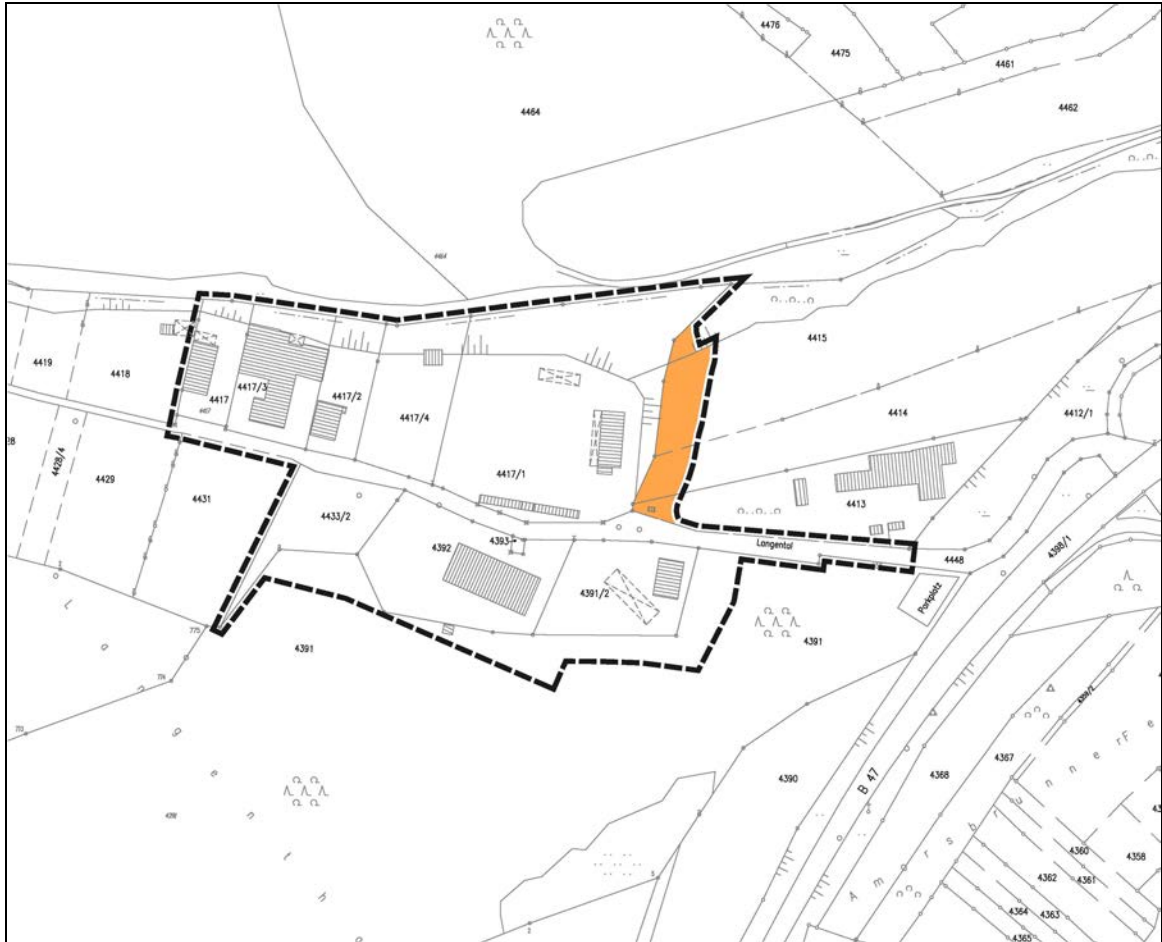


Abb. 1

Geltungsbereich (ohne Maßstab) der Bebauungsplanänderung mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche, die dem Änderungsbereich im Flächennutzungsplan entspricht

### 3. PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN

#### Naturschutzfachlich geschützte Bereiche

Das Änderungsgebiet liegt in dem Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Bayerischer Odenwald“. Bei der Umsetzung des Entwässerungsgrabens mit Kaskaden und der Einmündungsstelle der Einleitung in das Gewässer ist auf eine naturnahe Gestaltung zu achten. Der Eingriff in die bestehenden Gehölzstrukturen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

### 4. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan mit den Änderungen 1 – 15 stellt für den Änderungsbereich überwiegend „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dar, lediglich eine kleine Teilfläche im Süden ist Bestandteil der östlich angrenzenden „*Grünfläche*“.



Abb. 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## 5. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### **Flächen, die im Interesse der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen wird über Fallrohre und die Oberflächenwasser der Parkflächen, Straße und Wege werden über Bodeneinläufe in einen Regenwasserkanal abgeführt. Dieser Regenwasserkanal wird im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes neu gebaut. Die Regenwasserkanalisation leitet das Wasser östlich des Flurstückes Nr. 4417/1 über einen Entwässerungsgraben mit Kaskaden in den Langentalgraben.

Um den Eingriff in die Gehölzbestände zu reduzieren, wurde von der ursprünglichen Lage Abstand genommen und die Fläche für den Entwässerungsgraben östlich der bisherigen Abgrenzung des Plangebietes vorgesehen.

Für die Einleitung in das Gewässer beantragte die Stadt Amorbach mit Antragsunterlagen vom 04.02.2019 sowie Tekturunterlagen vom 11.03.2019, erstellt vom Ingenieurbüro Klingenmeier, Amorbach, die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 27.06.2019 wurde die stets widerrufliche beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des im Bereich des Gewerbegebietes „Langes Tal“ anfallenden Niederschlagswassers in einen kleinen Hügel- und Berglandbach unter Auflagen und Bedingungen erteilt (s. Anlage 1).

Die innerhalb des Änderungsbereiches dargestellten Flächen „Fläche für die *Landwirtschaft*“ und „*Grünfläche*“ werden in eine „*Fläche, die zur Regelung des Wasserabflusses freizuhalten ist*“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) umgewandelt.

## 6. VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Stadtrates zur 16. Änderung Flächennutzungsplanes im Bereich des Gewerbegebietes „Langes Tal“	08.08.2019
<b>II. Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b> Beschluss zur Billigung des Planentwurfs und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	08.08.2019
<b>III. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	

Ausgearbeitet:

Bauatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Aschaffenburg, 31.07.2019

Anerkannt:

Amorbach,