

6/61 ei

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“ (FNP 2030/05)

- Begründungsvorentwurf -

Quelle: Amt für Stadtplanung und Klimamanagement Aschaffenburg

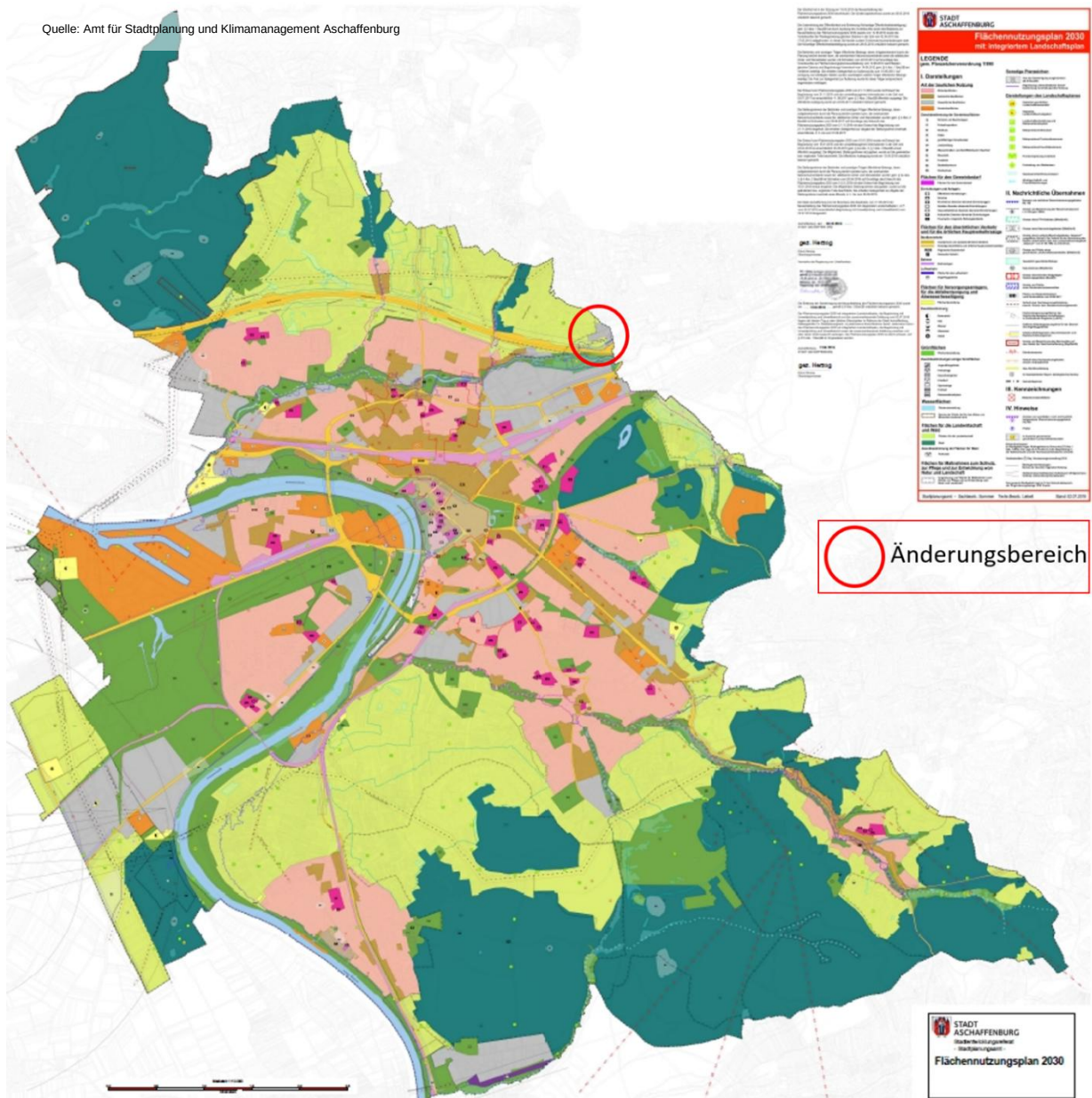


Abb. 1: Gesamtdarstellung FNP 2030 mit Darstellung des Änderungsbereichs (roter Umring)

Stadt Aschaffenburg
Referat für Bau und Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Klimamanagement

Stand: 07.05.2026 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Zwecke der Planung	3
1.1	Anlass und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“ (FNP 2030/05).....	3
1.1.1	Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens für das Interkommunale Gewerbegebiet Aschaffenburg / Goldbach – Plangebiet am Haselmühlweg / Dammer Weg (Nr. 20/17) / Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	3
1.1.2	Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“ (FNP 2030/05).....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans	5
2	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan Region Bayerischer Untermain (RP 1) 6	
2.2	Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans.....	8
2.3	Belange des Umweltschutzes.....	8
2.3.1	Naturschutz.....	8
2.3.2	Wasserschutz	9
2.3.3	Denkmalschutz	9
3	Ziel und Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplans	10
3.1	Städtebauliches Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans.....	10
3.2	Art und Umfang der Änderung des Flächennutzungsplans.....	11
4	Verkehrliche Anbindung.....	12
5	Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	13
5.1	Einleitung	13
5.1.1	Inhalt des Flächennutzungsplans und aktuelle Nutzung	13
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	14
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
5.2.1	Schutzgut Fläche	17
5.2.2	Schutzgut Boden	17
5.2.3	Schutzgut Wasser.....	18
5.2.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	18
5.2.5	Schutzgut Luft und Klima.....	18
5.2.6	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	18
5.2.7	Schutzgut Landschaft	19
5.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
5.2.9	Wechselwirkungen.....	19
5.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung.....	20
5.4	Zusammenfassung.....	20
6	Förmlicher Verfahrensverlauf	21

1 Allgemeine Zwecke der Planung

1.1 Anlass und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“ (FNP 2030/05)

1.1.1 Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens für das Interkommunale Gewerbegebiet Aschaffenburg / Goldbach – Plangebiet am Haselmühlweg / Dammer Weg (Nr. 20/17) / Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Bisheriges Verfahren:

Für den die Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“ hatte der Stadtrat am 20.03.2018 im PVS der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets Aschaffenburg-Goldbach nördlich der BAB A3 im Bereich des Dammer Wegs / Haselmühlwegs zugestimmt und einen entsprechenden Grundsatzbeschluss gefasst.

Damit wurde die Stadtverwaltung Aschaffenburg beauftragt, gemeinsam und in enger Abstimmung mit dem Markt Goldbach alle notwendigen Planungs- und Entwicklungsschritte zu tätigen und die für die Realisierung des interkommunalen Gewerbegebiets erforderlichen Planungs- und Zweckvereinbarungen vorzubereiten.

Bisherige Planungsschritte:

Auf Basis eines durch das beauftragte Planungsbüro in Abstimmung mit Stadt- und Marktgemeindeverwaltung erstellten Entwicklungskonzepts für das gesamte, gemeindeübergreifende „Interkommunale Gewerbegebiet“ wurden am 14.02.2019 in einem „Screening-Termin“ wesentliche Rahmenbedingungen und Planungsfaktoren mit verschiedenen Fachbehörden erörtert.

Nach Klärung der grundsätzlichen Fragen mit den Fachbehörden wurden die wesentlichen Ergebnisse aus den Diskussionsbeiträgen und Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden in einen Bebauungsplan-Vorentwurf eingearbeitet. Auf Basis dieses Vorentwurfs vom 18.04.2019 nebst Begründung gleichen Datums wurde am 27.05.2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vom Stadtrat gefasst. Im Juni und Juli 2019 erfolgte dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Ämter.

Konsequenz aus dem Ergebnis der aufgetretenen Konflikte aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und den Unsicherheiten über die Kosten der Erschließung:

Aus dem Ergebnis der aufgetretenen Konflikte aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (angrenzende Bewohnerschaft des Marktes Goldbach im Norden des Geltungsbereichs war gegen das Vorhaben) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der sehr hohen Gesamtkosten zur Baugebiets-Realisierung von ca. 4,1 Mio €, die sich aus den sehr hohen Kosten für die Erschließung (Straßenausbau Haselmühlweg, Neubau Entlastungsstraße inc. Brückenneubau über den Goldbach) und den Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, Planungskosten zusammensetzen, konnte der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Interkommunale Gewerbegebiet in seiner geplanten Form (Entwurfsstand 18.07.2024) aufgrund der o.g. ungelösten Konflikte nicht beibehalten werden; eine Realisierung des Baugebiets war äußerst fraglich.

Finanzielle Auswirkungen / Gesamtwirtschaftliche Betrachtung

Die Aufwendungen für die Erschließung waren zu hoch und die erzielbare Nettobaulandfläche zur Gewerbeansiedlung zu gering. Zumal der Markt Goldbach bereits viele der betroffenen Flächen gewerblich entwickelt hat.

Das Plangebiet war damit nicht wirtschaftlich.

Empfehlung der Stadtverwaltung:

Aufgrund der genannten Restriktionen und Investitionen (Kosten/Nutzen-Faktor) war die gemeinsame Empfehlung der Stadtverwaltung und der Verwaltung des Marktes Goldbach, das Bauleitplanverfahren einzustellen.

Einstellung des Verfahrens / Bekanntmachung:

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hatte in der Sitzung am 30.06.2025 den Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2019 zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Interkommunale Gewerbegebiet Aschaffenburg/ Goldbach – Plangebiet am Haselmühlweg/ Dammer Weg aufgehoben. Das Aufstellungsverfahren wurde eingestellt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.09.2025.

1.1.2 Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“ (FNP 2030/05)

Im Flächennutzungsplan 2030 mit integriertem Landschaftsplan (FNP 2030) der Stadt Aschaffenburg in der Fassung vom 02.07.2018 ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der Stadtrat hatte in der Sitzung am 30.06.2025 den Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2019 zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Interkommunale Gewerbegebiet Aschaffenburg/ Goldbach – Plangebiet am Haselmühlweg/ Dammer Weg aufgehoben. Das Aufstellungsverfahren wurde eingestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.09.2025.

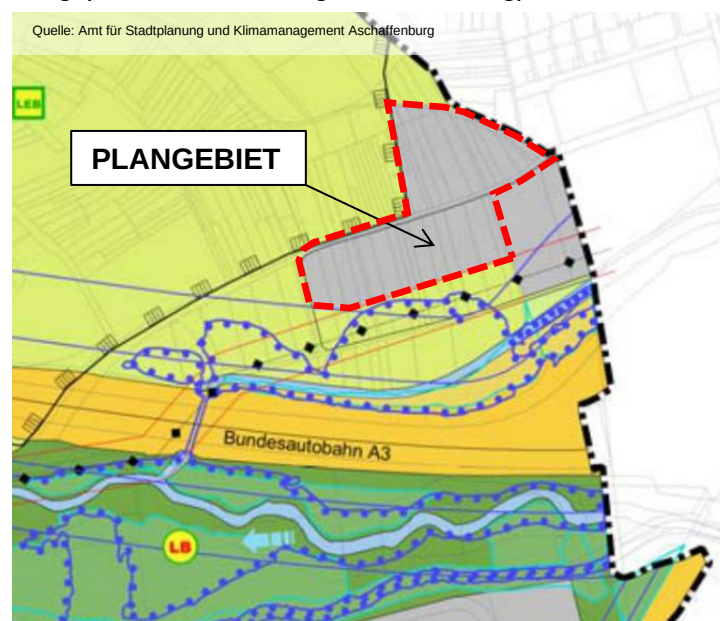
Aufgrund der Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Interkommunale Gewerbegebiet Aschaffenburg/ Goldbach – Plangebiet am Haselmühlweg/ Dammer Weg (Nr. 20/17) ist die Darstellung der gewerblichen Bauflächen im FNP 2030 nicht mehr aktuell. Daher besteht das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“.

Die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“ (FNP 2030/05) ist erforderlich, um seine Darstellungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung von Aschaffenburg anzupassen und damit aktuell zu halten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplans liegt am Haselmühlweg an der Grenze zum Markt Goldbach und schließt östlich an Gewerbliche Bauflächen und südlich an einen Seitenarm der Aschaff an. Im Westen grenzt das Plangebiet an Landwirtschaftliche Flächen an. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes vom Naturpark Spessart.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets liegt zwischen Haselmühlweg, Klingenbach, dem Schutzbereich der südlich angrenzenden Hochspannungsleitung, dem westlichen Feldweg, Haselmühlweg, westlicher Grenze des Landschaftsschutzgebietes, nördlicher Grenze des Wirtschaftsweges und östlicher Verlauf der Gemarkungsgrenze zu Goldbach bis zum Haselmühlweg (auf Aschaffener Gemarkung).



2 Übergeordnete Planungen

Die Landesplanung ist die Raumordnung auf der Ebene der Länder. Sie hat die Aufgabe den Raum durch planerische Vorgaben (Ziele und Grundsätze), durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Zu ihren wichtigsten Aufgaben zählt die Aufstellung des Landesentwicklungsplans.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan Region Bayerischer Untermain (RP 1)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)** und dem **Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1, 25.08.2020)**.

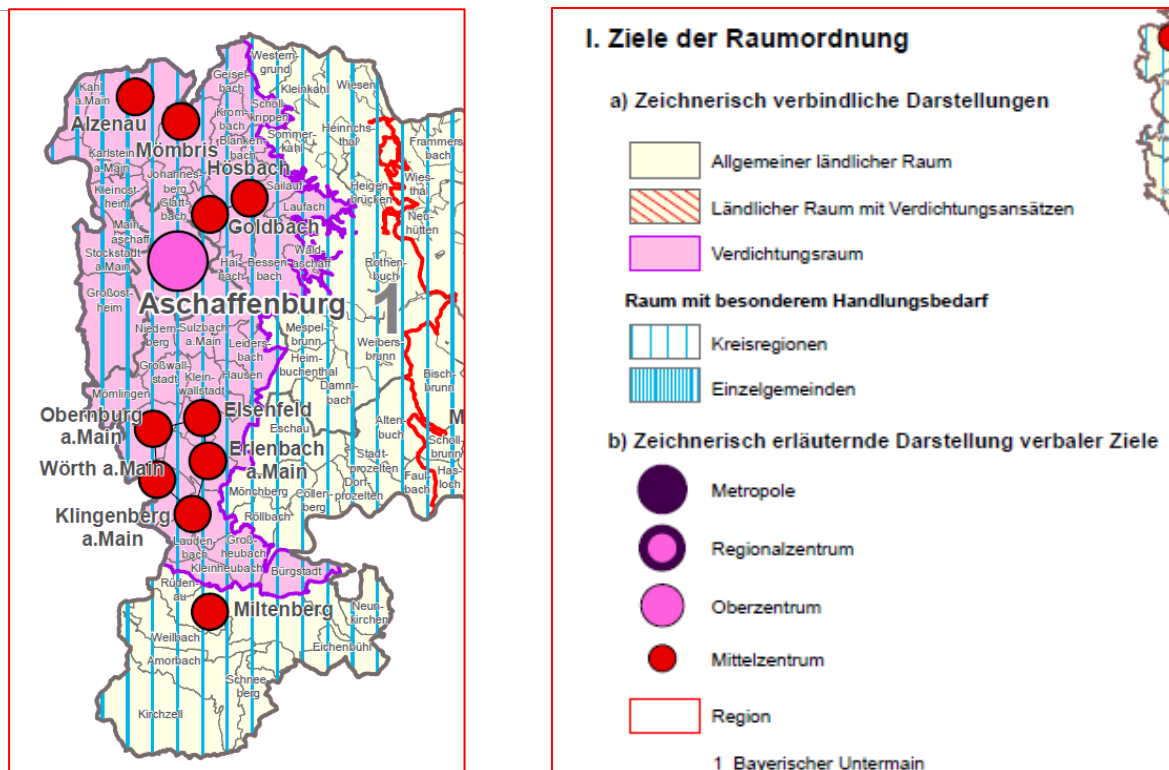
Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)** ist die Stadt Aschaffenburg als Oberzentrum festgelegt.

Abb. 3 + 4:

Grundkarte Stand 14.05.2020, Auszug Anhang 2 Strukturkarte des LEP, Region 1 Bayerischer Untermain, mit Darstellung des Verdichtungsraums Aschaffenburg und Darstellung der Stadt Aschaffenburg als Oberzentrum

Quelle: Geobasisdaten

© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



Für das Plangebiet sind folgende betroffene Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) benannt:

Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Gewerbefunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP). Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen 3.1 (Flächensparen) und 3.3 (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot) des LEP.

Mit der Durchführung der vorgesehenen Bebauung gem. Bebauungsplanverfahren für das Interkommunale Gewerbegebiet Aschaffenburg/Goldbach – Plangebiet am Haselmühlweg/Dammer Weg (Nr. 20/17) wäre eine erhebliche Veränderung des Gebietes zu erwarten gewesen. Ehemals freie Landschaft wäre künftig Bestandteil der bebauten Ortslage.

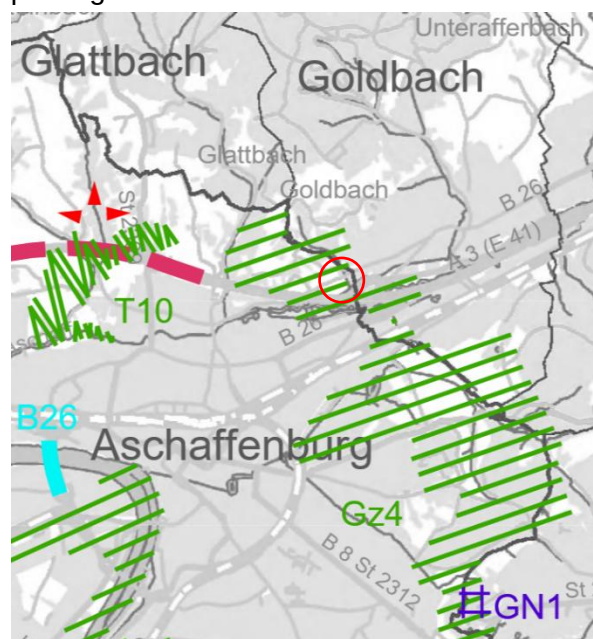
Durch die Einstellung des Verfahrens des B-Plans 20/17 erfolgt keine Boden-/ Flächeninanspruchnahme, die vorhandenen Streuobstbereiche und der Obstbaumbestand bleiben erhalten. Bei einer Nichtverwirklichung der Planung und die Änderung des FNP 2030 von „Gewerbliche Baufläche“ in „Landwirtschaftliche Fläche“ würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Der **Regionalplan der Region Bayerischer Untermain** (RP 1) konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP) für die Region Bayerischer Untermain (RP 1) und besteht aus einem Text- und einem Kartenteil. Es handelt sich hier um die 19. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 06.02.2026 (Beschluss des Planungsausschusses), in Kraft getreten am Die Fassung gibt den aktuell verbindlichen Stand des Regionalplans wieder. Darin sind alle 19 Änderungen des Regionalplans, der ursprünglich am 01.06.1985 in Kraft getreten ist, zusammengeführt. Das Gebiet der Region Bayerischer Untermain umfasst die Stadt Aschaffenburg und die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg.

Das Plangebiet ragt nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans für die Region Bayerischer Untermain (RP 1), Stand 23.12.2025, in den regionalen Grünzug Gz 4 "zwischen Aschaffenburg, Goldbach und Haibach" (Tekturkarte 1 zu Karte 2 "Siedlung und Versorgung" RP1, Anhang zu § 1 der Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 09.09.2008) hinein.

Durch die Änderung des FNP 2030 von „Gewerbliche Baufläche“ in „Landwirtschaftliche Fläche“ kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Abb. 5:
Auszug Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ mit
Darstellung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)
Quelle: <https://www.regierung.unterfranken.bayern.de>



2.2 Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan 2030 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg in der Fassung vom 02.07.2018 ist mit Genehmigungsbescheid (mit Auflagen gemäß § 6 BauGB) der Regierung von Unterfranken vom 13.02.2019, Nr. 32–4621–10-1, seit dem 12.04.2019 wirksam.

Seit dieser Zeit wurde der Flächennutzungsplan geändert:

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Bereich Obernburger Straße auf der Fl.-Nr. 3021, Gem. Leider (FNP 2030/01), die Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamwerden der 1. Änderung erfolgte am 22.09.2023.

Bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Kliniken am Hasenkopf“ auf der Fl.-Nr. 4245, Gem. Aschaffenburg (FNP 2030/02) wurde das Verfahren eingestellt, die Bekanntmachung der Einstellung des Verfahrens der 2. Änderung erfolgte am 22.09.2023.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsbeschluss 09.10.2023) im Bereich „Ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (2030/03) und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluss 07.10.2024) im Bereich „Südwestlich Waldackerstraße“ (FNP 2030/04) befinden sich noch im Änderungsverfahren.

Die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“ (FNP 2030/05) ist erforderlich, um seine Darstellungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung von Aschaffenburg anzupassen und damit aktuell zu halten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2030 mit integriertem Landschaftsplan stellt das Areal der Änderung des Flächennutzungsplans als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplans liegt am Haselmühlweg an der Grenze zum Markt Goldbach und schließt östlich an Gewerbliche Bauflächen und südlich an einen Seitenarm der Aschaff an. Im Westen grenzt das Plangebiet an Landwirtschaftliche Flächen an. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes vom Naturpark Spessart.

2.3 Belange des Umweltschutzes

2.3.1 Naturschutz

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans stellt sich als relativ ebenes Gebiet dar und gehört zur Landschaftseinheit 2 und liegt auf 117 m ü. NHN. Das Gebiet präsentiert sich, durch die vorhandenen Ackerflächen und des intensiven Grünlandes sowie der wenigen Streuobstreihen, aufgeräumt und mäßig strukturiert. Daher ist es mit mittel zu bewerten. Die Landschaft in Richtung Norden besteht aus weitläufigen Ackerflächen, ist von einzelnen Streuobstreihen durchzogen und liegt im Landschaftsschutzgebiet Spessart. Im Westen und Süden wird das Landschaftsbild von der Schallschutzwand der BAB A3 bestimmt. Aufgrund des ambivalenten Charakters wird das vorhandene Landschaftsbild mit mittel bewertet.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung der Umweltauswirkungen durchgeführt, eine Prognose bei Nichtdurchführung der Gewerblichen Bauflächen für das Gebiet „Haselmühlweg nördlich A3“ gem. Darstellung im FNP 2030 erstellt sowie zusammenfassend festgestellt, dass keine Verschlechterung des Umweltzustandes zu erwarten ist; diese genannten

Punkte sind im Umweltbericht dargestellt und beschrieben, der Bestandteil dieser Begründung ist (s. „5 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB“).

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich in einem relativ ebenen Gebiet am Ortsrandbereich zum Markt Goldbach und bildet in seiner aktuellen Nutzung den Übergang zur gebiets-typischen Landschaft.

2.3.2 Wasserschutz

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans sind im Untergrund gering versickerungsfähige Schichten vorhanden. Das Risiko der Kontamination des Grundwassers ist aufgrund seiner geringen Überdeckung hoch (ABSP 1999). Südlich außerhalb des Gebietes verläuft ein Nebenarm der Aschaff. Das Überschwemmungsgebiet der Aschaff grenzt direkt an und reicht mit HQextrem bis in das Gebiet hinein.

2.3.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Bereichs der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine archäologischen Denkmale, Kultur- oder sonstigen planungsrelevanten Sachgüter bekannt.

3 Ziel und Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplans

3.1 Städtebauliches Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan 2030 mit integriertem Landschaftsplan (FNP 2030) der Stadt Aschaffenburg in der Fassung vom 02.07.2018 ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Aufgrund der Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Interkommunale Gewerbegebiet Aschaffenburg/ Goldbach – Plangebiet am Haselmühlweg/ Dammer Weg (Nr. 20/17) ist die Darstellung der gewerblichen Bauflächen im FNP 2030 überholt. Daher besteht das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“.

Die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“ (FNP 2030/05) ist erforderlich, um seine Darstellungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung von Aschaffenburg anzupassen und damit aktuell zu halten.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat das Ziel, seine aktuelle Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ zu ändern, um seine Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung anzupassen und damit aktuell zu halten.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren des BauGB:

1. Stufe - frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 + 4 Abs. 1 BauGB.
2. Stufe - öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB

3.2 Art und Umfang der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“ auf der Gemarkung Aschaffenburg (FNP 2030/05) sieht an Stelle der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ vor.

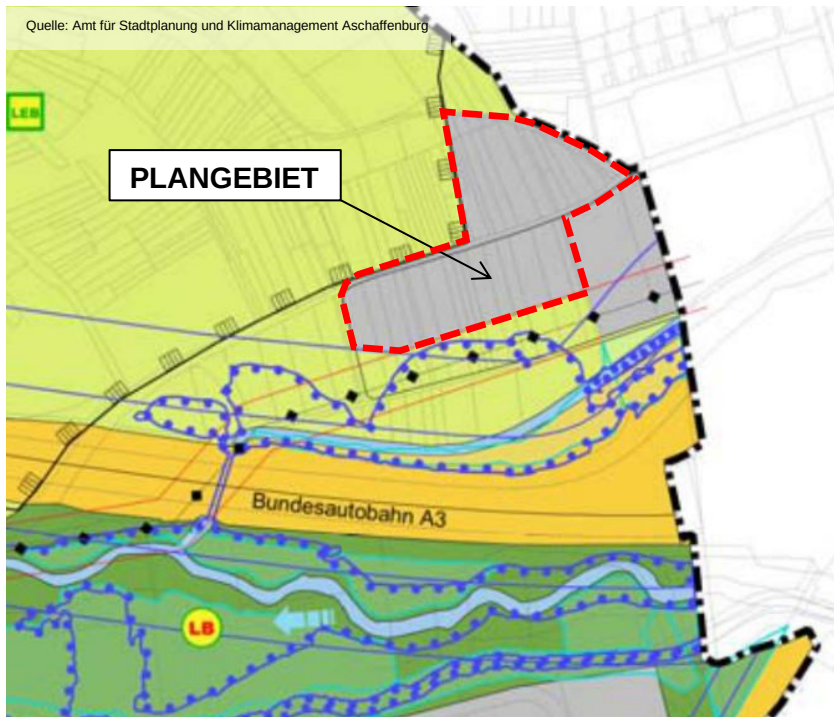


Abb. 6 links:
Plangebiet (rot umrandet) mit
Darstellung der bisherigen Nutzungsart
als „Gewerbliche Baufläche“ gem.
rechtskräftigen FNP 2030

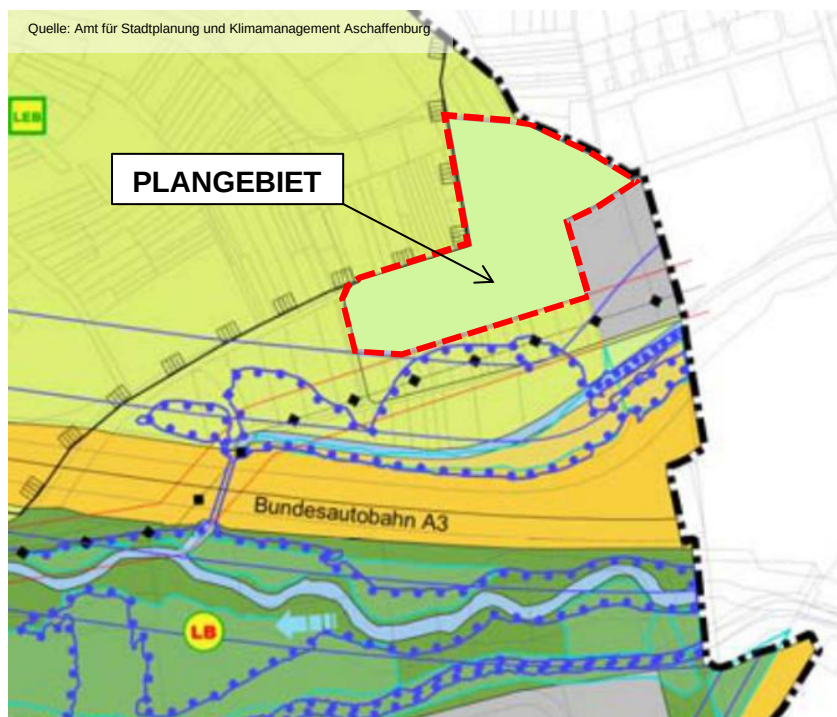
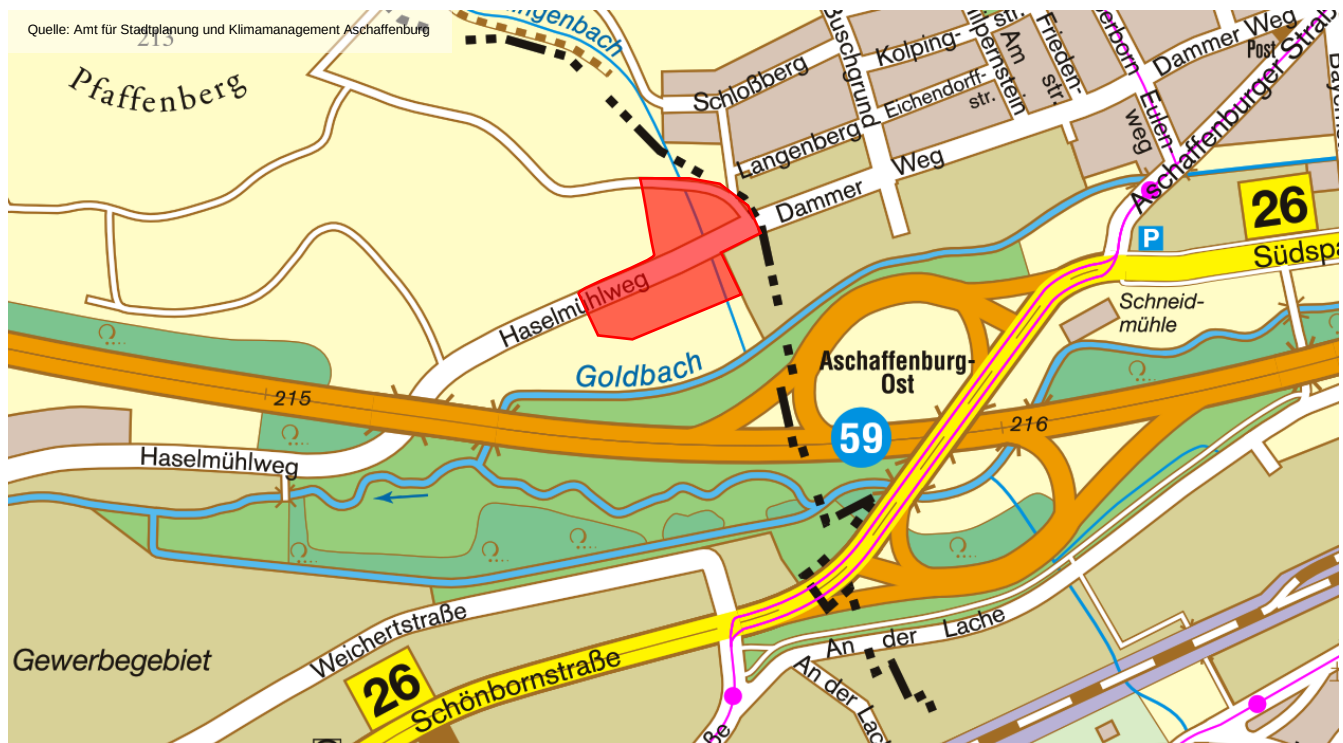


Abb. 7 rechts:
Umgrenzung der Fläche der
Änderung des Flächennutzungs-
plans (rot umrandet) mit
Darstellung der Art und des
Umfangs der Änderung in
„Fläche für die Landwirtschaft“
(grün dargestellt)

4 Verkehrliche Anbindung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt am Haselmühlweg an der Grenze zum Markt Goldbach und hat eine direkte Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße des Haselmühlwegs.

Abb. 8:
Ausschnitt des Stadtplans Aschaffenburg mit Darstellung des Plangebiets (rot dargestellt)



5 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Flurstücke befinden sich am Ortsrand von Aschaffenburg an der Grenze zum Markt Goldbach. Demnach erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB und die Grundstücke sind dem Außenbereich zuzuordnen.

Aufgrund der Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Interkommunale Gewerbegebiet Aschaffenburg/ Goldbach – Plangebiet am Haselmühlweg/ Dammer Weg (Nr. 20/17) ist die Darstellung der gewerblichen Bauflächen im FNP 2030 überholt. Daher besteht das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“.

Vorliegend erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haselmühlweg nördlich A3“ (FNP 2030/05) im „Normalverfahren“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Für die Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Die für die Änderung des Flächennutzungsplans zu ermittelnden, zu beschreibenden und zu bewertenden Umweltbelange sind zu benennen.

5.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans und aktuelle Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt im zu ändernden Bereich eine Gewerbliche Baufläche dar.

Die Grundstücke werden unverändert seit Jahren als Wiese genutzt. Am Südrand des Gebiets bestehen Obstbäume.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Gesetzestext	Inhalt, Zielaussage
Schutzgut Fläche	
BauGB § 1a Abs. 2	• Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, • vorrangig Wiedernutzbarmachen von Flächen, um zusätzlichen Inanspruchnahme zu verringern, • Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, • Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang
Schutzgut Boden	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1	• Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, • Sanierung von Altlasten und dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen, • Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden • so weit wie möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
BauGB § 1a Abs. 2	Siehe Schutzgut Fläche
Schutzgut Wasser	
WHG § 1	• nachhaltige Gewässerbewirtschaftung • Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	• Verbesserung der aquatischen Ökosysteme und der direkt damit zusammenhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete, • Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung, • Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen, • Maßnahmen zur schrittweisen Reduzierung von Emissionen
BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7e	• Bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere Beachtung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Wasser, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfall und Abwässern
BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 3	• Bewahrung von Meeres- und Binnengewässern vor Beeinträchtigungen zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, • insbesondere Erhaltung ihrer natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik • insbesondere Erhaltung von natürlichen und naturnahen Gewässern einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen • Hochwasserschutz durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen • Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags - Abflusshaushalt

Gesetzestext	Inhalt, Zielaussage
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1	• Schutz von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich • Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft • Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44	• Regelung der Zugriffsverbote für wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten • Regelung der Zugriffsverbote für wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	• Die Regelungen, die neben dem Bundesnaturschutzgesetz gelten oder von diesem abweichen
Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7	• Insbesondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen ...
BauGB § 1a Abs. 3	• Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1 Abs. 1	• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen • Vorbeugung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen
Bundeswaldgesetz (BWaldG) § 1 Abs. 1	• Erhaltung und erforderlichenfalls Mehrung von Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung, • Nachhaltige Sicherung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	• Die Regelungen, die neben dem Bundesnaturschutzgesetz gelten oder von diesem abweichen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1	• Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung
Luft	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1 Abs. 1 und 2	• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen • Vorbeugung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen
TA Luft	• Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen

Gesetzestext	Inhalt, Zielaussage
	Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die gesamte Umwelt insgesamt zu erreichen
BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a, Nr. 7h siehe Klima	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Luft bei der Aufstellung von Bauleitplänen.
Klima	
BauGB § 1 Abs. 5	Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern
BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7h	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden bei der Aufstellung der Bauleitpläne
BauGB § 1a Abs. 5	- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. - Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.
BNatSchG § 1	- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen ... zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. - Die charakteristischen Strukturen und Elemente einer Landschaft sind zu erhalten oder zu entwickeln. - Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft.
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	
BauGB	Insbesondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen
BauGB, BImSchG, TA Luft,	siehe Klima / Luft
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
16. BImSchV	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche.
Landschaftsbild	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1	Schutz von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich

Gesetzestext	Inhalt, Zielaussage
	- dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft - Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft
BauGB § 1a Abs. 3	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB
Kultur- und sonstige Sachgüter	
BauGB	Insbesondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei der Aufstellung von Bauleitplänen
Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Schutzgut Fläche

- Bestand:**
Die als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke sind unversiegelt und werden als Wiese genutzt. Insbesondere entlang der Südgrenze bestehen Obstbäume.
- Bewertung der Umweltauswirkungen:**
Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von Wohnbaufläche in Flächen für die Landwirtschaft wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewahrt, weiteren Versiegelungen wird entgegengewirkt.

5.2.2 Schutzgut Boden

- Bestand:**
Ertragreicher Boden (in der Nähe): SL4Lö – sL4Al, Bodenzahl 51 – 59, Ackerzahl 54 – 65. Südlich des Haselmühlweges fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm (Auensediment). Nördlich des Haselmühlweges fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Glimmerschiefer, Gneis, Lößlehm). Im Untergrund liegt eine ungegliederte Talfüllung aus Lehm, Sand und Schutt, darüber auf Auenböden intensiv genutzte Äcker, einzelne Gärten und Obstbaumreihen. Die Naturnähe des Bodens ist im Bereich der Acker- und der Intensivgrünlandflächen als gering und im Bereich der Obstbäume mit mittel einzustufen. Die Bedeutung für die Lebensraumfunktion wird für die Obstbäume mit mittel und für die landwirtschaftliche Nutzung als gering eingestuft. Altlasten sind nicht bekannt.
- Bewertung der Umweltauswirkungen:**
Durch Änderung des Flächennutzungsplans von Gewerbliche Baufläche in Flächen für die Landwirtschaft wird kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet. Der Leitsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden befolgt wird. Im planungsrechtlichen Sinn wird der Boden der Natur zurückgegeben.

5.2.3 Schutzgut Wasser

- **Bestand:**
Im Untergrund sind gering versickerungsfähige Schichten vorhanden. Das Risiko der Kontamination des Grundwassers ist aufgrund seiner geringen Überdeckung hoch (ABSP 1999). Südlich außerhalb des Gebietes verläuft ein Nebenarm der Aschaff. Das Überschwemmungsgebiet der Aschaff grenzt direkt an und reicht mit HQextrem bis in das Gebiet hinein.
- **Bewertung der Umweltauswirkungen:**
Durch Änderung des Flächennutzungsplans von Gewerbliche Baufläche in Flächen für die Landwirtschaft wird kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Wasser vorbereitet. Versickerung kann weiterhin stattfinden, da keine zusätzliche Oberflächenversiegelung erfolgen wird.

5.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- **Bestand:**
Das Gebiet wird als Acker- und Grünflächen sowie Einzelgärten genutzt. Dieser Bereich ist als gering zu bewerten. Vereinzelt kommen Obstbaumreihen vor, die mit hoch zu bewerten sind. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen können europaweit geschützte Vogelarten der Streuobstwiesen vorkommen.
- **Bewertung der Umweltauswirkungen:**
Durch Änderung des Flächennutzungsplans von Gewerbliche Baufläche in Flächen für die Landwirtschaft wird kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorbereitet, Lebensräume bleiben erhalten.

5.2.5 Schutzgut Luft und Klima

- **Bestand:**
Das Gebiet liegt in einem Kaltluftentstehungsgebiet von lokaler Bedeutung für den klimatischen Ausgleich und hat somit mittlere Bedeutung für die Klimafunktion. Die Luftgüte wird in der Flechtenkartierung (Fraxinus 2015) mit mäßig angegeben. Die Lufthygiene ist somit als mittel einzustufen.
- **Bewertung der Umweltauswirkungen:**
Durch Änderung des Flächennutzungsplans von Gewerbliche Baufläche in Flächen für die Landwirtschaft wird kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet, die Kaltluftproduktionsfläche bleibt erhalten.
Außerdem werden mit dem Verzicht einer Bebauung weitere Emissionen von Schadstoffen, Licht, Wärme und Abfall in diesem Gebiet verhindert.

5.2.6 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

- **Bestand:**
Die Erholungseignung des Gebietes ist sehr hoch. Es liegt in der Landschaftseinheit 2 „Feldflur nördlich Strietwald und Damm“ (ABSP 1999). Im Norden grenzt das Landschaftsgebiet „Spessart“ an. Südlich verläuft die Bundesautobahn A3 mit einem DTV von 100.000 Kfz/24h. Im Zuge der Verbreiterung der A3 wurden 2008 Schallschutzwälle und –wände gebaut. Dadurch werden die Immissionswerte der DIN 18005 im Gebiet eingehalten.

- **Bewertung der Umweltauswirkungen:**
Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von Gewerbliche Baufläche in Flächen für die Landwirtschaft treten keine Nutzungsänderungen ein. Somit sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die menschliche Gesundheit sowie die Gesamtbevölkerung sind nicht betroffen.

5.2.7 Schutzgut Landschaft

- **Bestand:**
Das relativ ebene Gebiet gehört zur Landschaftseinheit 2 und liegt auf 117 m ü. NHN. Das Gebiet präsentiert sich, durch die vorhandenen Ackerflächen und des intensiven Grünlandes sowie der wenigen Streuobstreihen, aufgeräumt und mäßig strukturiert. Daher ist es mit mittel zu bewerten. Die Landschaft in Richtung Norden besteht aus weitläufigen Ackerflächen, ist von einzelnen Streuobstreihen durchzogen und liegt im Landschaftsschutzgebiet Spessart. Im Westen und Süden wird das Landschaftsbild von der Schallschutzwand der BAB A3 bestimmt. Aufgrund des ambivalenten Charakters wird das vorhandene Landschaftsbild mit mittel bewertet.
- **Bewertung der Umweltauswirkungen:**
Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von Gewerbliche Baufläche in Flächen für die Landwirtschaft entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, vielmehr wird der gut einsehbare Ortsrand von Bebauung freigehalten und nicht weiter zersiedelt.

5.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Bestand:**
Innerhalb des Änderungsgebiets sind keine archäologischen Denkmale, Kultur- oder sonstigen planungsrelevanten Sachgüter bekannt.
- **Bewertung der Umweltauswirkungen:**
Eine Bewertung ist nicht erforderlich. Die planerischen Absichten zur Änderung des Flächennutzungsplans haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

5.2.9 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern im Änderungsbereich bestehen komplexe Wechselwirkungen, da diese im Naturhaushalt miteinander verbunden sind. Da die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Änderung des Flächennutzungsplans von Gewerbliche Baufläche in Flächen für die Landwirtschaft ausschließlich positiv zu bewerten sind, lassen sich nachteilige Wechselwirkungen ausschließen.

5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplans von Gewerbliche Baufläche in Flächen für die Landwirtschaft besteht weiterhin die Möglichkeit zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans.

Die Realisierung des Flächennutzungsplans würde zu einer weiteren Flächenversiegelung mit den dadurch zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen führen.

Da der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg in der Sitzung am 30.06.2025 den Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2019 zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Interkommunale Gewerbegebiet Aschaffenburg/ Goldbach – Plangebiet am Haselmühlweg / Dammer Weg aufgehoben hat, das Aufstellungsverfahren eingestellt wurde und die ortsübliche Bekanntmachung am 26.09.2025 erfolgte, ist nicht damit zu rechnen, dass aufgrund der in Kapitel 1 genannten Restriktionen in Zukunft eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich erfolgt.

5.4 Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans von Gewerbliche Baufläche in Flächen für die Landwirtschaft im Bereich des eingestellten Bebauungsplanverfahrens für das Interkommunale Gewerbegebiet Aschaffenburg / Goldbach – Plangebiet am Haselmühlweg / Dammer Weg (Nr. 20/17) findet keine Nutzungsänderung der betrachteten Fläche statt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans die betrachteten Schutzgüter in ihrem heutigen Zustand verbleiben. Es ist keine Verschlechterung des Umweltzustandes zu erwarten.

6 Förmlicher Verfahrensverlauf

Verfahrensschritt

Datum/Zeitraum

Änderungsbeschluss

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich
„Haselmühlweg nördlich A3“ (FNP 2030/05)

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss zur Billigung des Planvorentwurfes i. d. F. vom 07.05.2026

29.06.2026

Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Planungs- und Verkehrssenat

16.06.2026

Plenum

29.06.2026

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans und Vorentwurf der
Begründung i.d.F. vom 07.05.2026

.....
bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der städtischen Ämter und
Dienststellen mit Schreiben vom

..... bis
.....

Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Planungs- und Verkehrssenat

.....

Plenum

.....

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans und Entwurf der
Begründung i. d. F. vom

.....
.....

Beteiligung der Behörden und städtischen Ämter und Dienststellen
mit Schreiben vom

Ablauf der Frist im Rahmen der Behördenbeteiligung.....

Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden

Planungs- und Verkehrssenat

.....

Plenum

.....

Feststellungsbeschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans vom

Plenum

.....

Bekanntmachung und Inkrafttreten der Änderung durch Genehmigungsbescheid der Regierung von Unterfranken

.....

Aschaffenburg, den 07.05.2026

Amt für Stadtplanung und Klimamanagement, SG Bauleitplanung

Daniel Altemeyer-Bartscher
Amtsleiter

Bernd Eichhorn
Sachbearbeiter Bauleitplanung