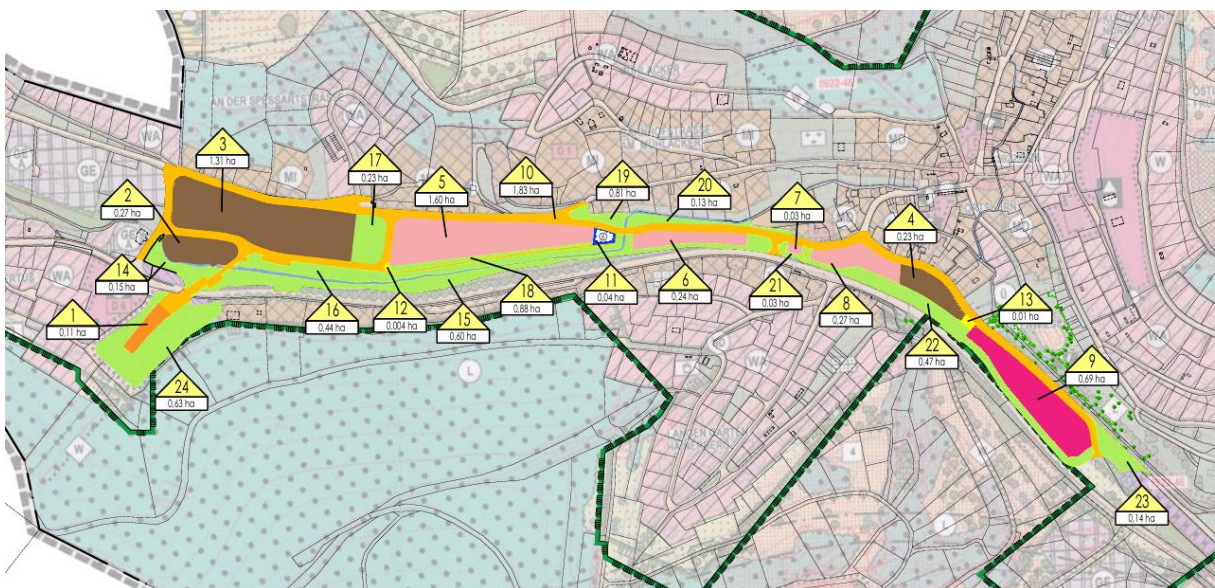


BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Bahnareal“

GEMEINDE HEIGENBRÜCKEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG



Stand: 2026-02-26 | Zeichnerischer Teil: VENT-1 | Bearbeiter: J. Pijanowski, B. Müller



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner Hauptstraße 69 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.1 Ausgangssituation	3
1.2 Handlungsbedarf.....	3
1.3 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs.....	4
2. Änderungsverfahren	5
2.1 Planungsvorgaben	5
2.2 Rechtsgrundlagen	10
2.3 Verfahrensverlauf	10
3. Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanänderung	12
3.1 Lage im Gemeindegebiet.....	12
3.2 Topografie.....	12
3.3 Verkehrserschließung	13
3.4 Bebauung und Nutzung	13
3.5 Natur, Landschaft, Umwelt.....	14
4. Beschreibung der Planung	16
4.1 Geplante Änderungen	16
4.2 Größe der Fläche	18
4.3 Alternativnutzungen für Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung	19
4.4. Untersuchung alternativer Standorte	19
5. Auswirkungen auf öffentliche Belange	23
5.1 Natur und Umwelt/Artenschutz.....	23

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ausgangssituation

Heigenbrücken ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Aschaffenburg am Bayerischen Untermain und liegt etwa 17 km nordöstlich der kreisfreien Stadt Aschaffenburg zwischen den Höhenzügen des Spessarts. Die Gemeinde gehört zur wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Main. Die geplanten Änderungen befindet sich größtenteils auf dem ehemaligen Bahnareal in verkehrsgünstiger Lage mit direktem Anschluss an die Staatsstraße 2317 sowie in fußläufiger Nähe zum Bahnhof. Damit ist eine leistungsfähige Anbindung an den Wirtschaftsraum Rhein-Main und die überörtlichen Ziele gegeben.

Durch die Verlegung der Bahntrasse im Zuge des Neubaus des Falkenbergtunnels wurde das bislang bahnbetrieblich genutzte Gelände zwischen dem ehemaligen Bahnhof und der neuen Tunnelausfahrt aufgegeben. Hierdurch entstand im zentralen Talraum eine zusammenhängende, rund 8,6 ha große Entwicklungsfläche. Aufgrund der engen Tallage sowie naturschutzrechtlicher Restriktionen in den angrenzenden Bereichen bestehen im übrigen Gemeindegebiet nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Siedlungserweiterung. Das ehemalige Bahnareal stellt daher das zentrale Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde dar.

Der Flächennutzungsplanänderung ging ein umfassender Planungsprozess im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung voraus. Unter Einbeziehung der Bürgerschaft, lokaler Akteure, Fachplaner und Behörden wurden Entwicklungsmöglichkeiten untersucht und Varianten abgestimmt. Parallel wurde eine Machbarkeitsstudie für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses durchgeführt. Diese bestätigte den Standort „Weberacker“ am östlichen Ortseingang als funktional und verkehrlich geeignetsten Standort. Die Feuerwehr wird daher außerhalb der zentralen Ortslage verortet.

Gegenüber dem ursprünglichen Rahmenplan wurden im Zuge der Konkretisierung wesentliche Anpassungen vorgenommen. Die Kindertagesstätte wird nicht mehr zentral im Quartier vorgesehen, sondern im Zusammenhang mit einem urbanen Gebiet im Bereich des geplanten Nahversorgungsstandorts gebündelt. Das Mischgebiet wurde neu geordnet und schließt nun an die Flächen für den Gemeinbedarf an. Hierdurch entsteht eine klar strukturierte Zonierung zwischen überwiegender Wohnnutzung und frequenzintensiveren Nutzungen.

1.2 Handlungsbedarf

Im Bereich der kommunalen Infrastruktur besteht konkreter Handlungsbedarf. Die bestehende Kindertageseinrichtung ist räumlich und funktional nicht mehr ausreichend dimensioniert. Das Feuerwehrgerätehaus entspricht nicht den aktuellen Anforderungen, und auch für den Recyclinghof besteht Optimierungsbedarf. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans sieht daher Flächen für den Gemeinbedarf vor, um diese Einrichtungen funktional zu bündeln und verkehrlich geordnet anzubinden.

Darüber hinaus ist die langfristige Sicherung der Nahversorgung von Bedeutung. Der bestehende Vollsortimenter steht perspektivisch vor einer Betriebsaufgabe. Zur Sicherung der Grundversorgung soll im Plangebiet ein geeigneter Standort für einen größeren Nahversorgungsmarkt dargestellt werden. Dies steht im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben zur Sicherung der örtlichen Versorgungsfunktion.

Zentrales Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, das den bestehenden Siedlungskörper arrondiert und zur gewünschten Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur beiträgt. Vorgesehen sind Geschosswohnungsbauten sowie verdichtete Einzel-, Doppel- und Reihenhausstrukturen mit einem differenzierten Wohnangebot. Eine Expansion in die freie Landschaft wird nicht verfolgt; es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Sicherung und Aufwertung des Freiraums entlang des Lohrbachs. Der Gewässerraum bleibt als durchgehendes Grünband erhalten und wird durch öffentliche Grünflächen, Gewässerrandstreifen, Ausgleichsmaßnahmen sowie Fuß- und Radwege ergänzt. Neben ökologischen Funktionen und Aspekten der Klimaanpassung entstehen wohnortnahe Erholungsflächen, die die Aufenthaltsqualität steigern und das Ortsbild als Erholungs- und Tagestourismusstandort stärken.

Als flankierende Maßnahme für die vorhandenen Freizeiteinrichtungen wie Wild- und Kletterpark sowie das Freibad soll die Fläche vor dem ehemaligen Tunnel als Sondergebiet Freizeit dargestellt werden. Hier können Freizeitaktivitäten stattfinden, die im Gegensatz zu den bestehenden Nutzungen witterungsunabhängig sind.

1.3 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung ist der Wohnraumbedarf nicht allein anhand der Einwohnerzahl zu beurteilen. Der Wohnungsbestand ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser der Nachkriegszeit geprägt. Gleichzeitig verändern sich Haushaltsstrukturen und Belegungsdichten deutlich.

Im Gemeindegebiet bestehen rechnerische Innenentwicklungspotenziale von 71 Baulücken (\approx 105 WE bei 1,5 WE/Grundstück) sowie rund 20 Leerständen (\approx 40 WE bei 2 WE/Gebäude). Eine vollständige Aktivierung dieser Flächen ist jedoch erfahrungsgemäß nicht realistisch. Unter Ansatz einer mobilisierbaren Quote von 15 % der Baulücken und 30 % der Leerstände ergibt sich ein aktivierbares Potenzial von ca. 28 WE.

Aus der Bevölkerungsprognose ergibt sich zwar ein rechnerischer Minderbedarf von 19 WE. Dem gegenüber steht jedoch ein erheblicher Auflockerungsbedarf infolge sinkender Haushaltsgrößen (Rückgang von ca. 2,04 auf 1,86 Einwohner je Wohneinheit bis 2030), der mit rund 87 WE zu veranschlagen ist. Unter Berücksichtigung eines marktüblichen Reservebedarfs von 12 WE ergibt sich ein Gesamtbedarf von 80 WE.

Gemeinde Heigenbrücken: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bahnareal“

Nach Abzug der realistisch mobilisierbaren Innenentwicklungspotenziale verbleibt somit ein zusätzlicher Bedarf von rund 52 Wohneinheiten.

Die Planung ist daher erforderlich und begründet.

Zur Umsetzung der Planung wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bahnareal“ aufgestellt. Da die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans nicht mit den vorgesehenen Festsetzungen übereinstimmen, ist eine Änderung im Parallelverfahren erforderlich. Erst hierdurch kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Änderungsverfahren

2.1 Planungsvorgaben

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern, welches mit Stand: 1. Juni 2023 letztmalig geändert wurde, und dem Regionalplan (RP) der Region Bayerischer Untermain, zuletzt geändert durch die 18. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 22.12.2025, in Kraft getreten am 23.12.2025.

Die Gemeinde Heigenbrücken wird in der Kategorie Grundzentrum (vormals Unter- und Kleinzentren) ausgewiesen und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Der Landkreis Aschaffenburg wird als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

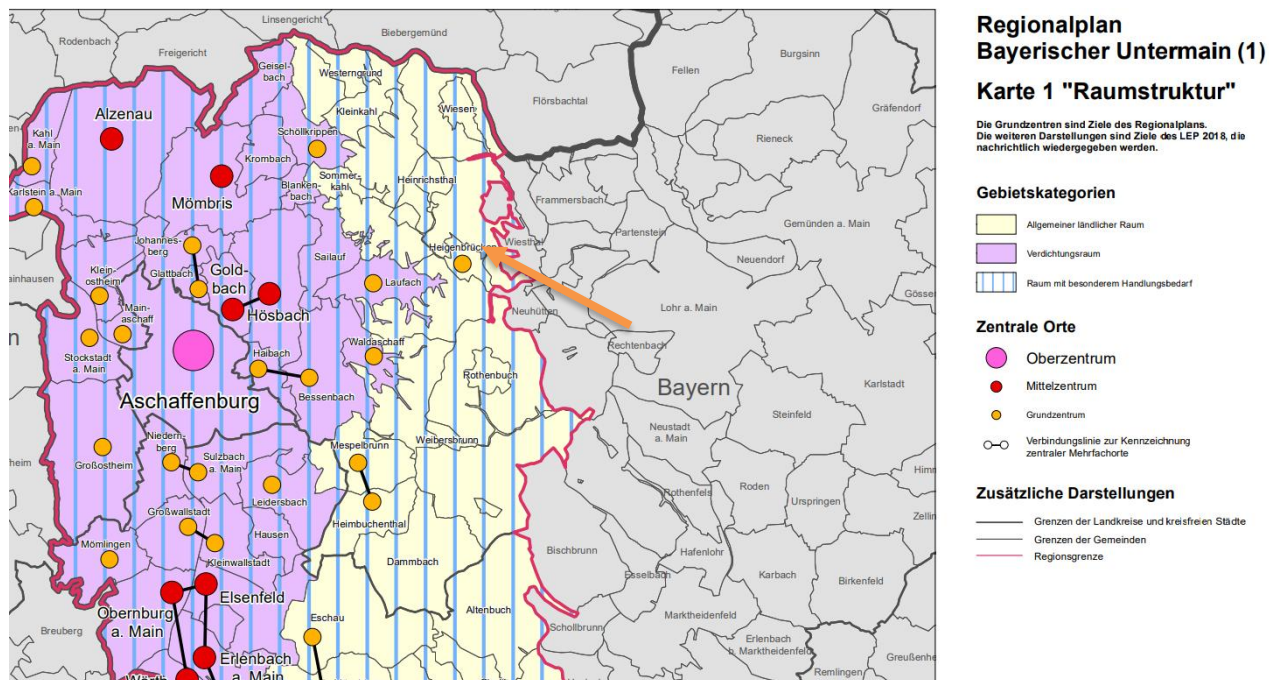


Abb.1 Auszug Karte 1 Raumstruktur Regionalplan Bayerischer Untermain.

Während die Aussagen im LEP grundlegender Natur sind und sich hinsichtlich der Raumstruktur überwiegend auf zentrale Orte höherer Ordnung beziehen, trifft der Regionalplan vertiefte Aussagen, welche bei der vorliegenden Planung besonders zu berücksichtigen sind. Nachfolgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorrangig von Bedeutung:

1. Leitlinien 2035	
1.1 01 G	Der Bayerische Untermain soll als eigenständig erfolgreicher, nach innen und außen eng vernetzter Raum mit hoher Lebensqualität und starker Wirtschaftskraft gemeinschaftlich, nachhaltig und gleichwertig weiterentwickelt werden.
1.1 02 G	Die Raumstruktur des Bayerischen Untermain soll weiterhin geprägt sein durch ein dicht besiedeltes, mit Grünzügen strukturiertes Maintal und landschaftlich geprägte, ländliche Teilräume des Spessarts und des Bayerischen Odenwalds.
1.2 01 G	Das Leitbild der räumlichen Entwicklung ist eine Region der kurzen Wege. Der Bayerische Untermain soll sich durch kompakte, integrierte, gut erreichbare und ausgewogene Strukturen auszeichnen.
1.2.02 G	Durch integrierte, bestandsorientierte Siedlungs- und Verkehrsplanungen sollen der Flächenverbrauch reduziert, Erreichbarkeiten verbessert, umweltverträgliche Verkehre gestärkt sowie ausreichend Gewerbeflächen und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden
1.2.03 G	Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Wohngebieten sollen bestehende ÖPNV-Anbindungen besonders berücksichtigt werden.
1.2.04 G	Geeignete Knotenpunkte von Fuß- und Radverkehr, ÖPNV sowie Schienen- und Straßenverkehr sollen zu regionalen Mobilitätsstationen weiterentwickelt werden, um den Umstieg auf Bahn, Bus und Rad zu erleichtern
1.4.01 G	In den ländlichen Teilräumen des Spessarts und Bayerischen Odenwalds kommt der Sicherung von bedarfsgerechten und gut erreichbaren Grund- und Mittelschulen, Hausärzten, Apotheken, Angeboten zur Kinderbetreuung und zur Pflege sowie einer möglichst fußläufig erreichbaren Nahversorgung besondere Bedeutung zu.

2. Raumstruktur	
2.1.1 01 Z	Als Grundzentren werden folgende Gemeinden festgelegt Landkreis Aschaffenburg Glattbach/Johannesberg Kleinostheim Großostheim Laufach Haibach/ <u>Heigenbrücken</u> Mainaschaff <u>Heigenbrücken</u> Schöllkrippen Heimbuchenthal/Mespelbrunn Stockstadt a. Main Kahl a. Main Waldaschaff Karlstein a. Main
2.1.2 01 G	In den ländlichen Teilräumen des Bayerischen Untermaines soll die Ausstattung und Erreichbarkeit der Grundzentren insgesamt gestärkt werden.
2.1.2. 07 G	Es ist anzustreben, in den zum Verdichtungsraum gehörenden Teilen des Tourismusgebiets Spessart/Bayerischer Odenwald den Fremdenverkehr weiter zu entwickeln und die Erholungsmöglichkeiten für die Tages- und Wochenenderholung zu sichern und zu verbessern. Den Erfordernissen der Tages- und Wochenenderholung kommt im Bereich des Maintals und der Untermainebene außerhalb des Tourismusgebiets besondere Bedeutung zu.
2.2.2 03 G	Dem Ausbau und der Sicherung von Einrichtungen für die Tages- und Wochenenderholung und den Fremdenverkehr in den dafür geeigneten Gemeinden kommt besondere Bedeutung zu
2.2.2.04 G	Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur bevorzugt entlang der Verkehrs- und Siedlungsachsen sind anzustreben. Dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist dabei im Hinblick auf die Erreichbarkeit der zentralen Orte und des Verdichtungsraumes besonderes Gewicht beizumessen.

3. Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur	
3.1.1 01 G	In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.
3.1.1 02 Z	Der Verdichtungsraum Aschaffenburg soll weiterhin Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit innerhalb der Region sein.
3.1.1 04 Z	Innerhalb des Verdichtungsraumes soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt in den zentralen Orten und anderen im Zuge von Siedlungs- und Verkehrsachsen gelegenen geeigneten Gemeinden erfolgen.
3.1.1 07 Z	Für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich sind alle zentralen Orte geeignet, die in der Lage sind, die erforderlichen Flächenausweisungen vornehmen zu können.

3.1.2 01 Z	Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Landschaft eingebunden werden.
3.1.2 02 Z	Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen. Dies gilt insbesondere für den Vorderen Spessart.
3.1.4 03 Z	In den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten der regionalen Arbeitsmärkte ist darauf zu achten, dass Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und - bezogen auf den jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereich - in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden. Dabei sind die natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
3.1.5 01 Z	Die bereits angelaufenen städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz und nach dem Bayer. Städtebauförderungsprogramm sollen fortgeführt werden.
3.1.5.02 G	Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vor allem in den zentralen Orten mittlerer und höherer Stufen ist darauf hinzuwirken, dass der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt modernisiert wird. Dabei kommt vor allem der Erhaltung der Wohnnutzung und der Verbesserung bzw. Erstellung der erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen besondere Bedeutung zu. Daneben sind in diesen Bereichen auch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung von besonderer Bedeutung. Dadurch ist die Erhaltung und Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete anzustreben und ihr Wohnwert qualitativ weiter zu steigern.
3.1.5.03 Z	In den zentralen Orten sollen in den Ortskernen bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen planerisch vorbereitet und durchgeführt werden. Dabei sollen die jeweiligen Funktionen der Gemeinde besonders berücksichtigt werden.
3.1.6 03 G	Zum Schutz der Kulturdenkmäler kommt einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.
3.2.5 01 Z	Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Im ländlichen Raum soll insbesondere angestrebt werden, dass möglichst in allen Ortsteilen Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben. Dabei sollen neue Konzepte entwickelt und unterstützt werden.

3.2.5 02 Z	In den Grundzentren soll auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen, in Teilbereichen auch den gehobenen Bedarf hingewirkt werden.
3.2.5 03 Z	Bei der Dimensionierung geplanter Einzelhandelsgroßprojekte in Gebieten mit bedeutsamem Urlaubstourismus soll der Fremdenverkehr mit berücksichtigt werden.
3.2.6 01 G	Es ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten und durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern.

4. Freiraumstruktur	
4.2.2 01 G	Schutz der oberirdischen Gewässer 01 G Gewässer, die in ihrer Struktur ökologisch nachteilig verändert sind und damit das Ziel des guten ökologischen Gewässerzustandes bzw. des guten ökologischen Potenzials nach EU-Wasserrahmenrichtlinie verfehlen, sollen in einen naturnahen Zustand überführt werden. Eine weitere Verbauung der Gewässer soll unterbleiben.
4.2.2 03 G	Die Durchgängigkeit der Oberflächengewässer soll erhalten oder wiederhergestellt werden, auch im Sinne eines Biotopverbundes mit den Auebereichen.
4.2.2 04 G	Die Bereitstellung von Entwicklungskorridoren für die natürliche Eigenentwicklung wird für alle Fließgewässer angestrebt, insbesondere auch für die kleineren Gewässer dritter Ordnung.
4.2.5 01 Z	Die hochwassergefährdeten Siedlungsgebiete am Main und seinen Nebengewässern sollen durch Rückhaltebecken, Gewässerausbauten, Deichbauten und Geländeauffüllungen vor Überschwemmungen geschützt werden. Hochwasserabflussflächen sollen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden. In den Vorranggebieten für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (Vorranggebiete für Hochwasserschutz) soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, aber mit dem vorbeugenden Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang zukommen.

5. Infrastruktur	
5.1.3 01 G	Von besonderer Bedeutung ist, dass das Straßennetz so verbessert und ergänzt wird, dass es der Beseitigung von Engstellen, Unfallschwerpunkten und Umweltbelästigungen dient.

Die Planung trägt zu der Verwirklichung der genannten Ziele und Grundsätze wesentlich bei. Belange der Raumplanung stehen der Planung nicht entgegen. Dem Anpassungsgebot gem. §1 Abs. 4 BauGB kann daher Folge geleistet werden. Aus der Planung ergeben sich keine Widersprüche zu den Grundzügen und Zielen der Raumplanung.

2.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bilden:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257) bzw. durch Änderungen im Bundesgesetzblatt vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348).
BayBO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch §§ 2, 3 und 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657, 667, 699) geändert worden ist.
BauNVO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
PlanZV	in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Folgende Änderungen des Flächennutzungsplanes wurden bisher durchgeführt:

- Änderung 1: wird nachgereicht
- Änderung 2: wird nachgereicht

2.3 Verfahrensverlauf

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bahnareal“ werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Gemeinde Heigenbrücken: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bahnareal“

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Änderungsbeschluss	xx.xx.2026
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	xx.xx.2026
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	xx.xx.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	xx.xx.2026 bis xx.xx.2026
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	xx.xx.2026 bis xx.xx.2026
Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	xx.xx.2026 bis xx.xx.2026
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xx.xx.2026 bis xx.xx.2026
Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	xx.xx.2026 bis xx.xx.2026
Feststellungsbeschluss	xx.xx.2026

3. Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanänderung

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im zentralen Talraum von Heigenbrücken auf den ehemaligen Bahnflächen zwischen dem historischen Ortskern und den entlang der Straße südlich angrenzenden Siedlungsbereichen. Es wird im Süden durch die Lindenallee (St 2317), im Norden durch bestehende Wohnbebauung, im Westen durch die Einfahrt zum Bahnhof und im Osten durch vorhandenes Gewerbegebiet begrenzt.

Die Fläche befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs und stellt eine innenentwicklungsnahen Potenzialfläche dar. Aufgrund der Tallage und der umgebenden Hang- und Waldflächen bestehen im übrigen Gemeindegebiet nur eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten. Dem Areal kommt daher eine zentrale Bedeutung für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu.

Die verkehrliche Anbindung ist durch die Nähe zur Staatsstraße sowie zum Bahnhof gesichert. Gleichzeitig sind aufgrund der Lage am Lohrbach besondere Anforderungen hinsichtlich Gewässer- und Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

3.2 Topografie

Heigenbrücken ist durch eine ausgeprägte Tallage im Spessart geprägt. Der Siedlungskörper erstreckt sich entlang des Lohrbachs im vergleichsweise schmalen Talboden und wird beidseitig von steil ansteigenden Hanglagen begrenzt.

Das Plangebiet liegt im Talraum auf dem ehemaligen Bahnareal und weist überwiegend geringe Geländeneigungen auf. Die Fläche ist im Vergleich zu den umliegenden Hangbereichen topografisch günstig und für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich geeignet.

Die umliegenden Hänge steigen deutlich an und sind teilweise stark geneigt. Diese topografischen Gegebenheiten begrenzen die Ausdehnung des Siedlungskörpers und erschweren alternative Entwicklungsoptionen im Außenbereich. Gleichzeitig erfordert die Lage im Talraum eine besondere Berücksichtigung von Entwässerung, Oberflächenwasserabfluss und Hochwasseraspekten entlang des Lohrbachs.

Insgesamt stellt das ehemalige Bahnareal innerhalb der topografischen Rahmenbedingungen Heigenbrückens die am besten geeignete Entwicklungsfläche dar.



Abb. 2 Höhenentwicklung: relativ flaches Plangebiet, im Tal verteilt.

3.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist bereits nur teilweise erschlossen. Es besteht über die Werner-Wenzel-Straße sowie eine direkte Auffahrt im südwestlichen Teil des Areals eine direkte Anbindung an die St 2317.

3.4 Bebauung und Nutzung

Das ehemalige Bahngelände wird derzeit nicht baulich genutzt. Im Bereich der Änderung befinden sich die privaten Grundstücke Nr. 312, 310, 309 und 5453/2, die derzeit zu Wohnzwecken genutzt werden; deren Nutzung ändert sich im Rahmen der 3. Änderung nicht. Der ehemalige Bahnhof auf Fl. Nr. 5450/56 und nebenliegende ehemalige Gebäude des Bahnbetriebs stehen leer. Die Flurnummern 5474, 5437, 6529, 6530 sind Grünland. Das Grundstück 5927/2 ist der Lohrbach.

Gemeinde Heigenbrücken: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bahnareal“



Abb. 3 Darstellung der Lagen der bestehenden Bebauung im Plangebiet, Stand 2. Änderung

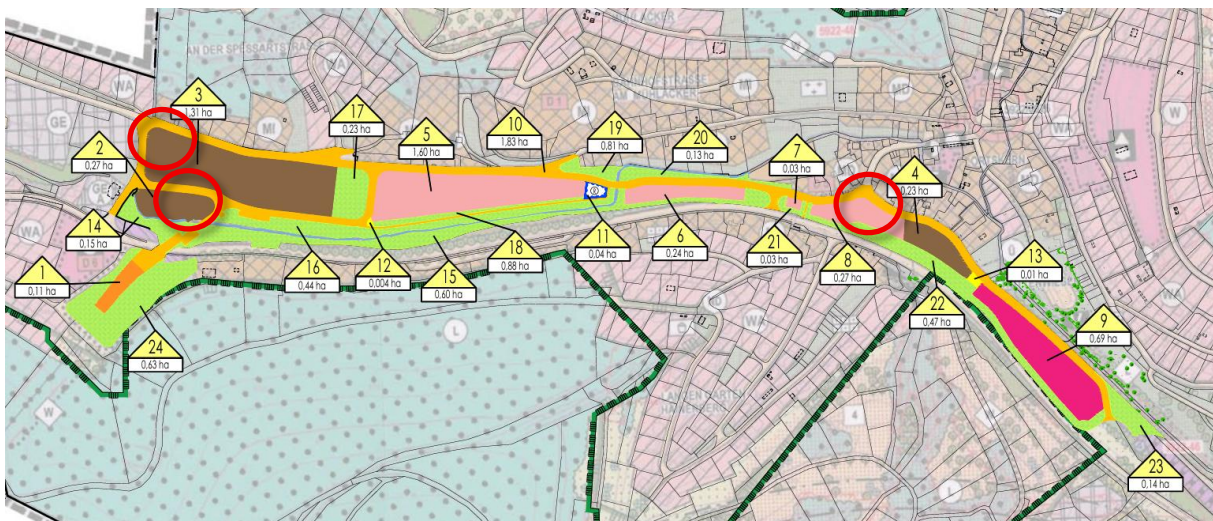


Abb. 4 Nutzungsänderungen und bestehende Bebauung im Plangebiet aktuell, Stand 3. Änderung

3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Gemeinde Heigenbrücken liegt vollständig im Naturpark Spessart (NP-00015), einem großflächigen, überwiegend bewaldeten Mittelgebirgsraum mit hoher landschaftlicher Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich im Talraum innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs auf dem ehemaligen Bahnareal.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Flächennutzungsplanänderung keine kartierten Biotope des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie keine Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht oder des europäischen Natura-2000-Netzes unmittelbar betroffen. Im Bereich des Änderungsgebiets verläuft jedoch die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Spessart“. Die vorgesehenen Darstellungen – insbesondere Bauflächen und Grünflächen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans – stehen teilweise nicht im Einklang mit den bestehenden Schutzgebietsabgrenzungen. Im Zuge des Verfahrens wird daher eine Anpassung

der LSG-Grenze beantragt. Die Herausnahme erfolgt ausschließlich in dem Umfang, der für die bauliche Entwicklung erforderlich ist. Im Gegenzug wird an anderer geeigneter Stelle im Gemeindegebiet eine gleichwertige Fläche in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen, sodass der Schutzgebietscharakter insgesamt gewahrt bleibt.

Die Flächen des Änderungsbereichs wurden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt beziehungsweise sind als Bahnbrache anthropogen vorgeprägt. Es handelt sich somit nicht um unberührte Landschaftsräume, sondern um bereits technisch und infrastrukturell überformte Flächen innerhalb des Talraums.

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Fachbüro Maier Landplan (Kreuzwertheim) ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser enthält eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter und stellt die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dar. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

4. Beschreibung der Planung

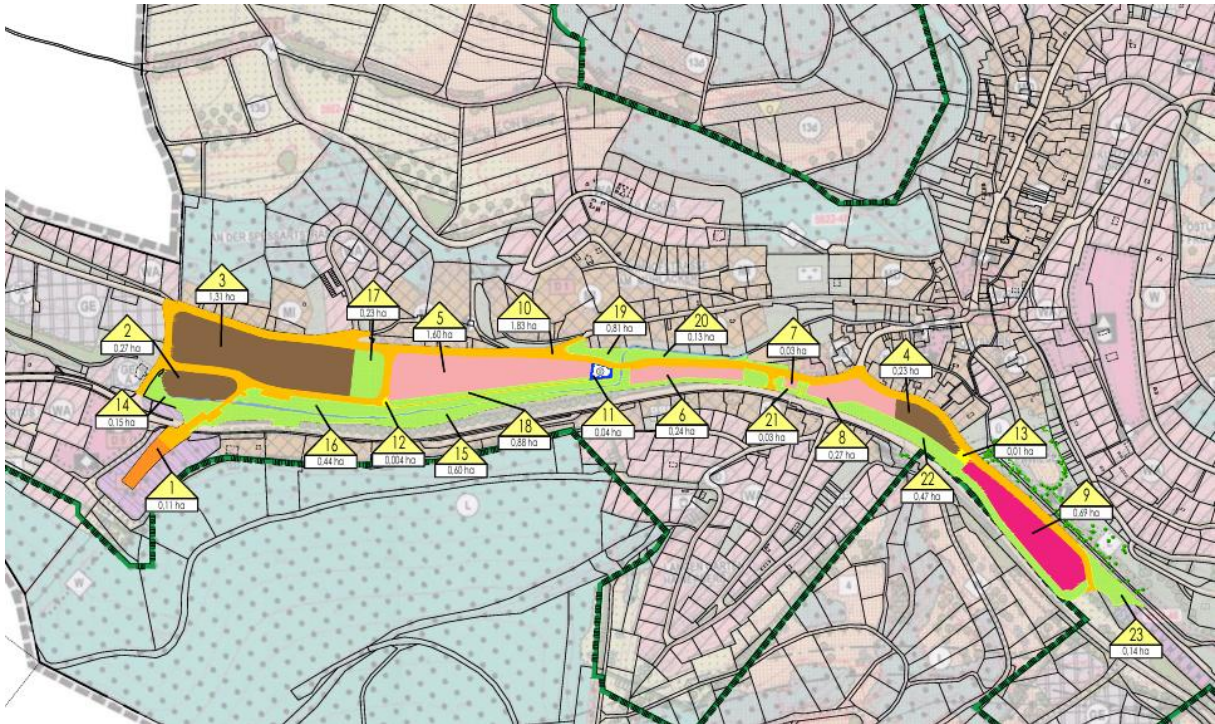


Abb 5 Auszug aus dem zeichnerischen Teil der 3. Änderung

4.1 Geplante Änderungen

1	Änderung der Darstellung zu einer Fläche für Sondergebiet. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen. Die Summe der Teilflächen ist 0,11 ha.
2	Änderung der Darstellung zu einer Fläche für Urbanes Gebiet. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen und Fläche für Gewerbegebiet. Die Summe der Teilflächen ist 0,27 ha.
3	Änderung der Darstellung zu einer Fläche für Urbanes Gebiet. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen, Fläche für Gewerbegebiet, Hecken und Feldgehölze. Die Summe der Teilflächen ist 1,31 ha.
4	Änderung der Darstellung zu einer Fläche für Urbanes Gebiet. Bisherige Darstellung: Fläche für Dorfgebiet, Bahnanlagen und Flächen für Verkehr. Die Summe der Teilflächen ist 0,23 ha.
5	Änderung der Darstellung zu einer Fläche für Allgemeines Wohngebiet. Bisherige Darstellung: Fläche für Gewerbegebiet, Fläche für Bahnanlagen, Hecken und Feldgehölze. Die Summe der Teilflächen ist 1,00 ha.

Gemeinde Heigenbrücken: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bahnareal“

6	Änderung der Darstellung zu einer Fläche für Allgemeines Wohngebiet. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen, Hecken und Feldgehölze. Die Summe der Teilflächen ist 0,24 ha.
7	Änderung der Darstellung zu einer Fläche für Allgemeines Wohngebiet. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen. Die Summe der Teilflächen ist 0,03 ha.
8	Änderung der Darstellung zu einer Fläche für Allgemeines Wohngebiet. Bisherige Darstellung: Fläche für Dorfgebiet und Fläche für Bahnanlagen. Die Summe der Teilflächen ist 0,27 ha.
9	Änderung der Darstellung zu einer Fläche für Gemeinbedarf. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen, Fläche für Landwirtschaft, Hecken und Feldgehölze. Die Summe der Teilflächen ist 0,69 ha.
10	Änderung der Darstellung zu einer Verkehrsfläche. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen, Fläche für Verkehr, Fläche für Gewerbegebiet, Fläche für Dorfgebiet, Fläche für Landwirtschaft, Hecken und Feldgehölze. Die Summe der Teilflächen ist 1,83 ha.
11	Änderung der Darstellung zu einer Fläche für Hochwasserrückhaltebecken. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen, Hecken und Feldgehölze. Die Summe der Teilflächen ist 0,04 ha.
12	Änderung der Darstellung zu einer Fläche für Versorgungsanlagen. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen, Fläche für Gewerbegebiet, Hecken und Feldgehölze. Die Summe der Teilflächen ist 0,004 ha.
13	Änderung der Darstellung zu einer Fläche für Versorgungsanlagen. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen. Die Summe der Teilflächen ist 0,01 ha.
14	Änderung der Darstellung zu einer Grünfläche. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen. Die Summe der Teilflächen ist 0,15 ha.
15	Änderung der Darstellung zu einer Grünfläche. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen, Fläche für Verkehr, Hecken und Feldgehölze. Die Summe der Teilflächen ist 0,60 ha.
16	Änderung der Darstellung zu einer Grünfläche. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen, Fläche für Gewerbegebiet, Hecken und Feldgehölze. Die Summe der Teilflächen ist 0,44 ha.
17	Änderung der Darstellung zu einer Grünfläche. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen, Fläche für Gewerbegebiet. Die Summe der Teilflächen ist 0,23 ha.
18	Änderung der Darstellung zu einer Grünfläche. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen, Fläche für Gewerbegebiet, Hecken und Feldgehölze. Die Summe der Teilflächen ist 0,09 ha.

19	Änderung der Darstellung zu einer Grünfläche. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen, Fläche für Dorfgebiet. Die Summe der Teilflächen ist 0,08 ha.
20	Änderung der Darstellung zu einer Grünfläche. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen. Die Summe der Teilflächen ist 0,13 ha.
21	Änderung der Darstellung zu einer Grünfläche. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen. Die Summe der Teilflächen ist 0,03 ha.
22	Änderung der Darstellung zu einer Grünfläche. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen, Fläche für Landwirtschaft, Hecken und Feldgehölze. Die Summe der Teilflächen ist 0,47 ha.
23	Änderung der Darstellung zu einer Grünfläche. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen und Fläche für Verkehr. Die Summe der Teilflächen ist 0,14 ha.
24	Änderung der Darstellung zu einer Grünfläche. Bisherige Darstellung: Fläche für Bahnanlagen und Fläche für Forstwirtschaft. Die Summe der Teilflächen ist 0,63 ha.

4.2 Größe der Fläche

Art der baulichen Nutzung (Stand 3. Änderung)	Flächengröße
Urbanes Gebiet	1,8 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,54 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,71 ha
Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung	0,11 ha
Grünfläche privat	0,59 ha
Grünfläche öffentlich	1,43 ha
Versorgungsfläche	0,018 ha
Verkehrsfläche inkl. Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	1,84 ha
Versickerungsbecken	0,04 ha

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke 307, 307/3, 309, 310, 310/3, 312, 316/1, 366/4, 366/7, 366/8, 517, 517/54, 5437, 5450, 5450/4, 5450/22, 5450/26, 5450/50, 5450/51, 5450/52, 5450/56, 5450/57, 5450/58, 5450/66, 5453, 5453/2, 5469/2, 5470/2, 5474, 5927/5, 5958, 6519, 6523, 6528, 6529, 6530.

4.3 Alternativnutzungen für Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung

Wird noch beschrieben.

4.4. Untersuchung alternativer Standorte

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wurden alternative Standorte für die vorgesehenen Nutzungen geprüft. Insbesondere wurde untersucht, ob Gewerbe- oder Wohnflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert werden könnten.

Aufgrund der topografischen Ausgangslage Heigenbrückens bestehen hierfür erhebliche Einschränkungen. Das Gemeindegebiet ist durch steile Hanglagen geprägt, die eine wirtschaftliche Erschließung spürbar erschweren. Aufwändige Geländemodellierungen, Stützkonstruktionen sowie erhöhte Ausführungskosten würden eine geordnete Entwicklung größerer Gewerbe- oder Mischgebietsflächen wirtschaftlich und städtebaulich nachteilig erscheinen lassen. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe potenzieller Alternativflächen zu bestehenden Wohngebieten, wodurch Infrastrukturkonflikte zu erwarten wären.

Darüber hinaus unterliegt das Gemeindegebiet umfangreichen naturräumlichen und naturschutzrechtlichen Restriktionen. Heigenbrücken liegt vollständig im Naturpark Spessart. Große Teile des Gemeindegebiets sind bewaldet oder als Waldflächen festgesetzt. Zusätzlich bestehen Schutzkulissen in Form von FFH-Gebieten, kartierten Biotopflächen sowie sensiblen Gewässerstrukturen entlang des Lohrbachs. Teile des Talraums unterliegen Hochwassergefährdungen; zudem sind artenschutzrechtliche Belange, unter anderem im Zusammenhang mit dem Biber, zu berücksichtigen.

Eine Siedlungsentwicklung außerhalb des bestehenden Zusammenhangs würde zudem regelmäßig dem landesplanerischen Anbindegebot gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) widersprechen, wonach neue Bauflächen grundsätzlich an bestehende Siedlungseinheiten anzubinden sind. Isolierte Gewerbe- oder Mischgebietsstandorte im Außenbereich kommen daher nicht in Betracht.

Vor diesem Hintergrund stellt das ehemalige Bahnareal die einzige zusammenhängende, bereits vorgeprägte und siedlungsintegrierte Entwicklungsfläche dar, die sowohl den naturräumlichen Rahmenbedingungen als auch den landes- und regionalplanerischen Vorgaben entspricht. Alternative Standorte sind unter Abwägung der topografischen, ökologischen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht geeignet.

Gemeinde Heigenbrücken: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bahnareal“



Abb 6 Topografische Karte des Gemeindegebietes. Gemarkungsgrenzen: blaue Linien
©Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Flächen, die nicht im Naturpark liegen, sind zu nahe an der Wohnbebauung oder eben zu steil. Die steil abfallenden Hügel der Talung des Lohrbachs mit den seitlichen Zuflüssen stellen eine landschaftlich reizvolle Situation dar, die sich jedoch weder wirtschaftlich bebauen lassen noch im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verantwortbar sind. Hinzu kommt, dass der gesamte Güterverkehr über die engen Ortsstraßen geleitet werden müsste, die hierfür bereits jetzt nicht ausreichen. Dies ist nicht wünschenswert und würde die schon stark belasteten Anwohner noch einer höheren Verkehrsfrequenz aussetzen und gefährliche Verkehrssituationen für Fußgänger schaffen.

Für eine Entwicklung von Wohngebieten verbleiben daher nur Flächen im Nordosten des Gemeindegebietes; für gewerbliche Entwicklungen bleibt die bisher im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Fläche im Süden des Ortgebietes:

Es wurden nur Flächen untersucht, die keine naturschutzrechtlichen Restriktionen haben.

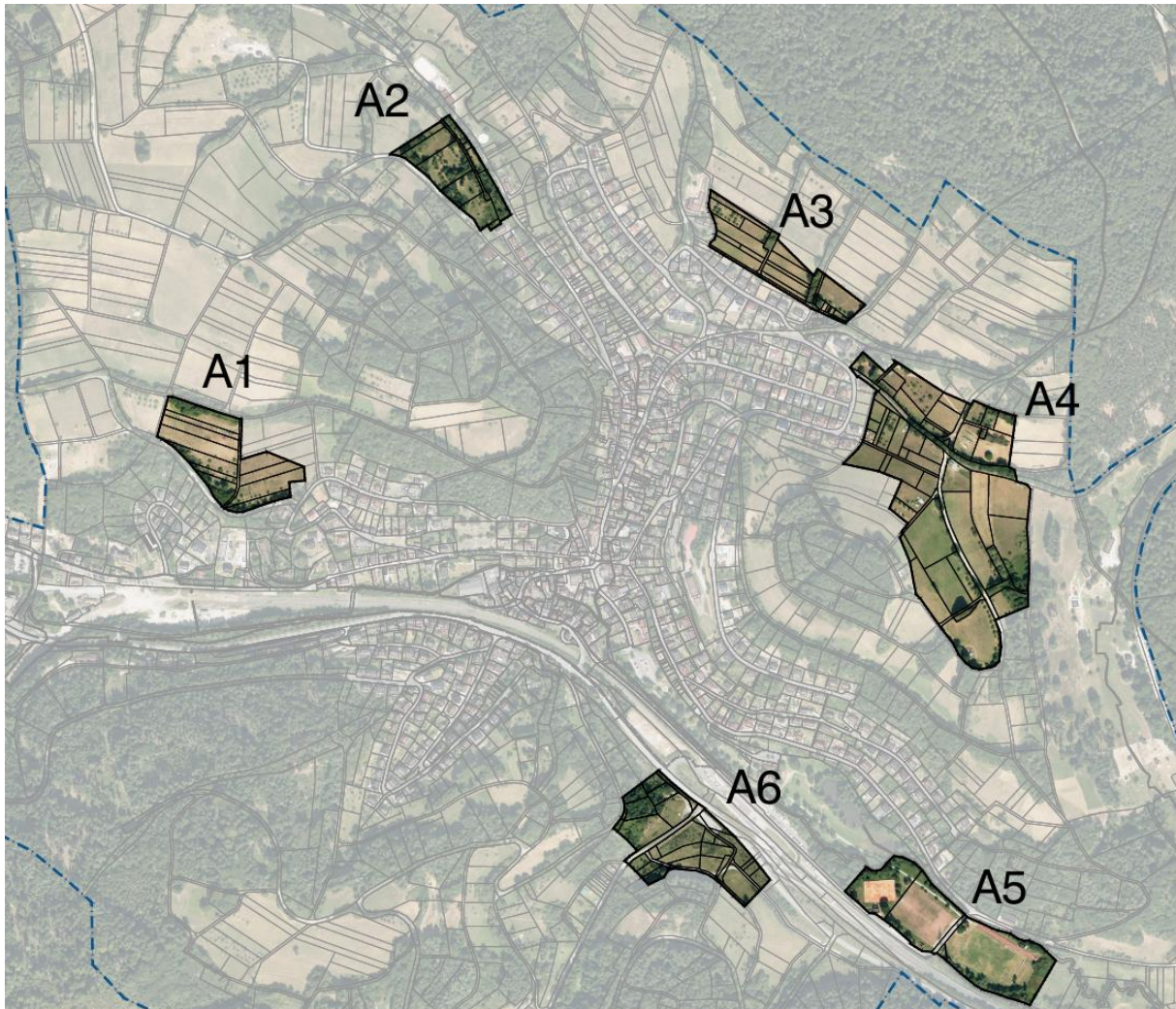


Abb. 7 Darstellung der Alternativflächen, blaue Linien sind Gemarkungsgrenzen

Fläche A1 (2,54 ha) liegt westlich des bestehenden Siedlungskörpers am Hang. Im FNP ist der Bereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche bzw. teilweise als Grünfläche dargestellt. Eine bauliche Entwicklung würde einen Eingriff in den Außenbereich bedeuten und ist nicht als Baufläche vorbereitet. Zudem besteht keine unmittelbare Anbindung an den geschlossenen Siedlungsrand, da der Promenadenweg/Am Mühlacker dafür nicht leistungsfähig genug ist.

Fläche A2 (1,76 ha) befindet sich nördlich der Ortslage und westlich der Wendelinusstraße im Übergang zu Wald- und Offenlandbereichen, die Geländeoberfläche ist bereits zugewachsen. Der FNP weist hier im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen sowie angrenzend Waldflächen aus. Eine bauliche Entwicklung würde in naturräumlich sensible Randlagen eingreifen und ist planungsrechtlich nicht vorbereitet.

Fläche A3 (2,05 ha) gibt es nordöstlich der bestehenden Bebauung am südorientierten Hangbereich. Im FNP ist dieser Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, teilweise im Übergang zu Schutz- und Grünstrukturen. Eine Entwicklung würde eine wertvolle Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes Am Baßberg darstellen, mit einer günstigen Lage aus der Sicht der

Orientierung sowie nah liegenden vorhandenen Infrastruktur. Jedoch führt auch diese Fläche zu einer Zunahme an Ziel und Quellverkehr durch die bebaute Ortstalge mit Straße, die nicht für einen Begegnungsverkehr ausgelegt sind. Auch hier stößt die Bebauung in den unbeplanten Außenbereich vor.

Fläche A4 (10,03 ha) schließt östlich an bestehende Wohnbebauung an, ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und von weiteren Offenland- und Grünstrukturen umgeben. Die topografische Lage auf einem Bergrücken sowie teilweise auf dem nordöstlich exponierten Hang der Kurzerrainhöhe ist städtebaulich ungünstig. Die Hanglage bedingt einen erhöhten Erschließungsaufwand mit entsprechendem Infrastrukturstreckungsbedarf. Zudem führt sie zu eingeschränkten Besonnungsverhältnissen, was insbesondere für eine Wohnnutzung nachteilig ist. Insgesamt erscheint die Fläche für Wohnzwecke ungünstig, weist jedoch Potenzial für Freizeit- und Erholungsaktivitäten aus, da an sie östlich des Kletter- und Wildparks anschließt und die Möglichkeit für z.B. eine Sommerrodelbahn auf der Fläche besteht. Aufgrund der topographischen Situation ist der Anschluss an die Kanalisation auch extrem aufwändig.

Fläche A5 (3,68 ha) liegt südöstlich der Ortslage im Talraum nahe der Bahnlinie. Im FNP sind hier Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz in Gewässernähe dargestellt. Die Fläche befindet sich unterhalb 380-kV-Leitung. Diese Flächen könnten bebaut werden, die bestehenden Funktionen müssten dann verlegt werden, was eine Entfernung von der zentralen Lage mit kurzen Wegen aus den Wohngebieten bedeuten würde. Im Sinnen einer Planung der kurzen Wege sollte das Freizeitband nicht zerschnitten und die günstige Lage nicht verändert werden.

Fläche A6 (3,09 ha) liegt südlich der bestehenden Wohnbebauung am Hangfuß. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich teilweise als Gewerbegebiet, teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch das Gebiet führt eine Zufahrtsstraße zum Skigebiet. Die Topografie ist lediglich im unmittelbar an die Staatsstraße 2317 angrenzenden Bereich auf einer Tiefe von etwa 30 m relativ flach. Daran anschließend steigt das Gelände deutlich an und geht in steilere Hanglagen über. Eine umfassende bauliche Entwicklung würde daher gewisse Geländemodellierungen erfordern. Für eine gewerbliche Nutzung könnte der straßennahe, ebene Abschnitt grundsätzlich geeignet sein. Die Entfernung von den vorhandenen sowie geplanten Wohngebieten ist aus Sicht der potenziellen Lärmbelastung ebenfalls vorteilhaft. Die hangseitigen Flächen sind hingegen aufgrund der topografischen Verhältnisse nur eingeschränkt wirtschaftlich nutzbar.

5. Auswirkungen auf öffentliche Belange

5.1 Natur und Umwelt/Artenschutz

Grünordnerische Festsetzungen sichern ein vertretbares und sinnvolles Nebeneinander von Menschen, Tieren und Pflanzen. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird mit dieser Planung Rechnung getragen. Das Ziel des LEPs „Innen vor Außenentwicklung“ wird umgesetzt. Das Büro Maier Landplan aus Kreuzwertheim wurde mit sämtlichen Planungsleistungen umweltrelevanter Belange beauftragt.

Die aktuellen Stände der folgenden Unterlagen befinden sich als Anhang zu dieser Begründung.

Für das Plangebiet wurde bis auf den Weberacker bereits eine saP erstellt, der Weberacker wird gerade untersucht. Für die geschützten Arten wurden Maßnahmen entwickelt und Umsiedlungsflächen ermittelt.

Aktuell wird ein Umweltbericht für den Bebauungsplan erarbeitet inkl. der erforderlichen Kompensationen, die den Eingriff ausgleichen.

Erste grünordnerische Festsetzungen wurden bereits in den B-plan aufgenommen, diese werden bis zur Offenlage weiter ausgearbeitet und falls erforderlich als Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen.