

GEMEINDE WIESEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG 3
SAILAUFER BUSCH GEWERBE GEBIET

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

Aschaffenburg, 24.04.2013

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
A. Anlass und Erfordernis der Änderung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	4
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Änderungsbereiches	4
D. Ziele der Planung	5
E. Art und Umfang der Änderung	5
F. Erschließung	6
G. Umweltbericht	6
VERFAHREN	
I. Beschluss des Gemeinderates am 06.02.2012 zur Änderung 3 des Flächennutzungsplanes	9
II. Der Gemeinderat billigt am 05.11.2012 den Planentwurf i.d.F. vom 26.09.2012 und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.	9
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 26.11.2012 bis 28.12.2012.	9
IV. Der Gemeinderat behandelt am 18.02.2013 die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und fasst Beschlüsse. Das weitere Verfahren ist nach Baugesetzbuch durchzuführen.	9
V. Der Gemeinderat billigt den Planentwurf i.d.F. vom 26.09.2012. Das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.	9
VI. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden vom 01.07.2013 bis 01.08.2013.	9
VII. Der Gemeinderat behandelt am 02.09.2013 die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden. Feststellungsbeschluss.	9
Anlagen	
1. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 06.02.2012	
2. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 05.11.2012	
3. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 18.02.2013	
4. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 03.06.2013	
5. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 02.09.2013	

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

In der Gemeinde Wiesen besteht Bedarf an gewerblichen Bauflächen und es liegt der Gemeinde ein Antrag auf Erweiterung der Gewerbeflächen im Anschluss an das Gewerbegebiet „Sailauer Busch“ vor. Die in dem bestehenden Gewerbegebiet ansässige Firma sucht nach Erweiterungsflächen zur Zukunftssicherung- und -entwicklung. Mit der Bestandssicherung wird gleichzeitig eine Aufwertung des Standortes erzielt. Die Gemeinde verfügt über keine freien gewerblichen Baugrundstücke, die Interessenten angeboten werden können. Bereits im Jahr 2009 wurde die Neuausweisung von Gewerbeflächen geprüft.

Bei der Überprüfung für den städtebaulich geeigneten Standort wurden die städtebauliche Einbindung, Größe, Verkehrsanbindung, technische Infrastruktur und Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild als Kriterien bewertet.

Die Untersuchung ergab 2 Standortvorschläge.

1. Fläche zwischen der Eichenstraße und dem bestehenden Gewerbegebiet „Sailauer Busch“ bis zu dem Weg Fl.Nr. 4279/1.
2. Fläche zwischen dem südlichen Rand des Gewerbegebietes „Sailauer Busch“ und der ehemaligen Erdeponie.

Die Alternative 1 an der Eichenstraße wurde aus städtebaulicher und naturschutzrechtlicher Sicht wegen der exponierten Lage – ausgeprägte Kuppenlage - und den negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild abgelehnt. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch Eingrünung nicht kompensiert werden. Negativ beurteilt wurde auch die Nähe zur Wohnbebauung.

Die Abwägung der Varianten ergab, dass das Plangebiet als gewerbliche Baufläche geeignet ist und eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Talverlauf in südlicher Richtung weiterzuverfolgen ist. Das Plangebiet wurde als die einzig vertretbare Alternative hinsichtlich Naturschutz, Ökologie, Orts- und Landschaftsbild gesehen.

Der Schutz der Wohngebiete ist durch den ausreichenden Abstand beachtet.

Die Verkehrserschließung ist durch die Anbindung an die bestehende Straße „Im Gewerbegebiet“ gesichert und kann je nach Bedarf erweitert werden. Der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien stellt eine wirtschaftliche Lösung dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesen stellt den Umgriff des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Erweiterungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Es handelt sich um ein ansteigendes, landwirtschaftlich genutztes Gelände mit wenigen Obstbäumen am Rand.

Das Ergebnis der Untersuchung im Jahr 2009 und der Vorgespräche zu der vorliegenden Änderungsplanung war, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes „Sailauer Busch“ im Landschaftsschutzgebiet nicht ausgeschlossen wird und für die Bauleitplanung eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Naturpark Spessart“ in Aussicht gestellt wird. Die Erweiterungsfläche umfasst ein Grundstück am Rand des Landschaftsschutzgebietes. Die Substanz des Landschaftsschutzgebietes wird nicht berührt.

Das Landschafts- und Ortsbild wird bei dem gewählten Standort weniger beeinträchtigt. Die Erweiterung in südlicher Richtung kann durch Randeingrünung besser eingebunden werden als ein Gewerbegebiet in einer Höhenlage.

Die vorgesehene Bauleitplanung zeigt mit ihren Darstellungen und Festsetzungen keine unüberwindbaren naturschutzrechtlichen Konfliktpunkte.

Die Voraussetzung für die Entwicklung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist mit der bedarfsorientierten Planung erfüllt.

Die Realisierung der vorgesehenen gewerblichen Nutzung setzt die Schaffung von Planungsrecht durch eine vorbereitende Bauleitplanung voraus.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig auch der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) geändert.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.a. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit der Ausweisung „Flächen für die Landwirtschaft“.

1.b Der Beschluss des Gemeinderates vom 06.02.2012 zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 06.02.2012 zur Änderung 6 des Bebauungsplanes mit der Erweiterung des Gewerbegebietes.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes geändert.

C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES ERWEITERUNGSBEREICHES

1. Lage

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet „Sailauer Busch“ und der ehemaligen Erddeponie. Es ist umgeben von Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen (ehemalige Deponie).

2. Abgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 4280.

Im Norden grenzt das Gebiet an die südliche Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes und die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 1,21 ha.

3. Beschaffenheit

Von Nordosten nach Südwesten ansteigendes Hanggelände.

Der Weg an der Ostgrenze des geplanten Gewerbegrundstückes zeigt einen Anstieg von Norden nach Süden von etwa 412 m bis 421 m über NN.

Die Höhenlage beträgt 413 m über NN an der nordöstlichen und 430 m über NN an der südwestlichen Baugrundstücksecke.

Das für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehene Grundstück erstreckt sich auf landwirtschaftlich genutztes Gelände (Grünland). Wenige Obstbäume stehen im Nordosten entlang des Weges.

D. ZIELE DER PLANUNG

Mit der Änderungsplanung, die die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes zum Inhalt hat, wird die Voraussetzung geschaffen, den Standort Wiesen für Gewerbebetriebe zu festigen und eine Fläche für die Betriebserweiterung einer Firma in direkter Nähe zu ermöglichen.

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie eines bestehenden Betriebes sichert den Erhalt von Arbeitsplätzen und führt zu einem zusätzlichen Angebot. Die Funktionen Wohnen und Arbeiten können zugeordnet werden. Die regionale Wirtschaft wird durch die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen gestärkt.

Die Anbindungen an ein erschlossenes und bebautes Gewerbegebiet tragen zur Verminderung der Erschließungskosten bei und erreichen eine nachhaltige Entwicklung des Gewerbestandortes.

Die Belange des Naturschutzes und der Schutz des Landschaftsbildes sind zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die landschaftliche Einfügung der Gewerbeflächen und die Abgrenzung des bebauten Bereiches zur freien Landschaft wird ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt entsprechend den landschaftlichen Erfordernissen. Die grünordnerischen Maßnahmen sind ein Beitrag zum Ausgleich des Naturhaushaltes.

Der Eingriff in die Natur und die Landschaft durch die erforderlichen Geländeänderungen und die Versiegelung durch die Bau- und Betriebsflächen ist durch die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren.

Das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP – ist zu beachten.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Hier ist eine Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Naturpark Spessart“ für das durch die Planung zulässige Vorhaben erforderlich. Um einen Ausgleich zu schaffen, wird vorgeschlagen, eine Fläche zwischen der Eichenstraße und dem westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes bei der nächsten Änderung der Schutzgebietsgrenzen in das Landschaftsschutzgebiet einzubeziehen.

Die Anforderungen des Immissionsschutzes werden beachtet durch einen ausreichend großen Abstand zu den Wohngebieten.

E. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Bisherige Ausweisung:
Fläche für die Landwirtschaft.

Geplante Ausweisung:
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

2. Grünfläche als Randeingrünung

Die Randeingrünung im Westen und Südwesten erfüllt die Aufgaben der Abgrenzung zur freien Landschaft und der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes.

3. Flächen

Gewerbegebiet	- GE	1,02 ha
Grünfläche	- Randeingrünung	<u>0,19 ha</u>
Gesamtfläche im Geltungsbereich der Änderung		1,21 ha

F. ERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt zu der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße „Im Gewerbegebiet“. Die Weiterführung der Erschließungsstraße entlang der Ostgrenze des Gewerbegrundstückes kann je nach Bedarf und Ausnutzung der Gewerbefläche fortgeführt werden.

G. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Grund für die Änderung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Sailauer Busch“ im Talverlauf in südlicher Richtung. Dafür muss die derzeit dort vorgesehene Nutzung in ein „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO geändert werden.

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

Die Erweiterung des Gewerbegebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Für die Planung bzw. das durch die Planung zulässige Vorhaben ist eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Naturpark Spessart“ erforderlich.

2. Auswirkungsprognose

2.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf ein von Nordosten und Osten nach Südwesten und Westen ansteigendes, landwirtschaftlich genutztes Gelände mit einigen überwiegend kleinen Obstbäumen an der östlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 4280.

2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

a. Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird von dem Planungsvorhaben und dem daraus resultierenden Zufahrtsverkehr nur gering berührt.

- b. **Schutzgüter Arten und Lebensräume**
Das geplante Gewerbegebiet schließt an vorhandene Gewerbeflächen an, so dass sich die potenziell vorhandenen Vogelarten und die evt. zu erwartenden Fledermäuse an den Eingriff anpassen. In der Umgebung bietet sich ausreichend Ersatzlebensraum.
- c. **Schutzgüter Boden und Wasser**
Durch die Erschließung und die Bebauung wird Boden versiegelt und der Versickerung entzogen.
- d. **Schutzgüter Klima und Luft**
Auf den offenen Flächen entsteht nachts Kaltluft. Der Verlust der Grünfläche hat somit in geringem Maße Auswirkungen auf die Frischluftversorgung des angrenzenden Gewerbegebietes.
- e. **Schutzgut Landschaftsbild**
Das Schutzgut Landschaftsbild ist betroffen, da sich das Gewerbegebiet an einem Hang befindet und somit einsehbar ist. Vorbelastungen ergeben sich durch die bestehenden Gewerbeflächen im nördlichen Talverlauf.
- f. **Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.**

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die weitere Entwicklung ohne die Durchführung der Planung würde am heutigen Umweltzustand voraussichtlich wenig ändern, da keine nennenswerten Nutzungsänderungen zu erwarten sind.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

- a. **Randeingrünung**
Die Randeingrünung in einer Breite von 8,00 m im Westen und 10,00 m im Süden trägt zur landschaftlichen Einbindung bei.
- b. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
Im Flächennutzungsplan werden keine Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden der Ausgleichsbedarf ermittelt und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das geplante Gewerbegebiet schließt an bestehende Gewerbeflächen an.
Die Prüfung von Standortalternativen führte zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet als geeignete gewerbliche Baufläche bewertet wurde.
Die Erweiterung im Talverlauf in Richtung Süden wurde als die einzig vertretbare Alternative hinsichtlich Naturschutz, Ökologie, Orts- und Landschaftsbild gesehen.

5. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht möglich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist ein Monitoring sinnvoll.

6. Zusammenfassung

Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung betreffen vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser und das Schutzgut Landschaftsbild. Minderungen der Eingriffsschwere erfolgen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes vorgenommen.

VERFAHREN

- I. 06.02.2012
Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes „Sailauer Busch“. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates ist Anlage 1 der Begründung.
- II. 05.11.2012
Der Gemeinderat billigt den Planentwurf i.d.F. vom 26.09.2012 mit der Begründung und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates ist Anlage 2 der Begründung.
- III. 26.11.2012 bis 28.12.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.
- IV. 18.02.2013
Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und fasst Beschlüsse.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates ist Anlage 3 der Begründung.
- V. 03.06.2013
Der Gemeinderat billigt den Planentwurf i.d.F. vom 26.09.2012 mit der Begründung vom 24.04.2013 und beschließt die Durchführung des weiteren Verfahrens.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates ist Anlage 4 der Begründung.
- VI. 01.07.2013 bis 01.08.2013
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden.
- VII. 02.09.2013
Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und fasst den Feststellungsbeschluss.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates ist Anlage 5 der Begründung.

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

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

Aschaffenburg, 26.09.2012
ergänzt, 08.11.2012
ergänzt, 24.04.2013
ergänzt, 04.06.2013
ergänzt, 19.09.2013

Wiesen,

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 06.02.2012

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 2.3

Flächennutzungsplan 3. Änderung - Erweiterung Gewerbegebiet "Sailauer Busch"

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat mit vorhergehendem Beschluss die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sailauer Busch Gewerbegebiet“ beschlossen.

Da die geplante Erweiterungsfläche nicht im genehmigten Flächennutzungsplan als solche dargestellt ist, ist dem Entwicklungsgebot insoweit nicht Rechnung getragen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb zwingend erforderlich.

Beschluss:

Der Flächennutzungsplan i. d. F. vom 20.07.2009 – genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Aschaffenburg vom 07.12.2009 – wird wie folgt geändert:

Das Grundstück Fl.Nr. 4280 wird als GE-Flächen gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Änderung des Bebauungsplanes „Sailauer Busch Gewerbegebiet“ Änderung 6.

Mit der Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes wird das Bauatelier Richter/Schäffner Aschaffenburg beauftragt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntzumachen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 09.11.12



Haas



Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 05.11.2012

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

**Flächennutzungsplan - 3. Änderung -
Erweiterung Gewerbegebiet Sailauffer Busch - Billigungsbeschluss -**

Sachverhalt:

In der Sitzung am 06.02.2012 hat der Gemeinderat Wiesen beschlossen, den Flächennutzungsplan wie folgt zu ändern:

Das Grundstück Fl.Nr. 4280 wird als GE-Flächen gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Mit der Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes wurde das Bauatelier Richter/Schäffner beauftragt. Das Bauatelier Richter/Schäffner hat einen Änderungsentwurf ausgearbeitet.

Da der Änderungsentwurf zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan geändert wird, beinhaltet dieser den Änderungsumfang des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Vorabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange – hier insbesondere dem Landratsamt Aschaffenburg – wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch auf den östlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 4312 zwecks Ausweisung von Holzlagerplätzen ausgedehnt.

Beschluss:

Der vom Bauatelier Richter/Schäffner bereits ausgearbeitete Änderungsentwurf i. d. F. vom 26.09.2012 nebst Begründung wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorzunehmen.

Das Büro Richter/Schäffner wird beauftragt, parallel hierzu die Beteiligung der Behörden durchzuführen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 08.11.12


Haas


Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 18.02.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 2

Flächennutzungsplan - Änderung 3 Sailauer Busch - Gewerbegebiet Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Zu den nächsten beiden Tagesordnungspunkten übergibt Bürgermeister Gerhard Büdel das Wort an Frau Richter. Frau Richter trägt die Stellungnahmen wie folgt vor:

Sachverhalt:

In der Zeit vom 26.11.2012 bis 28.12.2012 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Bauatelier Richter/Schäffner geprüft und wie folgt beurteilt:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Reihenfolge entspricht dem Verteiler.

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde, | 07.12.12 |
| Fachtechn. Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, | 07.12.12 |
| Forderung nach einer nachvollziehbaren und stichhaltigen Begründung für die Ausnahme von der Schutzgebietsregelung. | |
| <u>Beurteilung:</u> Für die Lage der Erweiterung im Landschaftsschutzgebiet werden die Sachargumente in der Begründung erweitert. | |
|
 | |
| 2.1 Untere Naturschutzbehörde, Sachbearbeiter, | 14.12.12 |
| Die Sachargumente für eine Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung werden erweitert. | |
|
 | |
| 2.2 Untere Naturschutzbehörde, Fachtechn. Stellungnahme, | 30.11.12 |
| Zusammenfassung: | |
| Naturschutzfachlich kann eine Befreiung von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt werden. Die Einzelheiten (Begründung für die Standortwahl, „Tauschfläche“ als Kompensation Landschaftsschutzgebiet) werden in der Stellungnahme zur Änderung 6 des Bebauungsplanes behandelt. | |

Gemeinderatsmitglied Jörg Griebel kommt zur Sitzung.

Im Zusammenhang zu den Beratungen zum Flächennutzungsplan bringt Gerd Büdel vor, dass er mit dem vorgestellten B-Plan nicht einverstanden ist, da dies mit der Tauschfläche so nicht abgesprochen wäre. Die Tauschfläche könnte vielleicht doch noch irgendwann Gewerbegebiet geben. Er schlägt vor, die Tauschfläche/Ausgleichsfläche z. B. an den Sportplatz zu verlegen. Bürgermeister Gerhard Büdel erklärt, dass dies nicht so einfach ist, da Wiesen größtenteils im Bereich des Naturpark Spessart liegt.

Gemeinderatsmitglied Arnold Fleckenstein reklamiert, dass es für weitere Gewerbeinteressenten keine Chance auf ein Gewerbegrundstück mehr gibt.

Bürgermeister Gerhard Büdel erklärt, dass die „Tauschfläche“ niemals Gewerbegebiet werden wird. Wohl oder übel gibt es dann keine Gewerbeflächen mehr, irgendwann ist mal alles ausgeschöpft. Diese Problematik wurde bereits in der Sitzung vom 03.09.2012 eingehend erörtert.

Gemeinderatsmitglied Jutta Steigerwald kommt zur Sitzung

- 3. Untere Immissionsschutzbehörde,**
Keine Stellungnahme, es ist davon auszugehen, dass die Zustimmung zur Änderung 6 des Bebauungsplanes auch für die Änderung 3 des Flächennutzungsplanes zutrifft.
- 4. Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger, 02.01.13**
Keine Bedenken, das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt.
- 5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, 30.11.12**
Keine Anmerkungen.
- 6. Regionaler Planungsverband, 20.12.12**
Zusammenfassung:
Beschrieben wird die Lage des Baugebietes im Landschaftsschutzgebiet und die Voraussetzung für eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung. Die untere Naturschutzbehörde hat in der Stellungnahme zur Änderung 3 des Flächennutzungsplanes eine Befreiung in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Befreiung wird zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
- 7. Kreisbrandinspektion, 20.11.12**
Keine Bedenken, die Löschwasserversorgung für das Baugebiet ist frühzeitig und sorgfältig zu planen.
- 8. Landratsamt, Abt. Gesundheitsamt, 21.11.12**
Keine Einwände.
- 9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 19.12.12**
Keine Einwände. Die Anmerkungen und Hinweise in der Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes gelten sinngemäß auch für die Änderung 3 des Flächennutzungsplanes.
- 10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, 18.12.12**
Die Stellungnahme entspricht den Ausführungen des Regionalen Planungsverbandes Nr. 6. Eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung wird von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.
- 11. Regierung von Oberfranken, Bergamt Bayreuth, 28.11.12**
Die Aufgaben des Amtes werden nicht berührt.
- 12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. G 23,**
Keine Stellungnahme, es ist vom Einverständnis auszugehen.
- 13. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe,**
Keine Stellungnahme, keine Gasversorgung.

- 14. E.ON Bayern AG, Marktheidenfeld, 03.12.12**
Keine Bedenken, es wird eine weitere Trafostation nach dem beiliegenden Lageplan in den Änderungsplan eingezeichnet und erläutert.
- 15. Bund Naturschutz**
Keine Stellungnahme, es ist vom Einverständnis auszugehen.
- 16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, 29.11.12**
Keine Einwände, die weiteren Ausführungen beziehen sich auf die Änderung des Bebauungsplanes.
- 17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, 26.11.12**
Keine Einwände.
- 18. Bayer. Bauernverband**
Keine Stellungnahme, es ist vom Einverständnis auszugehen.
- 19. Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg,**
Keine Stellungnahme, zustimmende Stellungnahme zur Änderung 6 des Bebauungsplanes.

B. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Stellungnahmen liegen nicht vor.

Beschluss:

1. Den Beurteilungen des Bauateliere Richter/Schäffner wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 05.03.13

Amberg
Amberg



Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 03.06.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Flächennutzungsplan „Sailauer Busch Gewerbegebiet – Änderung 3“

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 18.02.2013 hat der Gemeinderat die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger behandelt.

Aufgrund der Beschlüsse war keine Überarbeitung des Planentwurfs i. d. F. vom 26.09.2012 veranlasst. Lediglich die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Gemeinderatsmitglied Gerd Büdel möchte nochmal wissen bzw. gezeigt bekommen, wo die neue Landschaftsschutzgrenze entlang laufen soll. Weiterhin möchte er, dass die Grenze nicht direkt an die Wohnbebauungsgrenze gelegt wird. Außerdem fragt er nach, ob die betroffenen Grundstückseigentümer über die Einbeziehung ins Landschaftsschutzgebiet informiert wurden.

Bürgermeister Gerhard Büdel macht nochmal darauf aufmerksam, dass für die Erweiterung des Gewerbegebietes nur das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet von Herrn Rudi Krebs in Frage gekommen ist. Um einen Ausgleich hierfür zu schaffen, wurde bereits in der Begründung des F-Planes vorgeschlagen, die Fläche zwischen der Eichenstraße und dem westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes bei der nächsten Änderung der Schutzgebietsgrenzen in das Landschaftsschutzgebiet einzubeziehen. Die Grundstückseigentümer, welche von der Einbeziehung ins Landschaftsschutzgebiet betroffen sind, haben keine Nachteile hierdurch. Es folgt eine kurze Diskussion.

Die Mehrheit der Gemeinderatsmitglieder ist nun der Meinung, dass die erforderlichen Schritte für die Erweiterung des Gewerbegebietes bereits ausführlich behandelt wurden und nun zum Abschluss gebracht werden sollten.

Beschluss:

Den Planentwurf i. d. F. vom 26.09.2012 nebst Begründung i. d. F. vom 24.04.2013 wird gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Bauatelier Richter und Schöffner wird beauftragt, parallel hierzu die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 der Gemeindeordnung (GO) beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	3
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 18.06.13

Amberg
Amberg



Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 02.09.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Flächennutzungsplan 3. Änderung "Sailauer Busch" - Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; ggf. Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Während dem Zeitraum vom 01.07.2013 bis 01.08.2013 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan Änderung 3 – „Sailauer Busch“ Gewerbegebiet wurden vom Bauatelier Richter/Schäffner zusammengefasst und wie folgt beurteilt:

A. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden:

1. Landratsamt – Bauabteilung/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Referat Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsstelle
11. Regierung von Ofr., Bergamt Nordbayern
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. G 23
13. NRM Netzdienste Rhein-Main, Sailauf Weyberhöfe
14. Bayernwerk AG (E.ON Bayern AG), Marktheidenfeld
15. Bund Naturschutz
16. Deutsche Telekom
17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Aschaffenburg
18. Bayer. Bauernverband
19. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg

1. Landratsamt Aschaffenburg, Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin, 16.07.13

Aus städtebaulicher Sicht besteht Einvernehmen mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.1 Landratsamt Aschaffenburg, Untere Naturschutzbehörde, 16.07.13

Die geplante Erweiterung wird als die einzige naturschutzfachlich vertretbare und ökologisch sinnvolle Alternative gesehen.

Bei der Ausweisung der Baufläche handelt es sich um ein einzelnes Grundstück im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes. Die Substanz des Landschaftsschutzgebietes bleibt dadurch unberührt.

Als Kompensation bietet die Gemeinde an, im Zuge der nächsten Änderung der Schutzgebietsgrenzen den Bereich westlich des bestehenden Gewerbegebietes bis zum Eichenweg in das Landschaftsschutzgebiet mit einzubeziehen.

Naturschutzfachlich wird eine Befreiung von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes befürwortet.

Beurteilung:
Kenntnisnahme.

Gemeinderatsmitglied Peter Büdel reklamiert, dass über den neuen Verlauf der Schutzgebietsgrenze noch kein konkreter Beschluss gefasst wurde. Es war immer nur die Rede davon, dass der Bereich „westlich des bestehenden Gewerbegebietes bis zum Eichenweg“ hierfür vorgesehen und eine Änderung noch möglich ist. Wir bauen uns hiermit alle Möglichkeiten für eine Erweiterung des Gewerbegebietes für alle Zeit zu. Gemeinderatsmitglied Gerd Büdel stimmt der Aussage von Gemeinderatsmitglied Peter Büdel bei.

Hierzu erklärt ziemlich unmissverständlich Bürgermeister Gerhard Büdel, dass der Verlauf der neuen Schutzgebietsgrenze bereits in vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen so besprochen und auch beschlossen wurde. Es war von Anfang an klar, dass für die Erweiterung des Gewerbegebietes nur das eine Grundstück Fl.-Nr. 4280 in Frage kommt und eine weitere Gewerbegebietserweiterung sehr unwahrscheinlich ist. Dieser Aussage stimmen die meisten Gemeinderatsmitglieder zu.

2.2 Landratsamt Aschaffenburg, Sachbearbeiter Naturschutz und Baurecht, 16.06.13

Zum Antrag vom 07.05.2013/30.04.2013 auf naturschutzrechtliche Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzverordnung „Spessart“ wird mitgeteilt:

In den Bauleitplanverfahren „Flächennutzungsplan Änderung 3“, Bebauungsplan „Sailauer Busch Gewerbegebiet, Änderung 6“ wurden von der Gemeinde Wiesen die Voraussetzungen für eine Befreiungslage anhand der geplanten Bauvorhaben schlüssig dargelegt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat deshalb für die Bauleitplanung eine naturschutzrechtliche Befreiung in Aussicht gestellt.

Die naturschutzrechtliche Befreiung wird dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das/die konkreten Bauvorhaben erteilt (vgl. unser Schreiben vom 14.12.2012 an Bauatelier Richter).

Beurteilung: Kenntnisnahme.

3. Landratsamt Aschaffenburg, Untere Immissionsschutzbehörde, 26.06.13

Keine Einwände aus der Sicht des Immissionsschutzes.

4. Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger

Keine erneute Stellungnahme.

In dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken geäußert.

5. Landratsamt Aschaffenburg, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, 27.06.13

Keine Einwände.

6. Regionaler Planungsverband, 17.07.13

Gegen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden auch unter Berücksichtigung des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.02.2013 keine Einwendungen mehr erhoben.

7. Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbrandinspektion, 01.07.13

Aus der Sicht der Feuerwehr bestehen keine Bedenken.

Verweis auf die Stellungnahme bei der frühzeitigen Beteiligung (abwehrender Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen ist gemeindliche Pflichtaufgabe).

Beurteilung:
Kenntnisnahme.

8. Landratsamt Aschaffenburg, Gesundheitsamt, 28.06.13

Keine Einwände.

9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 05.07.13

Keine Einwände. Die Anmerkungen und Hinweise in der Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes gelten sinngemäß auch für die Änderung 3 des Flächennutzungsplanes.

10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, 10.07.13

Gegen den geänderten Bebauungsplanentwurf werden auch unter Berücksichtigung des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.07.13 keine Einwendungen mehr erhoben.

11. Regierung von Ofr., Bergamt Nordbayern

Keine erneute Stellungnahme.

Im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung wurde mitgeteilt, dass derzeit keine Aufgaben des Amtes berührt werden.

12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. G 23

Keine Stellungnahme, es ist vom Einverständnis auszugehen.

13. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf

Keine Stellungnahme, keine Gasversorgung vorhanden.

14. Bayernwerk AG (ehem. E.ON Bayern AG), Marktheidenfeld 05.07.13

Der Hinweis auf die evtl. Notwendigkeit für die Errichtung einer weiteren Transformatorstation wurde in die Begründung aufgenommen.

Keine Bedenken.

15. Bund Naturschutz Aschaffenburg

Keine Stellungnahme, es ist vom Einverständnis auszugehen.

16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, 15.07.13

Keine Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, auf die bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen werden muss. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf unsere Anlagen abgestimmt werden, dass unsere Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden.

Einen Hinweis hierzu sollte in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Nach Bekanntmachung des Planes wird um eine Ausfertigung mit Erläuterungsbericht gebeten.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Aufnahme des Hinweises in die Begründung.
Übersendung eines Planexemplars mit Begründung.

**17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,
Dienstgebäude Aschaffenburg, 27.06.13**

Keine Einwände.

18. Bayer. Bauernverband, Würzburg 23.07.13

Keine Einwendungen und Bedenken.

19. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg, 23.07.13

Keine Bedenken und Anregungen.
Um Überlassung einer genehmigten Planfassung mit Beschluss wird gebeten.

Beurteilung:
Übersendung der gewünschten Unterlagen.

B. Öffentliche Auslegung

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Den Beurteilungen des Bauateliere Richter/Schäffner wird zugestimmt.

Die v.g. Ergänzungen sind im Planentwurf bzw. Begründung vorzunehmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	2
pers. beteiligt	0

Da es sich bei den Änderungen nur um redaktionelle Ergänzungen handelt, ist keine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Das Verfahren kann deshalb mit Fassung des Feststellungsbeschlusses abgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Planentwurf zum Flächennutzungsplan – Änderung 3 „Sailauer Busch – Gewerbegebiet“ i. d. F. vom 26.09.2012 nebst Begründung i. d. F. vom 24.04.2013 wird festgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einwender gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu unterrichten und anschließend den festgestellten Flächennutzungsplanentwurf nebst Begründung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Aschaffenburg zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	2
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 19.09.13

Luberg
Amberg

