

**GEMEINDE WIESEN**  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

**SAILAUFER BUSCH – Änderung 3**

Nutzungsänderung Flur-Nr. 4250/7 und Teilfläche 4250/14

**BEGRÜNDUNG**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**SEITE**

### **BEGRÜNDUNG**

A. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Nutzung, Abgrenzung und Beschaffenheit des Änderungsbereiches	3
D. Art und Umfang der Änderung	4
E. Erschließung	4
F. Bodenordnende Maßnahmen	4
G. Grünordnung	4
H. Immissionsschutz	4
I. Umweltbericht	5

### **VERFAHREN**

I. Vorabstimmung der Änderung mit der unteren Immissionsschutzbehörde	6
II. Nochmaliges Gespräch mit der unteren Immissionsschutzbehörde	6
III. Gemeinderatsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes	6
IV. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	6
V. Frühzeitige Beteiligung der Behörden	6
VI. Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden und Satzungsbeschluss	6

### **Anlage**

Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 14.03.05

## BEGRÜNDUNG

### A. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Grundstücksflächen im Änderungsbereich liegen im abgestuften Gewerbegebiet GE<sub>A</sub>. Die Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan lautet: „Im GE<sub>A</sub> - Gebiet sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, deren Lärmimmissionen die zulässigen Werte eines Mischgebietes nicht überschreiten“.

Diese Gliederung dient dem Schutz der westlichen angrenzenden Wohnbebauung.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 4250/14 befindet sich der Gewerbebetrieb der Firma Mill, deren Gebäude in 2 Abschnitten errichtet wurden.

Die Gebäude liegen teils im GE-Gebiet und teils im GE<sub>A</sub>-Gebiet.

Das südlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 4250/7, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet, war aufgrund der Einschränkung im GE<sub>A</sub>-Gebiet und der etwas ungünstigen Lage nicht an Interessenten zu vermitteln.

Alle Interessenten beabsichtigen die Errichtung eines Gewerbebetriebes ohne die Abstufung des GE<sub>A</sub>-Gebietes.

Die Gemeinde Wiesen liegt verkehrstechnisch und geographisch in einem Randbereich des Landkreises, so dass die Erhaltung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben für die Einwohner und die Gemeinde insgesamt von Bedeutung ist. Besonders die Firma Mill hat in den letzten Jahren stark expandiert. Für zusätzliche Erweiterungen des Betriebes ist das Grundstück Fl.Nr. 4250/7 geeignet.

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes statt des abgestuften Gewerbegebietes, ohne die Wohnqualität der Bebauung in der Nähe zu beeinträchtigen. Zur Herstellung der Rechtssicherheit ist die Änderung des Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch – Novelle 2004 notwendig.

### B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der Bebauungsplan „Sailauer Busch“, der am 08.05.1979 vom Landratsamt Aschaffenburg genehmigt wurde, und die Änderungen 1 und 2.
2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 14.03.2005 zur Änderung des Bebauungsplanes.

### C. LAGE, NUTZUNG, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES.

1. Lage  
Westrand des Gewerbegebietes
2. Nutzung  
Grundstück Fl.Nr. 4250/7 abgestuftes Gewerbegebiet GE<sub>A</sub>.  
Teilfläche Fl.Nr. 4250/14 abgestuftes Gewerbegebiet GE<sub>A</sub>.
3. Abgrenzung  
Das Grundstück Fl.Nr. 4250/7 und Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 4250/14.
4. Beschaffenheit  
Nach Osten fallendes Hanggelände, Höhenlage von 410 m bis 420 m über NN.

#### D. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

Nutzungsänderung von GE<sub>A</sub> in GE für das Grundstück Fl.Nr. 4250/7 und Teilflächen Fl.Nr. 4250/14.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung zwischen dem Grundstück Fl.Nr. 4250/7 und dem Grundstück Fl.Nr. 4250/13 entfällt, ebenso auf dem Grundstück Fl.Nr. 4250/13 in nördlicher Verlängerung.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung auf Fl.Nr. 4250/14, die von Ost nach West durch den Baubestand verläuft, wird bis zur westlichen Grundstücksgrenze verlängert.

Flächengröße der Änderung ca. 2.000 m<sup>2</sup>

#### E. ERSCHLIESSUNG

1. Straße

Fl.Nr. 4250/7 durch die Stichstraße Fl.Nr. 4250/1

Fl.Nr. 4250/14 durch die Zufahrt vom Lärchenweg (in der Vermessungskarte Lärchenweg)

2. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

#### F. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Nicht erforderlich.

#### G. GRÜNORDNUNG

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

#### H. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Abstand des Gewerbegebietes zum nächstliegenden Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet Fl.Nr. 4194, Lärchenweg 4 beträgt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ca. 47 m in östlicher Richtung und ca. 52 m nach Südosten.

Bei der Erweiterung der Nutzungsabgrenzung bleibt ein Abstand von ca. 52 m.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) in der geltenden Fassung zu beachten.

Die Beurteilungspegel der von einem Betrieb einschließlich der Fahr- und Ladegeräusche verursachen Geräusche dürfen die umgebenden Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet und abgestuftes Gewerbegebiet nicht überschreiten.

Immissionsrichtwerte:

WA 55 dBA tags, 40 dBA nachts

GE 65 dBA tags, 50 dBA nachts

GE<sub>A</sub> 60 dBA tags, 45 dBA nachts

Im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

## I. UMWELTBERICHT

### I. Einleitung

#### 1. Inhalt der Änderungsplanung

Am Westrand des Baugebiets „Sailauer Busch“ wird ein Teilbereich als Gewerbegebiet statt als abgestuftes Gewerbegebiet festgesetzt.

#### 2. Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden

Bei der Nutzungsänderung von GE<sub>A</sub> in GE ist beachtet worden, dass die vorhandenen Abstände des Gewerbegebietes zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet nicht unterschritten werden.

Die Immissionsrichtwerte sind zu beachten.

### II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.

Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 4250/14 liegen im Gewerbegebiet und Teilflächen im abgestuften Gewerbegebiet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das nicht abgestufte Gewerbegebiet erweitert. Der vorhandene Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus am Lärchenweg auf dem Grundstück Fl.Nr. 4194 wird jedoch nicht verringert.

#### 2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen werden nicht als erheblich bewertet. Außer der Einhaltung der zu beachtenden Immissionsrichtwerte werden im Baugenehmigungsverfahren Auflagen und Bedingungen festgelegt, die von den oder dem Bauherrn und deren Beauftragte zu beachten sind.

#### 3. Allgemeine Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine weiteren Störungen für die angrenzenden Nutzungen.

## VERFAHREN

- I. 02.02.2005  
Vorabstimmung der Änderung mit der unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt, Herrn Schrüfer.
- II. 24.02.2005  
Gespräch des Bürgermeisters und Herrn Haas von der VG mit der unteren Immissionsschutzbehörde
- III. 14.03.2005  
Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Sailauer Busch“, siehe Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 14.03.05.
- IV. 11.04.2005 bis 25.04.2005  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.  
Anregungen liegen nicht vor.
- V. 11.04.2005 bis 25.04.2005  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden.
  1. Bauaufsichtsbehörde, 19.04.05  
Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen die Maßnahme gemäß Vermerk vom 07.04.05 keine Bedenken.
  2. Untere Naturschutzbehörde, fachtechnische Stellungnahme 12.04.05  
Auf eine ausreichend dichte Bepflanzung der Betriebe an der Westseite hin zur freien Landschaft mit einheimischen Gehölzen ist zu achten.  
  
Beurteilung: Beachtung des Hinweises und der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zum Pflanzgebot.
  3. Fachtechnische Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 14.04.05  
Einverständnis.

Die Behandlung der Stellungnahmen des Landratsamtes erfolgt bei der Beurteilung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

VI. 08.08.2005

Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Behörden und das Ergebnis der öffentlichen Auslegung vom 20.05.05 bis einschließlich 20.07.05 und fasst den Satzungsbeschluss.

A. Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt – Bauamt, Stellungnahme v. 30.06.05

1.1 Fachtechnische Stellungnahme der Kreisbaumeisterin und der Unteren Immissionschutzbehörde  
Mit der Änderung besteht Einverständnis.

1.2 Fachtechnische Stellungnahme Naturschutz vom 16.06.05

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung.

Auf eine ausreichend dichte Bepflanzung der Betriebe an der Westseite hin zur freien Landschaft bzw. Wohnbebauung mit einheimischen Gehölzen ist zu achten. Dies ist in einem Freiflächengestaltungsplan festzusetzen.

Behandlung: In den weiteren Festsetzungen Ziffern 2, 3, 4 wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Bepflanzung der Grundstücke festgesetzt. Nach Ziffer 4 gehört zu den Eingabeplänen ein Bepflanzungsplan, so dass keine Ergänzung der Festsetzungen erforderlich ist.

B. Anregungen aus der öffentlichen Auslegung liegen nicht vor.

C. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Wiesen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung vom 23.09.04 und des Art. 23 der Gemeindeordnung den Bebauungsplanentwurf „Sailauer Busch“ – Gewerbegebiet – Änderung 3 i.d.F. vom 10.02.05 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hier, als Satzung.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendigen Schritte durchzuführen.

Es wird bestätigt, dass kein nach art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Aufgestellt:

Architekt  
Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021/424101, Fax 06021/450323

Aschaffenburg, 10.02.2005  
ergänzt, 14.03.2005  
ergänzt, 03.05.2005  
ergänzt, 08.08.2005

Anerkannt:

  
Büdel  
Bürgermeister

Wiesen, 25. AUG. 2005

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 14.03.2005

Bebauungsplan „Sailauer Busch – Gewerbegebiet“ –  
Entwurfsplanung zur Änderung 3

Dieser Tagesordnungspunkt war bereits in der letzten Sitzung beraten worden. Einige Gemeinderäte vertraten in dieser Sitzung die Auffassung, man sollte versuchen, die Verlegung der Nutzungsabgrenzung vor die bestehende Gebäudeflucht des Gewerbebetriebes von Hugo Mill durchzusetzen. Eine Beschlussfassung wurde seinerzeit deshalb zurückgestellt. Der Bürgermeister sollte hier nochmals das Gespräch mit dem Landratsamt – Immissionsschutz – suchen.

Am 24.02.2005 hat der Bürgermeister zusammen mit Herrn Haas von der Bauverwaltung der VG am Landratsamt vorgesprochen und die Angelegenheit nochmals eingehend erörtert.

Der Bürgermeister erläutert anhand des genehmigten Bebauungsplanes sowie anhand des Änderungsentwurfes nochmals eingehend die Situation:

Die Nutzungsabgrenzung zwischen GE-Gebiet und GEa-Gebiet gibt an, welcher Störungsgrad von Betrieben in diesen Gebieten ausgehen darf. Dieser Störungsgrad (Schallpegelwerte) ist jedoch nur für die Betriebe innerhalb des jeweiligen Gebietes maßgebend. Dies bedeutet, dass die Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes den von einem anderen Betrieb ausgehenden Lärm bis Höhe der in diesem Gebiet zulässigen Schallpegelwerte dulden müssen.

Grenzt an ein Gewerbegebiet (oder auch an ein abgestuftes Gewerbegebiet) ein Allgemeines Wohngebiet an, so dürfen dort nur noch die Lärmwerte ankommen, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) zulässig sind.

Im konkreten Fall bedeutet dies, dass eine weitere Verschiebung der Nutzungsabgrenzung in Richtung vorhandenes Wohngebiet keinerlei „Verbesserung“ für die gewerbliche Ausnutzung der Fa. Mill zur Folge hat.

Die derzeitige Nutzungsabgrenzung hat zunächst informativen Charakter, sowohl für den Bauherrn, die Nachbarn und auch die Gemeinde. Die Ausweisung eines abgestuften Gewerbegebietes zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem „klassischen“ Gewerbegebiet hat somit eine Pufferfunktion. Für den Bauherrn ist somit klar ersichtlich, dass er in diesem Bereich die gewerbliche Nutzung nur unter Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft des Wohngebietes ausüben kann.

Für die Anwohner des Allgemeinen Wohngebietes bedeutet dies ebenfalls, dass von dem abgestuften Gewerbegebiet keine Auswirkungen ausgehen werden, welche die Wohnqualität beeinträchtigen.

Bei Errichtung solcher Pufferzonen stellt die Rechtsprechung auf einen Abstand von rd. 50 m zur nächsten Wohnbebauung ab, wobei der Abstand nicht von der vorhandenen Bebauung, sondern von der Grundstücksgrenze gemessen wird.



Sowohl der derzeitige, als auch der von der Verwaltung vorgeschlagene Verlauf der Nutzungsabgrenzung orientiert sich an diesen Vorgaben, so dass seitens des Immissionsschutzes keine Bedenken angemeldet werden.

Bei Verschiebung dieser Nutzungsabgrenzung in Richtung Wohngebiet wären seitens des Immissionsschutzes aus v. g. Gründen Bedenken zu erwarten.

Der Immissionsschutz weist weiterhin daraufhin, dass es aufgrund des bisherigen Verlaufes der Nutzungsabgrenzung keinerlei Konflikte oder Beschwerden im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung gegeben hat.

Sollte allerdings diese Nutzungsabgrenzung in Richtung Wohngebiet verschoben werden, ist - nach Auffassung des Immissionsschutzes - berechtigterweise mit Bedenken seitens der Anwohner zurechnen.

Sollten dann im Rahmen des Änderungsverfahrens Einwände seitens der Anwohner vorgebracht werden, ist die Gemeinde verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Dies kann dann zur Folge haben, dass die Nutzungsabgrenzung wieder an ihren ursprünglichen Verlauf anzugleichen ist. Anderenfalls könnte dies zu einem Abwägungsfehler führen, was wiederum einen fehlerhaften Bebauungsplan zur Folge hätte.

Auch weist der Immissionsschutz daraufhin, dass die derzeitige Nutzung des Betriebes der Fa. Mill auf diese Nutzungsabgrenzung abgestellt ist und auch in der Baugenehmigung entsprechend berücksichtigt wurde.

Fazit:

Die derzeitige Ausweisung sowie die derzeitige gewerbliche Nutzung im Bereich des abgestuften Gewerbegebietes funktioniert lt. Aussage des Immissionsschutzes bisher problemlos. Zur Vermeidung von zukünftigen Konfliktsituationen empfiehlt der Immissionsschutz dringend, keine Verlegung der Nutzungsabgrenzung in Richtung Wohngebiet vorzunehmen.

Der vom Planer und der Verwaltung vorgeschlagene Verlauf der Nutzungsabgrenzung hingegen ist aus Sicht des Immissionsschutzes umsetzbar.

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters ist sich der Gemeinderat einig, dass man an dem ursprünglichen Vorschlag festhalten sollte.

Beschluss:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sailauer Busch“ i. d. F. vom 11.07.1978, zuletzt geändert am 18.10.2001 und 24.06.2004 wird wie folgt geändert:

Die für die Grundstücke Fl.Nr. 4250/7 und 4250/14 (Teilfläche) festgesetzte Art der Nutzung von derzeit GE-A (abgestuftes Gewerbegebiet) wird in GE (Gewerbegebiet) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgewandelt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

Beschluss:

Mit der Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes wird das Bauatelier Schöffner, Aschaffenburg beauftragt.

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

Das Bauatelier Schöffner hat zwischenzeitlich bereits einen Änderungsentwurf ausgearbeitet, sowie eine Honorarvereinbarung auf Stundenbasis vorgelegt.

Die Honorarvereinbarung entspricht den Vorgaben der HOAI.

Beschluss:

Der Änderungsentwurf i. d. F. vom 10.02.2005 bestehend aus der Planzeichnung, der Textfassung sowie der Begründung wird gebilligt.

Ebenso wird die vorgelegte Honorarvereinbarung vom 10.02.2005 gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen.

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