

GEMEINDE WIESEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

SAILAUFER BUSCH

GEWERBEGEBIET ÄNDERUNG 5 – FL.NR. 4250/5, 4250/6, 4280, 4281
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

BEGRÜNDUNG

A. Anlass und Erfordernis der Änderung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches	3
D. Ziele der Änderung	3
E. Art und Umfang der Änderung	4

VERFAHREN

I. Beschluss des Gemeinderates am 21.03.2011 zur Änderung 5 des Bebauungsplanes. Der Gemeinderat billigt den Änderungsplan und ordnet das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an	5
II. Der Gemeinderat behandelt am 18.07.2011 die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be- lange. Satzungsbeschluss	5

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 21.03.2011
2. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 18.07.2011

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Das Grundstück Fl.Nr. 4250/6 ist im nördlichen Teil mit 2 Hallen und einem Bürogebäude bebaut. Der Neubau einer 3. Halle im Süden ist beantragt.

Die Erschließung des Gewerbegrundstückes erfolgt über die Stichstraße „Im Gewerbegebiet“. Diese Straße weist im Bereich der Grundstückszufahrt eine Längsneigung von 11,5 % und die Zufahrt auf dem Grundstück eine Steigung zwischen 11,5 % und 18,9 % auf. Diese Neigungen sind für die andienenden 30 to-Sattelzüge mit 18,00 m Länge nicht zu befahren.

Notwendig wird eine zweite Erschließung auf der Südseite des Gewerbegrundstückes. Die Verbreiterung des Flurweges Fl.Nr. 4250/5 erfordert eine Erweiterung des Geltungsbereiches.

Eine Änderung des Bebauungsplanes „Sailauer Busch – Gewerbegebiet“ ist erforderlich.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der Bebauungsplan „Sailauer Busch – Gewerbegebiet“ mit den Änderungen 1 – 4.
2. Planung der Zufahrt vom Planungsbüro Schwab, Hösbach.
3. Der Beschluss des Gemeinderates vom 21.03.2011 zur Änderung 5 des Bebauungsplanes.
Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen.

C. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES

1. Lage
Am Südrand des Bebauungsplanes.
2. Beschaffenheit
Von Osten nach Westen ansteigendes Hanggelände mit einer Neigung von ca. 10 %.
Der Flurweg Fl.Nr. 4250/5 ist ein Erdweg mit ca. 3,00 m Breite und einem 1,00 m breiten Grünstreifen entlang des Bauhofgrundstücks Fl.Nr. 4250/4.
Die Grundstücke Fl.Nr. 4280 und 4281 werden z. Zt. nicht landwirtschaftlich genutzt und sind Wiesenflächen.
Am Südrand des Flurweges verläuft die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

D. ZIELE DER ÄNDERUNG

- Verbesserung der Erschließung eines Gewerbegrundstückes.
- Sicherung des Standortes des bestehenden Gewerbebetriebes.
- Begrenzung der Ausbaubreite der neuen Erschließungsstraße auf das erforderliche Mindestmaß.
- Erhaltung des Grünstreifens zwischen Flurweg und dem gemeindeeigenen Grundstück und der Baumreihe auf dem Bauhofgrundstück.

E. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

1. Die Erschließung erfolgt im Süden durch die Verbreiterung des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 4250/5 von 4,00 m (einschließlich 1,00 m Grünstreifen) auf 7,50 m. Dieser Querschnitt gliedert sich in die befestigte Fahrbahn mit einer Breite von 5,00 m, 1,50 m Grünstreifen / Bankett entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 4250/4 und 1,00 m Bankett zu dem südlichen Wiesengrundstück Fl.Nr. 4280.

Die Flächen für die Verbreiterung liegen zum größten Teil auf dem Grundstück Fl.Nr. 4280 und eine kleine Teilfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 4281. Diese Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Durch den Abtrag im Einfahrtsbereich in das Gewerbegrundstück entsteht eine Böschung auf der gegenüberliegenden Seite, bis die neue Erschließungsstraße an die bestehende Führung des Flurweges angeglichen ist.

Bei der Linienführung wurden die Schleppkurve und Ausholfläche für Lastzüge mit 18,00 m Länge berücksichtigt.

Der Grünstreifen entlang des Zaunes zwischen Flurweg und Grundstück Fl.Nr. 4250/4 und die Baumreihe auf dem Bauhofgrundstück können erhalten bleiben.

Mit der zweiten Erschließung des Betriebes ergibt sich eine Umfahrung in Einbahnregelung mit Einfahrt über die südliche Anbindung und Ausfahrt über die vorhandene Stichstraße „Im Gewerbegebiet“ im Norden.

Die Verbreiterung des Flurweges erfordert eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden.

2. Die Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet wird geringfügig im Bereich der Verbreiterung überschritten.

Der minimale Eingriff ist durch eine dichtere Pflanzung im südlichen und östlichen Bereich des Grünstreifens auszugleichen.

Die Bepflanzungen der steilen Böschungen und Grünstreifen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant und ausgeführt.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sailauer Busch – Gewerbegebiet“ mit den Änderung 1 – 4 gelten auch für die Änderung 5.

VERFAHREN

I. 21.03.2011

Der Gemeinderat beschließt die Änderung 5 des Bebauungsplanes „Sailauer Busch – Gewerbegebiet“ und billigt den Änderungsplan in der Fassung vom 16.03.2011.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB werden angeordnet.

Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 21.03.2011 wird der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

II. 18.07.2011

Der Gemeinderat berät und beschließt über die Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sailauer Busch – Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 16.03.2011 wird als Satzung beschlossen.

Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 18.07.2011 wird der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Aufgestellt:


Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt

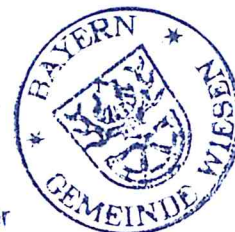
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323


Aschaffenburg, 16.03.2011
ergänzt, 22.08.2011

Anerkannt:


Büdel
Bürgermeister



Wiesen, 25. JULI 2011

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 21.03.2011

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 2

Bebauungsplan "Sailauer Busch Gewerbegebiet" Änderung 5 - Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -

Bereits in der Sitzung am 07.02.2011 hat der Gemeinderat über den Antrag des Unternehmers Laibacher auf Schaffung einer zweiten Zufahrt zum Gewerbegrundstück beraten.

Der Gemeinderat hatte signalisiert, dass seitens der Gemeinde Bereitschaft zur Umsetzung des Antrages besteht. Vorher sind jedoch die rechtlichen Voraussetzungen zu klären. So ist u. a. die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich sowie mit dem Antragsteller ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Damit der gemeindliche Feldweg als Zufahrt zum Gewerbegrundstück dienen kann, ist weiterhin ein Flächenerwerb von Privat erforderlich. Diese Fläche befindet sich jedoch schon innerhalb der Erschließungszone des Naturparks Spessart, sodass diesbezüglich auch noch eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist.

Am 02.03.2011 hat deshalb hier eine Ortseinsicht mit Frau Globke-Lorenz von der Unteren Naturschutzbehörde, Frau Richter vom Bauatelier Schöffner und Herrn Schwab vom Ing.-Büro Schwab stattgefunden.

Als Ergebnis war u. a. festzuhalten, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Erteilung der erforderlichen Erlaubnis in Aussicht gestellt wurde.

Seitens der Verwaltung wurde zwischenzeitlich mit dem Landratsamt – Bauamt – die Notwendigkeit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erörtert. Zwar ist wegen des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages aus beitragsrechtlicher Sicht die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Das Landratsamt empfiehlt jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit – auch für die Zukunft – den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Die Verwaltung schließt sich der Auffassung des Landratsamtes an.

Beschluss:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sailauer Busch“ Gewerbegebiet, zuletzt geändert am 26.11.2009, wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wie folgt geändert:

Der Feldweg Nr. 12, Fl.Nr. 4250/5 wird verbreitert und bis auf Höhe des Grundstücks Fl.Nr. 4250/6 als Erschließungsstraße dargestellt, damit eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück Fl.Nr. 4250/6 geschaffen werden kann.

Mit der Änderung 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.

Abstimmung: 12 : 1

Das Bauatelier Schöffner hat zwischenzeitlich bereits auf Basis des Ergebnisses der Ortseinsicht vom 02.03.2011 einen Änderungsentwurf ausgearbeitet.

Seitens der Gemeinde wäre dieser Entwurf – falls Einverständnis besteht - zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, das Änderungsverfahren durchzuführen.

Beschluss:

Der Änderungsentwurf i. d. F. vom 16.03.2011 bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil hierzu wird 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.

Abstimmung: 12 : 1

Der Erschließungsvertrag wird in der nichtöffentlichen Sitzung behandelt.

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 05.04.11



Haas



Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 18.07.2011

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 2

Bebauungsplan "Sailauer Busch - Gewerbegebiet" - Änderung 5 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus der öffentlichen Auslegung -

Sachverhalt:

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan „Sailauer Busch“ i. d. F. vom 16.03.2011 hat während der Zeit vom 02.05.2011 bis einschließlich 03.06.2011 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu hat das Bauateller Richter/Schäffner mit Schreiben vom 07.04.2011 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme entete ebenfalls zum 03.06.2011.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsichtsbehörde – Stellungn. vom 19.05.2011:

1.1 Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin, Stellungnahme vom 12.05.2011

Inhaltliche Anregungen und Bedenken aus städtebaulicher Sicht werden zum Planteil nicht vorgetragen.

Aufnahme von Aussagen zu den Bepflanzungsmöglichkeiten der sehr steilen Böschung auf dem Flurstück Nr. 4250/6 werden für erforderlich gehalten.

Beurteilung der Planerin:

Die Bepflanzungen der steilen Böschungen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant und ausgeführt, Ergänzung in der Begründung.

1.2 Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 19.04.2011

Einverständnis.

Der geringfügige Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet ist durch eine intensivere Pflanzung im südlichen und östlichen Bereich des Grünstreifens zu kompensieren.

1.3 Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 27.04.2011

Keine Einwände

2. Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Bürger keine Stellungnahmen abgegeben bzw. keine Einwendungen vorgebracht.

Beschluss:

Der Beurteilung der Planerin wird zugestimmt. Die Bepflanzungen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Abstimmung: 12 : 1

Nachdem der Änderungsentwurf keiner weiteren Überarbeitung bedarf, kann das Verfahren mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden.

Beschluss:

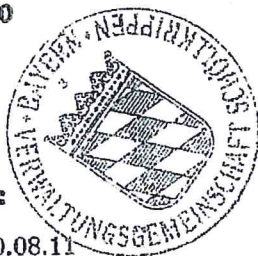
Der Gemeinderat Wiesen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958), den Bebauungsplanentwurf „Sailauer Busch Gewerbegebiet – Änderung 5“ i. d. F. vom 16.03.2011 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, 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.

Weiterhin findet bei den Verfahren nach § 13 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB noch die Angabe in § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Ebenso entfällt die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

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

Abstimmung: 13 : 0



Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 10.08.11

Haas