

GEMEINDE WIESEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

SAILAUFER BUSCH
GEWERBEGEBIET ÄNDERUNG 6

Fl.Nr. 4280, Teilflächen Fl.Nr. 4283, 4302 und 4312

BEGRÜNDUNG

Ausgearbeitet:

Bauatelier

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

Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 26.09.2012

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
A. Anlass und Erfordernis der Änderung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Änderungsbereiches	4
D. Flächen und Nutzungen	4
E. Ziele der Planung	5
F. Städtebauliches Konzept	5
G. Planinhalte und Festsetzungen	6
H. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	8
I. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	9
J. Umweltbericht	8
VERFAHREN	
I. Beschluss des Gemeinderates am 06.02.2012 zur Änderung 6 des Bebauungsplanes.	10
II. Der Gemeinderat billigt am 05.11.2012 den Planentwurf i.d.F. vom 26.09.2012 und beschließt das weitere Verfahren.	10
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.11.2012 bis 28.12.2012. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.12.2012 bis 04.01.2013.	10
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. Geländeschnitt	
4. Benutzungsordnung für die Holzlagerplätze.	

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Es liegt der Gemeinde ein Antrag auf Erweiterung der Gewerbeflächen im Anschluss an das Gewerbegebiet „Sailauer Busch“ vor.

Die Gemeinde Wiesen verfügt über keine gewerblichen Baugrundstücke, die Betrieben angeboten werden können.

Bereits im Jahr 2009 wurde die Neuausweisung von Gewerbeflächen geprüft. Die Abwägung der Vorschläge ergab, dass eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Sailauer Busch“ in südlicher Richtung nicht auszuschließen ist.

Die Alternative zwischen der Eichenstraße und dem Gewerbegebiet „Sailauer Busch“ wurde aus städtebaulicher und naturschutzrechtlicher Sicht wegen der Hochlage und den negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild abgelehnt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesen stellt den Umgriff des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Erweiterungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Spessart“.

Die Realisierung der vorgesehenen gewerblichen Nutzung setzt die Schaffung von Planungsrecht durch eine verbindliche Bauleitplanung voraus. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt bzw. geändert.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan 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.a. Der Bebauungsplan „Sailauer Busch – Gewerbegebiet“ mit den Änderungen 1 – 5.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

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 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 4283 (Wegfläche), Fl.Nr. 4302 (Holzlagerplätze auf der ehemaligen Deponie) im Süden und Fl.Nr. 4312 (Wegfläche und Holzlagerplätze) im Osten. Im Norden grenzt das Gebiet an die südliche Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes und die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 2,08 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 Baugrundstücksecke und 430 m über NN an der südwestlichen.

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

Der Bereich der Holzlagerplätze ist zu den landwirtschaftlichen Flächen im Osten durch das Biotop Nr. 5822-0003-012 mit altem Laubbaumbestand und Feldgehölzen abgegrenzt.

D. FLÄCHEN UND NUTZUNGEN

Gewerbegebiet	- GE	8.334 m ²
Grünfläche	- privat	1.900 m ²
Grünfläche	- öffentlich Randeingrünung	1.876 m ²
Grünfläche	- öffentlich Holzlagerplätze	7.262 m ²
Verkehrsfläche	- Straßenfläche	1.001 m ²
Verkehrsfläche	- Wirtschaftsweg	<u>419 m²</u>
Gesamtfläche im Geltungsbereich der Änderung		20.792 m ²

E. 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 Anbindungen an ein erschlossenes und bebautes Gewerbegebiet tragen zur Verminderung der Erschließungskosten bei.

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.

Im Hinblick auf die landschaftliche Einfügung der Gewerbeflächen und die Abgrenzung des bebauten Bereiches zur freien Landschaft wird ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Spessart“. Hier ist eine Befreiung nach der Schutzgebietsverordnung notwendig. Um einen Ausgleich zu schaffen, wird vorgeschlagen, eine Fläche zwischen der Eichenstraße und dem westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes in das Landschaftsschutzgebiet einzubeziehen.

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

Die Holzlagerplätze der Gemeinde sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um eine planungsrechtliche Regelung zu erhalten.

F. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Planungsziele sind die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandene gewerbliche Nutzung bzw. die Neuansiedlung von Betrieben und die Sicherung und Stärkung des Standortes Wiesen für das Gewerbe.

Die Bauflächen werden durch einen 10,00 m breiten Grünstreifen gegliedert. Die beiden Abschnitte unterscheiden sich in der Zahl der Vollgeschosse und der Höhenentwicklung. Die Abstufung der Wandhöhe von 12,00 m im nördlichen Teil auf 10,00 m Wandhöhe im südlichen Teil erleichtert die Einfügung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild. Die Randeingrünung als öffentliche Grünfläche und die Bepflanzung mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern sichern die Abgrenzung des bebauten Bereiches zur freien Landschaft.

Auf der Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild entwickelt.

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 fortgeführt werden.

G. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- GE – Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Diese Wohnungen sind in das Betriebsgebäude zu integrieren.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
Im Gewerbegebiet bis 0,8 GFZ

Gewerbeflächen nach § 20 BauNVO
Im Gewerbegebiet bis 2,4 GFZ

Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhen, Dachform und Dachneigung
Die bauliche Höhenentwicklung wird über eine Abstufung von Norden nach Süden zu dem Bebauungsrand von 12,00 m auf 10,00 m geregelt, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu mindern.

2 Geschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe max. 10,00 m über Hofffläche.
Sattel-, Pult- oder Flachdach, Dachneigung 0° - 30°.

3 Geschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe max. 12,00 m über Hofffläche.
Sattel-, Pult- oder Flachdach, Dachneigung 0° - 30°.

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenflächen
Die Erschließungsstraße verläuft entlang der östlichen Gewerbegrundstücksgrenze in einer Breite von 6,00 m.

Wirtschaftsweg

Sonstige Festsetzungen

Einfriedungen
Einfriedungen max. Höhe 2,5 m aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen.

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Wasser- und Stromversorgung
Erschließung von der Straße „Im Gewerbegebiet“.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über die Fortführung des bestehenden Kanals (Mischsystem) in der Straße „Im Gewerbegebiet“ abgeleitet. Die Kapazität der vorhandenen Kanalisation ist für die Erweiterung des Gewerbegebietes ausreichend.

Niederschlagswasserbehandlung

Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist grundsätzlich nicht möglich.

Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Dach-, Zufahrts-, Betriebs- und Stellplatzflächen wird dem Absetz-/Rückhaltebecken zugeführt und gedrosselt in den öffentlichen Kanal (Mischwasserkanal) eingeleitet.

Metalldeckungen, die das Dachwasser beispielsweise durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

Dachflächenwasser kann in Zisternen aufgefangen werden und als Brauchwasser insbesondere zur Grünflächenbewässerung benutzt werden. Der Überlauf der Zisternen ist einer Versickerungsmulde oder dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel (z.B. Mitarbeiterstellplätze) können als Pflasterflächen mit durchlässigen Fugen oder als Rasengittersteine auf einem mindestens 30 cm starken frostsicheren Aufbau hergestellt werden, wobei eine Abgrenzung der Hof- oder Fahrflächen zu den Stellplatzflächen erfolgen muss.

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Die Randeingrünung in einer Breite von 8,00 m und 10,00 m bildet im Westen und im Südwesten den Übergang zur freien Landschaft.

Holzlagerplätze

Einzuhalten sind die Bedingungen der Benutzungsordnung.

Private Grünflächen

In den privaten Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind die Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers anzuordnen.

Die gewerblichen Bauflächen werden durch einen 10,00 m breiten Grünstreifen gegliedert.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung –saP.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Landschaftsarchitekten Trölenberg und Vogt vom 24. Mai 2012 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten und zu schützen ist

Pflanzgebot

Anpflanzung von Bäumen und Strauchgruppen am Übergang zur offenen Landschaft nach den Pflanzbeispielen

Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsanlagen

Pflanzbeispiele für große Bäume, kleinere Bäume und standortgerechte Sträucher

Nachrichtliche Übernahme

Übernommen werden die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“ und das Biotop Nr. 5822-0003-013.

Hinweise

Der Bebauungsplan enthält nachfolgende Hinweise:

- Schalltechnischer Orientierungswert
- Vorkehrungen gegen Oberflächen- und Schichtenwasser
- Dachflächen
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.
- Bodenfunde - Denkmalschutz
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

H. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Landschaftsarchitekten Trölenberg und Vogt vom 24. Mai 2012 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden und zu minimieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Baumerhaltung
Erhaltung der 3 Eichen östlich des Flurweges
- Baufeldräumung
Baufeldräumen (Grasnarbe abtragen) und Rodung von Gehölzen sind ausschließlich im Winterhalbjahr (September bis Mitte März) zulässig.

I. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGGLEICH

Erforderlich ist ein Ausgleich nach der Eingriffsregelung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grünland (extensives Grünland).

Die gewerbliche Baufläche (GE – Gebiet) beträgt 8.334 m².

Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Kompensationsfaktor festzulegen und die Ausgleichsmaßnahmen und –flächen sind mit der Gemeinde abzustimmen.

J. UMWELTBERICHT

Ausarbeitung nach dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

VERFAHREN

- I. 06.02.2012
Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur Änderung 6 des Bebauungsplanes „Sailauer Busch Gewerbegebiet“.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 06.02.2012 ist Anlage 1 der Begründung.
- II. 05.11.2012
Der Gemeinderat billigt den Planentwurf mit Begründung i.d.F. vom 26.09.2012. Unter Berücksichtigung des Beschlusses zur Erweiterung des Geltungsbereiches mit Einbeziehung der gemeindlichen Holzlagerplätze wird die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden angeordnet.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 05.11.2012 ist Anlage 2 der Begründung.
- III. 26.11.2012 bis 28.12.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.
03.12.2012 bis 04.01.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 26.09.2012
ergänzt, 08.11.2012

Wiesen,

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 06.02.2012

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 2.2

Bebauungsplan "Sailauer Busch Gewerbegebiet" - Änderung 6 - - Erweiterung Fl.Nr. 4280 -

Sachverhalt:

Bereits im Jahr 2009 hat sich der Gemeinderat mit der Erweiterung des Gewerbegebietes befasst. Seinerzeit wurden nach Ortseinsichten mit den zuständigen Vertretern der Fachbehörden sowie des Planungsbüros Schöffner bereits Vorentwürfe gefertigt.

Die Planungen wurden jedoch nicht umgesetzt, da durch Änderung (4.) des Bebauungsplanes das Grundstück Fl.Nr. 4250/6 kurzfristig für die geplante Bebauung (Gewerbebetrieb Laibacher) bereitgestellt werden konnte.

Das Grundstück Fl.Nr. 4250/6 ist jedoch für die dringend erforderlichen Erweiterungen des Betriebes Laibacher nicht mehr ausreichend, sodass man nun die 2009 angedachte Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Süden (Grundstück Fl.Nr. 4280) erneut aufgreifen möchte.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde am 18.01.2012 erneut zu einem Ortstermin geladen, an welchem neben Vertretern der Gemeinde und der Bauverwaltung auch die Untere Naturschutzbehörde, Frau Globke-Lorenz, Frau Richter vom Bauatelier Richter/Schöffner, sowie Herr Schwab vom Planungsbüro Schwab teilgenommen haben.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Erweiterung als umsetzbar beurteilt wird.

Wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist eine Ausnahmegenehmigung von der Naturparkverordnung erforderlich. Weiterhin hat bei der Ortseinsicht Frau Globke-Lorenz die Notwendigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erläutert. Im vorliegenden Fall wäre eine Grobabschätzung durch ein geeignetes Büro in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausreichend.

Nach Aussage des gemeindlichen Tiefbauplaners Herr Schwab ist die Erschließung nicht als problematisch anzusehen. Durch entsprechende Rückhaltebecken innerhalb des Gewerbegrundstückes kann eine ausreichende Entlastung der vorhandenen Kanalleitungen erreicht werden.

Da die Erweiterung des Geltungsbereiches nicht im genehmigten Flächennutzungsplan vorgesehen ist und somit nicht dem Entwicklungsgebot entspricht, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Beschluss:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sailauer Busch“ Gewerbegebiet, zuletzt geändert am 25.08.2011, wird wie folgt geändert:

- **Der Geltungsbereich wird dahingehend erweitert, dass das Grundstück Fl.Nr. 4280, Gemarkung Wiesen als bebaubare Fläche einbezogen wird. Die Art der Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.**
- **Die Wegfläche Fl.Nr. 4312 wird in Richtung Süden teilweise als evtl. künftig benötigte Zufahrtsfläche ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.**

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

Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Grobabschätzung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – wird das Büro Trölenberg & Vogt beauftragt.

Der Flächennutzungsplan i. d. F. vom 20.07.2009 wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

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

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

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: 2

Bebauungsplan "Sailauer Busch - Änderung 6

- Beschluss über Erweiterung des Geltungsbereiches und Billigungsbeschluss -

Bgm. Büdel begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Richter vom Ing.Büro Richter u. Schäffner, Aschaffenburg und Herrn Schwab vom Planungsbüro Schwab.

In der Sitzung am 06.02.2012 hat der Gemeinderat beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sailauer Busch Gewerbegebiet“ dahingehend zu ändern/erweitern, dass das Grundstück Fl.Nr. 4280, Gemarkung Wiesen als bebaubare Fläche einbezogen wird. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Wegfläche Fl.Nr. 4312 teilweise als evtl. künftig benötigte Zufahrtsfläche ebenfalls in den Geltungsbereich einzubeziehen.

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

Das Büro hat nun einen Änderungsentwurf ausgearbeitet. Der Änderungsentwurf beinhaltet das Ergebnis der Besprechung vom 20.08.2012 mit dem Landratsamt Aschaffenburg. Außer der ursprünglich vorgesehenen Aufnahme der Teilfläche Fl.Nr. 4312 als evtl. künftige Erschließungsstraße wurde auf Anregung des Landratsamtes auch der Bereich östlich dieser Wegfläche als „Flächen für Holzlagerplätze“ in den Geltungsbereich mitaufgenommen.

Frau Richter stellte die Planunterlagen zur Bebauungsplanänderung vor:

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 2,08 ha, es ist eine Gewerbefläche von 8.334 m² vorgesehen. Desweiteren private und öffentliche Grünflächen, Holzlagerplätze, Straßen- und Wegeflächen. Im Gelände bestehen grosse Höhenunterschiede.

Der Eingriff in die Natur durch die erforderlichen Geländeänderungen und die Versiegelung der Flächen ist durch die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren. Mit der unteren Naturschutzbehörde ist ein Kompensationsfaktor festzulegen und die Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Einfügung der Gewerbeflächen und die Abgrenzung der Bebauung zur freien Landschaft wird ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Die Gewerbegebietserweiterung liegt im Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Spessart“, hier ist eine Befreiung nach der Schutzgebietsverordnung notwendig.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Fortführung des bestehenden Kanals (Mischsystem) in der Straße „Im Gewerbegebiet“ abgeleitet. Die Kapazität der vorhandenen Kanalisation ist für die Erweiterung ausreichend.

Anders sieht es beim Niederschlagswasser aus. In der privaten Grünfläche sollen Regenrückhaltebecken angeordnet werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Rückhaltebecken zugeführt und gedrosselt in den öffentlichen Kanal (Mischwasserkanal) eingeleitet.

Gemeinderat Arnold Fleckenstein wollte in dem Zusammenhang wissen, ob das Niederschlagswasser auch in den Bach eingeleitet werden könnte. Herr Schwab verneinte dies, das Kanalnetz soll soweit möglich entlastet werden.

Die Gewerbegebietsfläche (Fl.Nr. 4280) ist im Planentwurf durch eine Grünfläche in 2 Bereiche gegliedert, die sich auch in Zahl der Geschosse und Wandhöhen unterscheiden. Dadurch ist es möglich, den rückwärtigen, südlichen Bereich getrennt von dem vorderen Bereich zu nutzen. Dies ermöglicht der Firma Laibacher, das Grundstück Fl.Nr. 4280 abschnittsweise zu bebauen und zu nutzen und – bei fehlendem Eigenbedarf – den rückwärtigen Bereich separat an eine interessierte Firma zu verpachten.

Weiterhin wurde seitens des Planers von Herrn Laibacher (Büro Becker) ein Geländeschnitt mit Einfügung einer Halle nach dem Planungskonzept vom 17.08.2012 gefertigt. Dieser Geländeschnitt ist Bestandteil (Anlage) des Bebauungsplanentwurfes.

Wegen der Erweiterung des Geltungsbereiches ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) noch zu ergänzen.

Seitens des Gemeinderates wäre der vorliegende Änderungsentwurf i. d. F. vom 26.09.2012 nebst Anlagen und Begründung zu billigen, damit das Verfahren weiterbetrieben werden kann.

Beschluss:

Die Erweiterung des Geltungsbereiches auf den östlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 4312 zwecks Ausweisung von Holzlagerplätzen wird gebilligt.

Der vom Büro Richter/Schäffner diesbezüglich bereits ausgearbeitete Änderungsentwurf i. d. F. vom 26.09.2012 mit Anlagen (Geländeschnitt) nebst Begründung wird gebilligt.

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

Das Büro Richter/Schäffer wird beauftragt, parallel hierzu die Beteiligung der Behörden durchzuführen sowie das Büro Trölenberg & Vogt mit der Ergänzung der saP zu beauftragen.

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

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 08.11.12

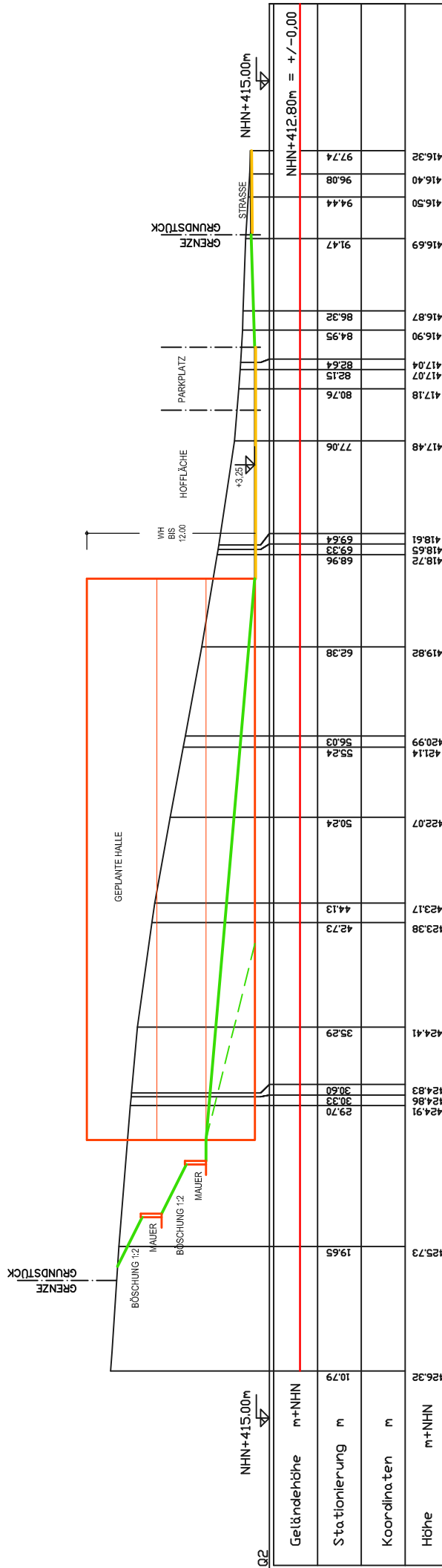
Haas



GEMEINDE WIESEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGSPLAN
SAILAUFER BUSCH
GEWERBEGEBIET
ÄNDERUNG 6

Erweiterung Fl.-Nr. 4280, Teilfläche 4283, 4302, 4312

GELÄNDESCHNITT **M. 1:400**
PROFIL 2



BENUTZUNGSORDNUNG

für die gemeindlichen Holzplätze "Gasse" und "Höhgasse" in Wiesen

1. Die Gemeinde Wiesen stellt ihren Bürgern in den vorgenannten Bereichen unterschiedlich große Plätze für das Ablagern von Brennholz zur Verfügung.
2. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Plätze ist begrenzt. Ein Anspruch auf diese besteht insoweit nicht.
3. Die Holzplätze sind stets in einem sauberen und gepflegten Zustand zu halten.
4. Abgelagert werden darf nur Brennholz. Das Lagern von Baustoffen, sonstigem Material oder Gerät ist nicht gestattet.
5. Zur Abgrenzung der Holzplätze untereinander gelten die in der Natur bekannten Grenzpunkte, die mit den jeweiligen Nachbarn und der Gemeinde im Einvernehmen festgelegt wurden. Eine Änderung dieser Punkte ist nur nach Rücksprache mit der Gemeinde möglich.
6. In der rückseitig verlaufenden Strauchreihe (Hecke) dürfen keine Eingriffe oder Änderungen vorgenommen werden. Es ist ein ausreichender Abstand zu diesen Gehölzen einzuhalten. Ebenso dürfen Bäume, die sich auf und/oder neben den Lagerflächen befinden, nicht entfernt oder verändert werden.
7. In der "Gasse" ist zur befestigten bzw. geschotterten Straße ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten.
In der "Höhgasse" ist zum vorbeiführenden Flurweg mindestens ein solcher Abstand einzuhalten, um landwirtschaftlichen Fahrzeugen ein ungehindertes Befahren zu ermöglichen.
8. Der Vertreter der Gemeinde kann im Einzelfall Anordnungen erteilen bzw. Veränderungen verlangen, wenn Belange des Gemeinwohls dies erfordern.
9. Die Pachtdauer läuft für ein Jahr. Sie verlängert sich jeweils, wenn nicht einer der Beteiligten (Gemeinde/Pächter) mindestens 3 Monate vor Jahresende kündigt.
10. Der jährliche Pachtzins beträgt ab 01. Januar 1993 0,50 DM/m².
*ab 1.1.04
0,30 €/m²*
11. Der Pachtzins wird jeweils im Laufe eines Kalenderjahres für dieses erhoben.
12. Zuwiderhandlungen oder grobe Verstöße gegen die Benutzungsregelung führen zwangsläufig zur Kündigung des Vertragsverhältnisses.

Wiesen, im Mai 1993

pa